

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO UNICO

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 329/2022

12/05/2023

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO UNICO
Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.E.: 329/2022

1) IDENTIFICAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA
IMMOBILE "A"

1. Unità immobiliare inserita in un edificio condominiale nel tessuto urbano consolidato del Comune di Bari, in zona semicentrale;
2. Bari – via Brigata e Divisione Bari, n. 106, piano 7°;
3. Confini:
 - a. Nord: confinante con “altra ditta”;
 - b. Sud: confinante con cortile condominiale;
 - c. Est: via Brigata e Divisione Bari;
 - d. Ovest: cortile condominiale.
4. Catastalmente individuato al foglio n. 103, particella n. 191, sub. 25.
5. L’immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Abitazione.

2) DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA
IMMOBILE "A"

Il bene consiste in una unità immobiliare localizzata nel quartiere Libertà del Comune di Bari, rappresentato da una abitazione in condominio che si sviluppa su un unico livello, l’appartamento è posto al settimo piano, con porta d’ingresso di fronte a quella dell’ascensore, l’accesso all’edificio è da via Brigata e Divisione Bari n. 106.

L’edificio è composto da piano terra - principalmente destinato a locali commerciali - e otto piani superiori destinati ad abitazioni, è dotato di ascensore condominiale, l’edificio ha anche un piano interrato, destinato a depositi privati.

L’abitazione oggetto di stima ha una superficie lorda coperta di circa 135 mq, oltre 16 mq di superficie scoperta suddivisa tra quattro balconi, di cui uno è stato perimetrato con un infisso in alluminio per ricavarne una veranda. L’appartamento è composto da tre vani principali, disimpegno e due bagni nonché da ripostiglio e cabina armadio.

L’edificio, edificato in virtù della licenza edilizia intestata. n. 949 del 28/08/1968, abitabilità del 08/02/1971, è realizzato con struttura portante costituita da intelaiatura in calcestruzzo armato ed orizzontamenti misti in laterocemento. Successivamente a tale data, l’appartamento oggetto di stima è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria effettuati nell’anno 2015, per detti lavori è stata presentata una CIL presso il Comune di Bari.

Nel dettaglio l’appartamento è composto da una zona ingresso direttamente comunicante con la zona soggiorno a vista, ove è presente anche la cucina, prospiciente verso l’interno del fabbricato, con accesso ad un balcone, quest’ultimo dotato di parapetto in muratura sormontato a sua volta da un infisso in alluminio, in modo da ricavarne una veranda. La zona giorno ha una superficie di circa 60 mq, in un unico ambiente.

Adiacente alla porta d'ingresso vi è un ripostiglio.

Proseguendo dal soggiorno, attraverso un disimpegno, si accede al bagno, dotato di wc, lavabo, bidet, doccia e vasca idromassaggio, ad una stanza da letto, dotata di due portafinestra ad un unico balcone prospiciente via Brigata Bari, ad altra camera da letto dotata di portafinestra con balcone sempre prospiciente su via Brigata, da questa camera da letto si accede ad una cabina armadio (dotata anch'essa di balcone) e ad un bagno.

Le finiture murali, i rivestimenti ed i pavimenti si presentano in ottimo stato di conservazione e di particolare pregio qualitativo, così come gli infissi ed i serramenti interni ed esterni. I due bagni sono completi degli accessori fissi: il bagno principale è dotato sia di doccia che di vasca da bagno idromassaggio a due posti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico - al momento del sopralluogo risultava funzionante ed alimentato -, non è stato esibito il certificato di conformità del suddetto impianto.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è alimentato a gas, con il generatore di calore (caldaia) collocato sul balcone interno verandato, al momento del sopralluogo non è stata esibita la documentazione di avvenuta manutenzione del suddetto impianto.

Gli infissi esterni sono in alluminio e pannelli di vetro con tapparelle oscuranti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'immobile è ottimo.

DATA DI INIZIO DELLA COSTRUZIONE

• • •

IMMOBILE "A"

L'immobile risulta edificato in virtù della licenza edilizia n. 949 del 28/08/1968, abitabilità del 08/02/1971, pertanto è stato edificato nel lasso di tempo tra le due date.

TITOLI ABILITATIVI DELLA COSTRUZIONE ED OPERE DIFFORMI

• • •

IMMOBILE "A"

In merito alla regolarità urbanistica dell'immobile, lo stesso è stato edificato tra il 1968 (anno del rilascio della licenza) ed il 1971 (anno del rilascio del certificato di agibilità).

