



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

**RELAZIONE DI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 317/2021 R.G.E.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Antonio RUFFINO**



promosso da:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.
in danno di:



INDICE

<i>PREMESSA</i>	<u>3</u>
<i>OPERAZIONI PERITALI</i>	<u>3</u>
<i>OGGETTO DELLA PERIZIA</i>	<u>4</u>
<i>SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI</i>	<u>4</u>
<i>DESCRIZIONE ANALITICA – IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</i>	<u>5</u>
<i>STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI</i>	<u>12</u>
<i>TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI</i>	<u>12</u>
<i>TRASCRIPTIONI E ISCRIZIONI</i>	<u>12</u>
<i>VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE</i>	<u>15</u>
<i>ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA -APE</i>	<u>16</u>
<i>REGOLARITA' EDILIZIA</i>	<u>17</u>
<i>METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA</i>	<u>20</u>
<i>RIEPILOGO E CONCLUSIONI</i>	<u>23</u>

Allegati:

- | | | |
|---------|----|--|
| All. n. | 01 | Provvedimento di nomina e atto di giuramento |
| All. n. | 02 | Comunicazione inizio operazioni peritali e verbale |
| All. n. | 03 | Rilievo fotografico |
| All. n. | 04 | Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali e stato di fatto |
| All. n. | 05 | Copia Nota di Trascrizione pignoramento |
| All. n. | 06 | Copia Atti di Provenienza (Atto di compravendita) |
| All. n. | 07 | Copia del certificato notarile |
| All. n. | 08 | Estratto dell'atto di matrimonio |
| All. n. | 09 | Attestazione di prestazione energetica - APE |



All. n.	10	Documentazione urbanistico-edilizia
All. n.	11	Quotazioni Banca Dati dell'Agenzia del Territorio (OMI)
All. n.	12	Check list
All. n.	13	Attestazione trasmissione perizia alle parti

PREMESSA

L'ill.mo G.E. Dott. Antonio RUFFINO nominava il sottoscritto Arch. Vito CONSOLE PENTRELLI, (All. n.01) iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n. 3109 e all'Albo dei CTU presso il tribunale di Bari al n. 665, con studio in Bari alla via Camillo Rosalba 47/Z, Consulente Tecnico d'Ufficio, nel **Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 317/2021, promosso da INTESA SAN PAOLO S.P.A. in danno di** [REDACTED]

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti ex. art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco, alla presenza del custode nominato.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno 26/11/2021 alle ore 10:00 **sui luoghi oggetto di pignoramento** previa comunicazione inviata dal custode avv. Enrico D'Innella (**All. n.02**).

Nel corso del suddetto sopralluogo si è proceduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, con l'ausilio di uno strumento elettronico, di rollina metrica e metro rigido.

Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono



stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Nel corso delle attività NON si è riscontrata la totale conformità dei luoghi rispetto all'ultima planimetria catastale agli atti. Dal sopralluogo risultano alcuni tramezzi interni non presenti sulla planimetria catastale.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (**All. n. 4**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle per l'accertamento della regolarità edilizia e urbanistica dell'immobile (**All. n. 10**);
- Quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari;
- Agenzia delle Entrate per la quotazione della banca dati OMI (**All. n. 11**)

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 27.07.2021 rubricata ai n.ri 37823/28049 (**All. n. 5**),
l'OGGETTO DI PIGNORAMENTO è :

- ✓ Unità immobiliare (Appartamento) sito nel Comune di Gioia del Colle Catastalmente identificato nel NCEU del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 3451, sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, alla via Casette 39, piano 1 e piano 2.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO – Appartamento al primo e secondo piano di via Casette 39

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:



	Foglio	Particella	Sub	Destinazione		Via
LOTTO UNICO	61	3451	3	A/3	Appartamento	Via Casette 39 - Gioia del Colle (BA)

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel comune di Gioia del Colle (BA), presso via Casette 39 (appartamento) trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al primo e secondo piano, di uno stabile di tre piani fuori terra, con lastrico solare.

L'immobile è ubicato in una zona a ridosso del centro città, in Zona B/1 di completamento (destinata dal P.R.G.) dista circa 1 Km dal centro storico e circa 2,8 Km dalla stazione ferroviaria. (come da stralcio aerofotogrammetrico riportato di seguito).

In **Allegato 3** si riporta il rilievo fotografico dell'immobile.





Dati catastali – Coerenze – Confini – Descrizione

LOTTO UNICO

BENE 1

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Gioia del Colle (BA):

- al foglio 61, particella 3451 sub. 3, cat. A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita € 451,90;

L'appartamento in oggetto si dispone al primo e secondo piano di un edificio composto da tre piani fuori terra. L'appartamento ha ingresso indipendente su via casette. Oltrepassato il portoncino di ingresso (in pvc) si accede al vano scala con rampa unica che porta direttamente all'interno dell'appartamento al primo piano. Dal pianerottolo del primo piano si entra in una zona disimpegno che ha un'altezza di 2,50 mt e da accesso alle due camere da letto e al bagno.

Le due camere da letto hanno un'altezza circa di 3,60 mt con porta finestra a due ante con affaccio su via Dogali e con esposizione est, le due porte finestre danno accesso ad un balcone comunicante tra le due camere. Sulla parete est del disimpegno c'è l'accesso al bagno che ha un'altezza di 2,50 mt ed è dotato di lavabo,



sanitari e doccia. Le pareti del bagno sono rivestite in ceramica fino ad un'altezza di 2,10 mt, con una finestra sulla parete nord.

