

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo Giudice Dott.ssa Marina Cavallo

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 243/2020 E.I.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
Relazione di stima del bene pignorato

Promosso da:
INTESA SAN PAOLO S.P.A (già APULIA FINANCE N 4 S.R.L.)
con l'avv. Ruccia Tommaso

In danno di:
omissis



INDICE

PREMESSA

- A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ACCESSO ALLO STESSO
- B. DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE
- C. DESCRIZIONE DEL BENE
- D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE
- E. VALUTAZIONE DEL BENE
- F. CONCLUSIONI



PREMESSA

La sottoscritta, dott. Arch. Genchi Pasqua, nata a Bari il 21/02/1973, C.F. GNCP SQ73B61A662Y, P.IVA n. 06627710723, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n. 2216, ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del tribunale di Bari, al n. 388, residente in Bari al vico VI Duca D'Aosta n. 7 ed avente studio in Bari alla via Roberto da Bari n. 108, il giorno 9 ottobre 2020 ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 243/2020 E.I., giusta nomina del G.E. Dott.ssa Fazio Laura.

A. INDIVIDUAZIONE DEL BENE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO ED ACCESSO ALLO STESSO

Il bene oggetto della procedura è di seguito riportato:

- proprietà di 1/1 in regime di separazione dei beni, di un'unità immobiliare destinata a locale deposito (catastalmente cat. C/6), sita nel Comune di Bitonto, provincia di Bari, con accesso dal civico 26/A (cancello carrabile con rampa di accesso) della via Borgo San Francesco, dal civico 44 (cancello carrabile con rampa di accesso) e dal civico 2 (accesso pedonale dalla scala del fabbricato n. 3). La stessa unità immobiliare è situata al piano interrato.

A seguito della visione e ritiro del fascicolo degli atti presente in cancelleria, avvenuto in data 16/10/2020, e previa analisi e studio dello stesso fascicolo, la scrivente ha fissato, di concerto con il custode avv. Domenico Depalo, per le ore 9:45 del 29/10/2020, la data dell'incontro da effettuarsi presso la suddetta unità immobiliare, per dare inizio alle operazioni peritali (**allegato G**). Di tale incontro il debitore veniva informato a mezzo di raccomandata A/R n. 153440054527 inviata in data 19/10/2020 e mai consegnata all'esecutato (causa destinatario sconosciuto). In occasione di tale incontro la sottoscritta coadiuvata dal custode avv. Domenico Depalo ed in accordi con la parte esecutata, fissava un secondo sopralluogo che si sarebbe tenuto in data 03/11/2020 (come da verbale di sopralluogo: **Allegato H**).

B. DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Con nota di deposito in data 03/09/2020, il creditore procedente depositava la certificazione notarile sostitutiva. La scrivente procedeva poi richiedendo, presso gli uffici Territoriali di Bari (Comune di Bitonto), la visura catastale storica ed attuale, del suddetto immobile e risalente al ventennio anteriore alla data del pignoramento (23/07/2020), l'estratto di mappa inerente la particella catastale all'interno della quale ricade l'immobile oggetto del pignoramento, la planimetria catastale in quanto non tutti prodotti dal creditore procedente.

La certificazione notarile reca al suo interno i dati catastali attuali dell'immobile pignorato, nonché quelli storici e riporta quanto segue:



- *relativamente all'autorimessa o rimessa, sito nel Comune di Bitonto, provincia di Bari, con accesso dai civici 2/44/26A via Borgo San Francesco, situato al piano interrato ed indicato con l'interno 55, con una superficie coperta di circa 200 mq; Catasto Fabbricati di Bari, Comune di Bitonto, fg. 50 – p.lla. 163 – sub. 56; dati derivanti da VARIAZIONE DEL 09/11/2015-INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE*