L'attuale stato dei luoghi è stato assentito al Comune di Bari con Comunicazione Inizio Lavori n. 423/2015, protocollo 50098, a nome di *****, precedente proprietaria dell'immobile fino a giugno 2019.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico ricevuto, è stata visionata la suddetta pratica edilizia presso il comune di Bari ai competenti uffici.

Ulteriori ricerche per nominativo, su tutti i proprietari che si sono avvicendati negli anni, non hanno portato al reperimento di alcuna pratica edilizia.

Rispetto alla planimetria depositata presso il catasto alla data 05/03/2023, che è la stessa presentata a seguito dei lavori denunciati dalla precedente proprietaria, a valle del rilievo geometrico eseguito *in situ*, si rileva una coincidenza sostanziale relativa alla consistenza dell'immobile unicamente per ciò che riguarda i vani principali e degli accessori diretti.

La difformità rilevate rispetto alla planimetria catastale e la CIL presentata sono la presenza della veranda realizzata sul balcone interno con esposizione ad ovest.

Come innanzi detto, in riferimento alla veranda, non risulta alcuna pratica edilizia o autorizzativa che legittimi detta volumetria ricavata; la stessa volumetria è altresì assente nella planimetria catastale di impianto, precedente alla variazione avvenuta nel 2015.

Per la sanatoria della difformità rilevata è necessario ripristinare lo stato dei luoghi del suddetto balcone, rimuovendo l'infisso in alluminio e i pannelli in vetro, il cui costo per la rimozione e smaltimento è preventivabile in circa € 4.000,00.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

• • •

IMMOBILE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di BARI è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:
 - a. via Brigata e Divisione Bari 106, piano 7;
 - b. Foglio 103, particella 191, sub 25, cat. A/2 classe 4[^], vani 7, rendita di € 1.120,71.
 - c. intestato:
 - i. proprietario per 1/1, in regime di separazione dei beni
L'immobile confina Nord: confinante con "altra ditta"; Sud: confinante con cortile condominiale; Est: via Brigata e Divisione Bari; Ovest: cortile condominiale.
2. L'immobile risulta al momento del sopralluogo concesso in locazione.
3. L'immobile, così come sopra descritto, risulta edificato in virtù di licenza edilizia n. 949 del 1968, la distribuzione interna degli ambienti risulta conforme alla CIL N. 423/2015, analoga a quella rilevabile in planimetria catastale. E' stata rilevata come difformità la presenza di una veranda sul balcone interno, priva di legittimità edilizia ed urbanistica.
4. L'immobile è dotato di certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Bari in data 08/02/1971, relativamente al fabbricato multipiano.
5. L'immobile è dotato di APE, codice identificativo 103-191-25, con validità fino 18/03/2029, da cui si evince la classe energetica D. Il suddetto certificato è allegato all'atto di compravendita rep. 47183 del notaio Federico Lojodice, che si allega alla presente.

QUOTE DI PROPRIETÀ E DIVISIBILITÀ DEL BENE

• • •

Dalla visura catastale il bene immobile risulta intestato a:

Sulla base della perizia effettuata, inoltre, si riscontra che l'immobile non risulta comodamente divisibile.

L'immobile è concesso in locazione ai sigg. _____, con contratto di locazione ad uso abitativo registrato all'Agenzia dell'Entrate di Bari il 22/03/2021 n. 5834, la cui scadenza naturale è nel 2029.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ SITUAZIONI DI BENI E VICENDE TRASLATIVE AL VENTENNIO

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente si rilevano le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI:

1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 5937 , R.P. n. 4681 del 18/02/2015

Nota di trascrizione–DENUNCIA DI SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE

REPERTORIO 6800/9990 del 05/12/14

a. A favore:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

2. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 5735 , R.P. n. 4503 del 17/02/2015

Nota di trascrizione–DENUNCIA DI SUCCESSIONE A CAUSA DI MORTE

REPERTORIO 6799/9990 del 05/12/14

b. A favore:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

3. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 41918 , R.P. n. 31912 del 12/12/2014

Nota di trascrizione di atto tra vivi –PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

c. A favore:

Contro:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

4. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 7844 , R.P. n. 6226 del 27/02/2015

Nota di trascrizione di atto tra vivi –ATTO DI COMPRAVENDITA

d. A favore:

-

Contro:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

5. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 9005 , R.P. n. 6811 del 24/02/2023

Nota di trascrizione di atto tra vivi –ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

Pubblico ufficiale Notaio Galli Benedetta repertorio 4426 del 19/02/2015

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 7844 , R.P. n. 6226 del 27/02/2015

e. A favore:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

6. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 9006 , R.P. n. 6812 del 24/02/2023

Nota di trascrizione di atto tra vivi –ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA’