1. nn. 19479-28422 – TRASCRITTO IN DATA 01/06/2004 - ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

omissis

Proprietà 1/1 in separazione dei beni

Contro:

omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

In virtù di atto n. 118920/4570 del 27/05/2004, Notaio Anna Spadone

2. nn. 25433-32294 – 04/09/1992 - ATTO PER CAUSA DI MORTE

A favore:

omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

contro:

omissis

Proprietà 1/1

In virtù di atto n.22/1098 pubblico ufficiale Ufficio del Registro, successione legale data morte 12/04/1990

3. nn. 21060-26695 – 11/07/1990 - ATTO PER CAUSA DI MORTE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITÀ

A favore:



omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

omissis

Proprietà 1/3

contro:

omissis

Proprietà 1/1

In virtù di atto pubblico ufficiale Cancelliere Pretura Circondariale di Bari

4. nn. 16462-20584 – 07/07/1986 - ATTO DI COMPRAVENDITA

A favore:

omissis

Proprietà 1/1 in separazione dei beni

contro:

omissis

Proprietà 1/1

In virtù di atto n. 83024/8205 del 17/06/1986 del notaio Franco Mastropasqua

5. nn. 22742-32319 – 10/08/2020 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

A favore:

INTESA SAN PAOLO S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

omissis

Proprietà 1/1 in separazione dei beni

In virtù di atto n. 4445 del 23/07/2020 pubblico ufficiale Tribunale Civile di Bari.

6. nn. 13778-69022 – 12/12/2006 – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

BANCA APULIA S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:



omissis

Proprietà 1/1 in separazione dei beni

In virtù di atto n. 137236/5303 del 07/12/2006 del notaio Anna Spadone (importo totale 600.000,00 euro, importo capitale 300.000,00 euro).

7. nn. 7874-35018 – 08/07/2004 – IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore:

BANCA APULIA S.P.A.

Proprietà 1/1

contro:

omissis

Proprietà 1/1 in separazione dei beni

In virtù di atto n. 120468 del 06/07/2004 del notaio Anna Spadone (importo totale 300.000,00 euro, importo capitale 150.000,00 euro).

L'ispezione ipotecaria (**allegato D**) effettuata dalla scrivente non riporta la presenza di formalità successive.

C. DESCRIZIONE DEL BENE

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è iscritta al Catasto (**allegato C**) come segue:

Comune di Bitonto								
Provincia di Bari								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
50	163	56		C/6	2	200 mq	Totale: 217 mq	Euro 485,47
Indirizzo			BORGIO SAN FRANCESCO n.2 n. 44 n. 26A piano: S1 interno: 55;					

In relazione alle caratteristiche del bene suddetto, per quanto concerne l'applicazione dell'esenzione IVA come da art. 10, comma 1, n. 8-bis D.P.R. 633/72 (che riguarda: "le cessioni di fabbricati o di porzioni di fabbricato diversi da quelli di cui al numero 8-ter..."), la scrivente ritiene plausibile che il trasferimento **da debitori eseguiti in quanto soggetti privati**, dell'immobile oggetto della procedura, non sia soggetto ad IVA (ma ad altre imposte come per legge); salvo condizioni diverse che dovessero verificarsi al momento



della vendita.

Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape

Da ricerche effettuate presso il sito del Comune di Bitonto alla sezione SIT-Web Gis, l'area, in cui ricade l'unità immobiliare succitata:

- a. è collocata in "ZONA OMOGENEA B1" come da previsioni di Piano Regolatore Generale (art. 17 delle N.T.A. del PRG vigente del Comune di Bitonto);
- b. è compresa secondo il "Piano Paesaggistico Territoriale della Regione Puglia (P.P.T.R.)" in: "aree di rispetto dei parchi e delle riserve regionali" (in: "ulteriori contesti paesaggistici");
- c. è collocata in zone "omogenee A e B" (territori costruiti) come da Primi Adempimenti del P.U.T.T./P;

La stessa non risulta essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Il sopralluogo effettuato ha consentito di verificare che:

il locale deposito, sito in Bitonto, facente parte di un fabbricato condominiale ed avente accesso dal civico 26/A, 44, 2 di via Borgo San Francesco, risulta essere stato edificato con:

- **Pratica n. 151/1973: Nulla osta per Esecuzione di Lavori Edili, approvata dalla Commissione Edilizia in data 21/11/1973 con parere favorevole (verbale n. 73/37/27) e rilasciata in data 18 aprile 1974;**
- **Variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 27/01/1976 con parere favorevole (verbale n. 76/6/3);**
- **Variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 14/02/1978 con parere favorevole (verbale n. 78/2/17);**
- **Concessione Edilizia n. 82 in variante alla n. 151/73, approvata dalla Commissione Edilizia in data 09/02/1979 con parere favorevole (verbale n. 79/2/20);**
- **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità rilasciata in data 10/01/1980.**

La **Pratica n. 151/1973 (Nulla osta per Esecuzione di Lavori Edili rilasciata in data 18 aprile 1974)** prevedeva la costruzione di fabbricati per civile abitazione. Anche le successive varianti, con forme e sagome diverse prevedevano la costruzione di un piano interrato, di un piano seminterrato, di un piano terra e di quattro piani destinati ad abitazioni e suddivisi in tre fabbricati (fabbricato n.1, n. 2, n. 3). All'interno del piano cantinato/interrato (come da Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità, vedasi **allegato E**) erano stati realizzati: "63 locali con destinazione deposito, aree di disimpegno, rampe di discesa, n. 7 vani ascensore, locale ENEL, vano scala."



A seguito del sopralluogo, effettuato in data 03/11/2020, la scrivente ha potuto constatare e rilevare:

- una diversa distribuzione degli spazi interni realizzata senza alcun titolo autorizzativo, a seguito della creazione di un ripostiglio con lavatoio, di un bagno e di due ripostigli/depositi più ampi dei quali uno accoglie un angolo cottura (vedasi: **allegato B**), tutti creati all'interno dell'intercapedine;
- la realizzazione, senza alcun titolo autorizzativo, di un soppalco in struttura metallica al quale si accede a mezzo di una scala a chiocciola metallica, ed avente una superficie totale di circa 37 mq (vedasi: **allegato B**);
- una consistenza diversa da quella rappresentata e dichiarata catastalmente presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate, in quanto dal rilievo eseguito il locale deposito oggetto della procedura, risulta essere più piccolo rispetto alla planimetria depositata (Agenzia delle Entrate) e alla licenza di costruzione (Pratica n. 151/1973 e successive varianti);
- una diversa destinazione d'uso, in quanto l'immobile oggetto della procedura, accatastato in quanto C/6 (box auto/autorimessa etc.), è realmente un locale deposito e legittimato in quanto tale dalla pratica urbanistica di riferimento e dall'**Autorizzazione di Abitabilità e di Agibilità** rilasciata in data 10 gennaio 1980.

La scrivente evidenzia che, alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto della procedura, era utilizzata dalla parte esecutata come abitazione. Pertanto gli spazi sono stati creati e trasformati al fine di renderla tale. Dal punto di vista impiantistico, la parte esecutata, in occasione del sopralluogo, riferiva alla scrivente, di non essere in possesso di alcuna certificazione. Ciò detto e attraverso una analisi esclusivamente visiva, la scrivente osservava le discrete condizioni dell'impianto elettrico realizzato con canalizzazioni esterne e cassette/frutti elettrici a tenuta stagna. La produzione di aria calda/fredda, era garantita dalla installazione di due unità di condizionamento interne a parete (vedasi **foto n. 11 dell'allegato A**), con le corrispondenti unità esterne allocate all'interno dell'intercapedine subito sotto le griglie di areazione dei marciapiedi e apposte ad una quota superiore a quella dei solai (fatti a mezzo di pannellature) creati a copertura degli spazi sopra descritti (bagno/ripostigli/angolo cottura), così da poter garantire la necessaria aerazione alle macchine di condizionamento. Mentre la produzione di acqua calda era assicurata dall'installazione di un boiler elettrico (vedasi **foto n. 8 dell'allegato A**).