Pubblico ufficiale Notaio Galli Benedetta repertorio 4426 del 19/02/2015

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 7844 , R.P. n. 6226 del 27/02/2015

f. A favore:

-
-
-
-
-
-
-
-
-

7. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28575 , R.P. n. 20531 del 21/06/2019

Nota di trascrizione di atto tra vivi –ATTO DI COMPRAVENDITA

g. A favore:

-

”

Contro:

-

8. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 43682, R.P. n. 32214, del 09/08/2022

Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

a. A favore:

•

b. Contro:

•

ISCRIZIONI:

1. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28576, R.P. n. 4388, del 21/06/2019

Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

a. A favore:

•

b. Contro:

•

2. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 7847, R.P. n. 861, del 27/02/2015

Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Atto notaio Benedetta Galli repertorio 4427/2262 del 19/02/2015

Annotazione 5616 del 26/10/2015

Successiva annotazione di cancellazione, comunicazione n. 4102 del 28/08/2019 di estinzione totale avvenuta in data 23/08/2019

3. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 39486, R.P. n. 4616, del 26/10/2015

Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Atto notaio Benedetta Galli repertorio 4779/2503 del 22/10/2015

Successiva annotazione di cancellazione, comunicazione n. 4100 del 28/08/2019 di estinzione totale avvenuta in data 23/08/2019

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore precedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. Nota di Trascrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 43682, R.P. n. 32214, del 09/08/2022

Nota di trascrizione di atto esecutivo cautelare – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

A favore:

•

Contro:

•

4. Nota di Iscrizione

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 28576, R.P. n. 4388, del 21/06/2019

Nota di iscrizione di IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

A favore:

•

c. Contro:

•

➤ FORMALITÀ CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente, nonché dalle indagini tecnico-amministrative effettuate, non si evince la presenza di vincoli di cui l'acquirente dovrà farsi carico.

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO UNICO

ABITAZIONE "A"

➤ DETERMINAZIONE DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Superficie Principale	135,00	1,00	135,00	Piano 7	3	SI
Superficie Accessoria	16,00	0,25	4,00	Piano 7	3	NO
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			139,00			

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili e immobili di caratteristiche aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in discreto stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 1.300,00 ad un massimo di €/mq 2.100,00.

Considerato che:

1. presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stato possibile risalire ai riferimenti della legittimità edilizia ;
2. l'edificio risulta dotato di agibilità;
3. l'edificio è dotato di ascensore;
4. dal confronto tra la planimetria catastale agli atti e lo stato dei luoghi attuale si rileva la presenza di difformità, inerente la presenza della veranda, che non è possibile legittimare, e

pertanto è necessario rimuovere l'infisso in alluminio a delimitazione della volumetria ricavata, ripristinando l'originario balcone prospiciente verso l'interno

5. le finiture versano in ottime condizioni di conservazione;
6. l'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico, nonché di impianto autonomo con caldaia a gas metano e radiatori a parete, gli ambienti principali sono dotati di impianto di climatizzazione.
7. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni hanno un ottimo stato di conservazione.

Considerato che il bene oggetto di perizia si presenta in ottime condizioni generali e che è stato di recente oggetto di manutenzione, con alto grado di finitura e che durante il sopralluogo non sono state evidenziate zone di infiltrazioni da acqua meteorica, di condensa e/o zone dell'appartamento che richiedessero manutenzione straordinaria; pertanto ai fini della stima si prevede un decremento percentuale del valore medio unitario rilevato pari al 5%, poiché a livello condominiale l'intero edificio necessita di interventi di manutenzione.

Assumendo un valore unitario di partenza pari a 2.000,00 €/m², in considerazione della recente ristrutturazione, dello stato di conservazione che non necessita interventi di manutenzione ed in particolare per la presenza delle dotazioni e del livello delle finiture, decurtato del 5% anzidetto, in considerazione della vetustà dell'intero edificio e della probabile necessità di effettuare interventi di manutenzione ai prospetti esterni condominiali, si ha un valore di stima di € 1.900,00.

Considerata la superficie commerciale calcolata pari a 139,00 m², si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulti pari a:

$$V = (1.900,00 \text{ €/mq} \times 139,00 \text{ mq}) = \underline{264.100,00 \text{ €}}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 LOTTO UNICO di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, in cifra tonda ed al netto delle spese per la sanatoria edilizia dell'immobile, risulta pari a:

$$V_M = (264.100,00 \text{ €} - 15\%) - 4.000,00 = \underline{220.485,00 \text{ €}}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza
Bari, lì 12/05/2023

Il CTU
Dott. Ing. Scirucchio Vito