Per quanto concerne le difformità di cui sopra, è necessario fare alcune considerazioni: da colloqui intercorsi con l'attuale proprietario dell'immobile, la scrivente ha potuto evincere che il soppalco in struttura metallica con la relativa scala di accesso anch'essa metallica, è stato realizzato dallo stesso, pertanto in data successiva alla stipula dell'atto di compravendita registrato presso l'Agenzia delle Entrate in data 01/06/2004 al n. 6555/1T. Tale data, anche non definibile, è significativa ai fini degli adempimenti afferenti il deposito di progetti di costruzioni per le istanze in sanatoria ai sensi degli artt. 36/37 del D.P.R. 380/01. Come da circolare



della Regione Puglia AOO_64_06/07/2010-63622 (paragr. 4) e successiva Deliberazione della Giunta Regionale n. 1166 del 26 luglio 2016 (pubblicata sul BURP n. 105 del 19.09.2016), per le opere realizzate dopo l'entrata in vigore del DM 14/09/2005 del 23/10/2005, si applica il regime autorizzativo ex art. 94 del D.P.R. 380/01 per il procedimento amministrativo, indipendentemente dall'iter del procedimento penale (procedura descritta agli artt. 98, comma 3, e 100), valutando poi caso per caso eventuali discordanze che dovessero discendere dagli esiti dei due diversi procedimenti; mentre per le opere realizzate prima dell'entrata in vigore del DM 14/09/2005 del 23/10/2005, si applica il regime del mero deposito ex lege 1086/71 confluita nel D.P.R. 380/01 Parte II, Capo II, Sezione I, con le sanzioni previste nella Sezione III artt. 72,73 e 74. Pertanto in merito al soppalco metallico, ed alla luce di quanto esposto, nell'impossibilità di formulare una qualsivoglia ipotesi sulla data della sua realizzazione e nell'impossibilità di affermare che lo stesso possa essere stato realizzato con criteri antisismici conformi a qualsivoglia normativa antisismica, la scrivente ritiene opportuno valutarne la rimozione. Relativamente agli spazi dell'intercapedine trasformati in ripostigli, bagno/lavanderia, angolo cottura etc., gli stessi dovrebbero mantenere la vocazione originaria che è anche quella definita all'interno della Pratica n. 151/1973 e successive varianti, nonché all'interno dell'**art. 7.2 Isolamento dall'umidità del Regolamento Edilizio Comunale**, vigente all'interno del Comune di Bitonto. Pertanto devono essere rimosse tutte quelle opere che hanno modificato gli spazi originariamente destinati ad intercapedine.

Per il ripristino dello stato dei luoghi e per le rimozioni suindicate, la scrivente ritiene opportuno stimare una spesa pari a:

- Euro 800,00 di onorario per il tecnico abilitato ai fini della presentazione di CILA asseverata, propedeutica alla rimozione degli abusi edilizi rilevati. La stessa prevede euro 55,61 per diritti di segreteria (valutabili in quanto tali alla data della stesura della presente relazione di stima, fatte salve eventuali modifiche successive)
- Euro 60/mq per la demolizione del soppalco e della relativa scala di accesso in struttura metallica con sovrastante pannellatura di calpestio realizzata in MDF, compreso lo smaltimento ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale di risulta, da cui: 60 €/mq x 37,00 mq= 2.220,00 €
- Euro 4.500,00 a corpo, per:
 - demolizione dei tramezzi realizzati all'interno della intercapedine;
 - demolizione dei rivestimenti all'interno degli spazi adibiti a servizi;
 - demolizione dell'impianto idrico-sanitario;
 - demolizione delle pannellature a copertura degli spazi nell'intercapedine;
 - demolizione e rimozione del massetto all'interno degli spazi adibiti a servizi;
 - rifacimento del massetto all'interno degli spazi adibiti a servizi, compresa la fornitura e posa in opera della pavimentazione all'interno degli stessi spazi;



- assistenza muraria per le porzioni interessate dalla demolizione dei tramezzi, consistente nel rifacimento di intonaco e pitturazione.

In tali lavorazioni si intende incluso lo smaltimento ed il trasporto presso discarica autorizzata del materiale di risulta.

Inoltre risulterà necessario presentare una nuova planimetria catastale che rappresenti il reale stato dei luoghi e che legittimi anche catastalmente la reale destinazione d'uso in funzione del titolo edilizio legittimante. Per la stessa, fatte salve eventuali variazioni inerenti i tributi e/o sanzioni non previste o prevedibili al momento della stesura della presente, la scrivente ritiene opportuno stimare una spesa pari a euro 250,00 ai quali aggiungere euro 50,00 di tributi catastali, per un totale di euro 300,00.

La somma totale dei costi suindicati, per regolarizzare l'immobile dal punto di vista urbanistico-edilizio e catastale, ammonterebbe pertanto ad: **euro 7.875,61**.

In merito al certificato **APE (attestato di prestazione energetica)**, per l'unità immobiliare in oggetto lo stesso non va redatto.

Descrizione analitica del bene

La scrivente ritiene si possa formare **un unico lotto**:

- **lotto n. 1:** locale deposito;

Descrizione analitica del locale deposito

- **Ubicazione:** unità immobiliare al piano interrato, sita nel Comune di Bitonto, provincia di Bari, con accesso dal civico 26/A (cancello carrabile con rampa di accesso) della via Borgo San Francesco, dal civico 44 (cancello carrabile con rampa di accesso) e dal civico 2 (accesso pedonale dalla scala del fabbricato n. 3);
- **Identificazione catastale:**

Comune di Bitonto								
Provincia di Bari								
DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					
Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
50	163	56		C/6	2	200 mq	Totale: 217 mq	Euro 485,47
Indirizzo			BORGIO SAN FRANCESCO n.2 n. 44 n. 26A piano: S1 interno: 55;					



- **Tipologia:** unità immobiliare situata a piano interrato collocato al di sotto di un piano seminterrato e facente parte di un complesso immobiliare di n. 3 fabbricati dotati di aree pertinenziali esterne situate a piano terra e destinate a parcheggi ed aree comuni;

Confini: il locale deposito contraddistinto con l'interno 55, confina con rampa di discesa, via Borgo San Francesco e proprietà *omissis* o suoi aventi causa;

- **Altezza interna utile:** l'altezza interna utile è pari a 4,30 mt (**allegato B**);
- **Caratteristiche interne:** il locale è dotato di un accesso carrabile con saracinesca metallica con cancellata scorrevole e di un accesso pedonale con porta anch'essa metallica. Tali accessi si raggiungono attraverso spazi di manovra condominiali che si percorrono dopo aver varcato i cancelli carrabili (civici 26/A e 44) posti sulla via Borgo San Francesco o a mezzo di accesso pedonale dalla scala del fabbricato n. 3. Internamente si compone di un ampio spazio con finestrate a nastro allocate sulla parete a confine della intercapedine sulla via Borgo San Francesco. È dotato di servizi ricavati all'interno della intercapedine e di un soppalco metallico, come evidenziato nella planimetria del rilievo architettonico (**allegato B**) e descritto all'interno del paragrafo "Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape".

La pavimentazione si compone di piastrelle in ceramica che appaiono in più punti usurate e danneggiate. La superficie intradossale del solaio, è gravata dal passaggio delle tubazioni impiantistiche di tipo condominiale.

- **Esposizione:** il locale ha affacci a nord e nord-est;
- **Condizioni di manutenzione:** sulla base di quanto è stato osservato in occasione del sopralluogo, le condizioni generali dell'unità immobiliare sono buone; lo stato dei luoghi, necessita di interventi di manutenzione straordinaria già esplicitati all'interno del paragrafo "*Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape*";
- **Caratteristiche strutturali:** in riferimento a quanto si evince dal sopralluogo e dalla documentazione tecnico-urbanistica presente agli atti dell'ufficio tecnico del Comune di Bitonto (vedi collaudo strutturale depositato presso il Genio Civile prat. N. 51/6 del 12/01/1976-**Allegato E**) l'immobile fa parte di una costruzione che si compone di n. 3 fabbricati multipiani; nella totalità il costruito è caratterizzato da un piano interrato, seminterrato, terra, rialzato e successivi n. 4 piani superiori. Tutte le strutture portanti sono in cemento armato ed i solai sono latero-cementizi con travetti in cemento armato precompresso;
- **Superfici:** viene di seguito riportato il computo della superficie commerciale, per la determinazione della quale viene considerata la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e dai muri perimetrali (valutati, preventivamente, per intero se di proprietà e comunque fino a 50 cm di spessore, al 50% se in comunione con altre unità immobiliari e comunque fino a 25 cm di spessore).

Da cui:



	sup. netta mq	coeff. calcolo sup. commerciale	sup. commerciale mq
Locale cantinato	163,00	100%	163,00
muri perimetrali	10,45	100%	10,45
Totale			173,45

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è pari a 173,45 mq. che si arrotondano a **173,00 mq.**

Dotazioni condominiali

La scrivente ha richiesto ed ottenuto informazioni relativamente all'amministrazione del condominio (**allegato I**). In merito a ciò l'amministratore pro-tempore, ha fornito:

- copie delle tabelle millesimali redatte.

Dalla documentazione fornita e da quanto riferito dallo stesso amministratore si evince che:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione è pari ad euro 450,00;
- il debito complessivo per oneri ordinari a carico del debitore esecutato nei confronti del Condominio, e alla data del 04/01/2022, ammonta ad euro 2.641,62;
- alla data 04/01/2022 non vi sono spese straordinarie deliberate, ma è in corso una pratica per il cambio di destinazione d'uso di tutti i locali presenti al piano interrato da C2 a C6 (da locali deposito a box auto), per il quale non sono stati definiti i costi pro-capite (gli stessi, come da dichiarazione dell'amministratore pro-tempore saranno definiti solo al completamento della pratica in questione);
- alla data della presente non risultano oneri o vincoli di natura condominiale sul bene oggetto della vendita;
- alla data della presente non risultano procedimenti giudiziari in corso.

Pertanto la somma totale degli oneri condominiali ammonta ad **euro 2.641,62.**

Stato di possesso dell'unità immobiliare: Locale Deposito

La sig.ra *omissis*, possiede la proprietà 1/1, dell'unità immobiliare oggetto della procedura.

Alla data del sopralluogo effettuato, la scrivente ha potuto evincere che il locale deposito era occupato dalla proprietaria che utilizzava lo stesso come abitazione.

D. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE



lotto n. 1: Locale Deposito:

Vincoli a carico dell'acquirente

- **Domande giudiziali ed altre trascrizioni ed iscrizioni:** assenti.
- **Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** assenti.
- **Altri pesi o limitazioni d'uso, anche di natura condominiale:** assenti.
- **Usufrutto:** assente.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

- Iscrizione del 08/07/2004 – nn. 7874-35018 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- Iscrizione del 12/12/2006 – nn. 13778-69022 – ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario
- Trascrizione del 10/08/2020 – nn. 22742-32319 – pignoramento immobiliare

E. VALUTAZIONE DEL BENE: LOTTO N. 1 – LOCALE DEPOSITO

Il criterio di stima adottato è il metodo sintetico comparativo, con il quale si determina il valore del bene in oggetto attraverso il confronto dello stesso con altri beni aventi le stesse caratteristiche, ubicati nella medesima zona (Comune di Bitonto, zona centrale B1, microzona 1), dei quali siano noti i valori medi oggi correnti in normali contrattazioni immobiliari. In funzione di ciò, la scrivente ha ritenuto opportuno contattare le agenzie immobiliari situate in loco, per meglio comprendere le quotazioni di immobili simili, per caratteristiche e posizione, a quello oggetto della presente relazione di stima, nonché analizzare le informazioni relative alle attuali quotazioni immobiliari, desunte dal sito dell'Agenzia delle Entrate, www.agenziaentrate.gov.it, alla sezione "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari", aggiornata al I semestre 2021. Nello stimare il valore per metro quadrato, la scrivente ha considerato tutte le peculiarità dell'unità immobiliare, sia interne che esterne, la sua ampiezza, nonché le sue caratteristiche derivanti dalla posizione e dallo stato d'uso e manutenzione. Pertanto, alla luce di quanto sinora affermato, la medesima scrivente ritiene plausibile considerare una quotazione al metro quadrato pari a **975,00 euro/mq**. A tale valore, la scrivente ritiene opportuno applicare i necessari coefficienti correttivi con i quali si considerano le peculiarità proprie del bene in oggetto in ragione dei quale si ottiene quanto di seguito riportato:



caratteristica	coefficiente parziale	coefficiente totale
K1: presenza di difformità Urbanistico/catastali	- 5% = 0,95	
		K1 = 0,95

La scrivente ritiene necessaria una precisazione: l'applicazione del coefficiente detrattivo **K1**, è determinata dalla necessità di regolarizzare l'immobile.

Pertanto alla luce di tali considerazioni, deriva che il valore risulta essere:

$$975,00 \text{ €/mq} * 173,00 \text{ mq} * 0,95 = \mathbf{160.241,25 \text{ €}}$$

Arrotondato per difetto a **160.200,00 €**.

Sul valore così stimato, risulta necessario considerare quanto analizzato e constatato all'interno del paragrafo "**Regolarità urbanistica e edilizia e sussistenza di certificato Ape**", inerentemente alla difformità di quanto è allo stato dei luoghi rispetto a quello previsto dagli atti edilizio-urbanistici e catastali.

Da ciò deriva:

il valore stimato per l'immobile oggetto della procedura, è pari a:

$$160.200,00 \text{ €} - 7.875,61 = \mathbf{152.324,39 \text{ €}}$$

Arrotondato per difetto a **152.300,00 €**.

Applicando poi a quest'ultimo valore di 152.300,00 € un ulteriore abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, si ottiene:

$$152.300,00 \text{ €} * 0,85 = \mathbf{129.455,00 \text{ €}}$$

Arrotondato per difetto a **129.400,00 €**.

Il valore da porre a base d'asta sarebbe dunque:

$$\mathbf{129.400,00 \text{ €}} \text{ (centoventinovemilaquattrocento/00)}$$

A. CONCLUSIONI

La scrivente termina la sua relazione tecnica di stima stabilendo che:

- la piena proprietà del **LOTTO 1**, costituito dall' unità immobiliare destinate a locale deposito, sita



nel Comune di Bitonto, provincia di Bari, con accesso dal civico 26/A (cancello carrabile con rampa di accesso) della via Borgo San Francesco, dal civico 44 (cancello carrabile con rampa di accesso) e dal civico 2 (accesso pedonale dalla scala del fabbricato n. 3), ha un valore di:

129.400,00 € (centoventinovemilaquattrocento/00)

Ritenendo di aver portato a termine in ogni sua parte il mandato ricevuto, nel depositare la presente relazione, si allega la seguente documentazione:

- A) Elaborato fotografico;
- B) Elaborato grafico;
- C) Documentazione Catastale;
- D) Ispezione ipotecaria;
- E) Documentazione urbanistico - edilizia;
- F) Atto di provenienza;
- G) Comunicazioni inizio operazioni peritali e sopralluogo, avvisi di ricevimento;
- H) Verbali di inizio operazioni peritali e sopralluogo;
- I) Documentazione condominiale;
- J) Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate;
- K) Attestazione di avvenuto invio di copia della perizia al creditore procedente e al debitore esecutato;
- L) Ricevute di pagamento;
- M) Certificato di stato civile del debitore esecutato;
- N) Check list;
- O) Modulo descrittivo del Lotto 1;
- P) Modulo riassuntivo degli identificativi catastali;
- Q) Copia della perizia epurata dei dati dei soggetti esecutati;

La sottoscritta ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo, per la fiducia accordata, rimanendo a disposizione per eventuali, successivi chiarimenti.

Bari, 25/02/2022

In fede il C.T.U.
dott. Arch. Pasqua Genchi