Dalla zona disimpegno, c'è un varco che porta alla rampa di scale per poter accedere al secondo piano.

La scala da accesso alla zona soggiorno/pranzo che ha un'altezza di circa 2,75 mt. Quest'ambiente sulla parete est ha una porta finestra con balcone e sulla parete nord ci sono due varchi di passaggio privi di porta che danno accesso ad un ripostiglio e alla cucina, sempre con altezza di circa 2,75 mt.

La zona cucina è rivestita in gres solo sulla parete su cui sono disposti i mobili della cucina ed ha una porta finestra a due ante sulla parete nord che da accesso ad un piccolo balconcino con affaccio su via casette. Dalla parete est della cucina si accede al bagno dotato di lavello, sanitari e vasca da bagno che presenta un rivestimento in ceramica fino ad un'altezza di circa 2,10 mt ed ha una finestra che si affaccia a nord su via Casette.

Anche il vano adibito a ripostiglio ha una porta finestra sulla parete est che da accesso al balcone su cui è stata realizzata una scala in ferro per poter accedere a lastrico solare. Come si evince dal rilievo fotografico gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato color oro e il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle di tipo manuale; le porte interne sono tamburate in legno.

La pavimentazione dell'unità immobiliare risulta continua, costituita da piastrelle in gres porcellanato di colore marrone chiaro con venature effetto marmo, ad eccezione dei due bagni in cui è presente un gres porcellanato di colore chiaro.

Dal punto di vista impiantistico l'immobile è dotato di riscaldamento autonomo con caldaia a gas e terminali in ghisa; non è presente alcun impianto di condizionamento.

Di seguito si riportano le planimetrie catastali dell'immobile e lo stato di fatto unitamente alla tabella schematica delle superfici utili interne dell'appartamento.

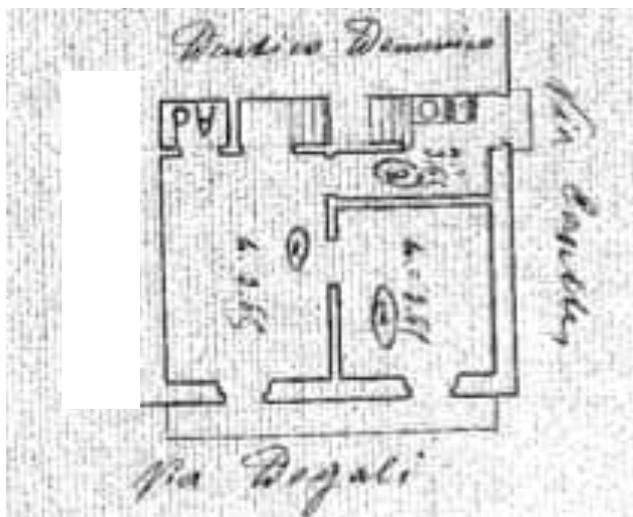


PLANIMETRIA CATASTALE PREGRESSA del 4 Marzo 1940 (all. n. 4)

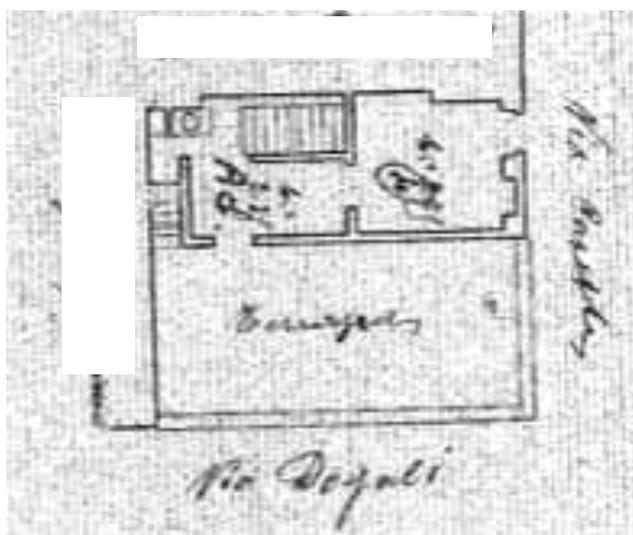
Piano terra



Piano primo



Piano secondo

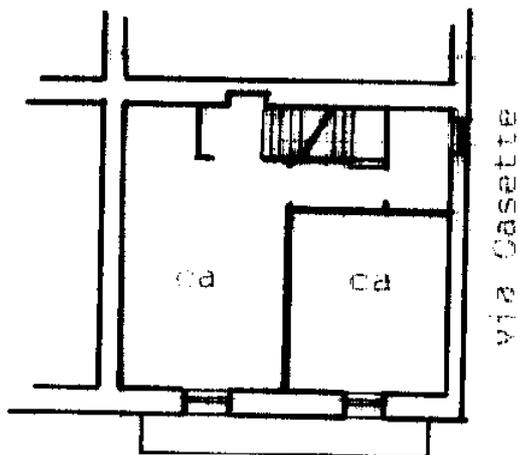


PLANIMETRIA CATASTALE del 5 Agosto 1987 (all. n. 4)

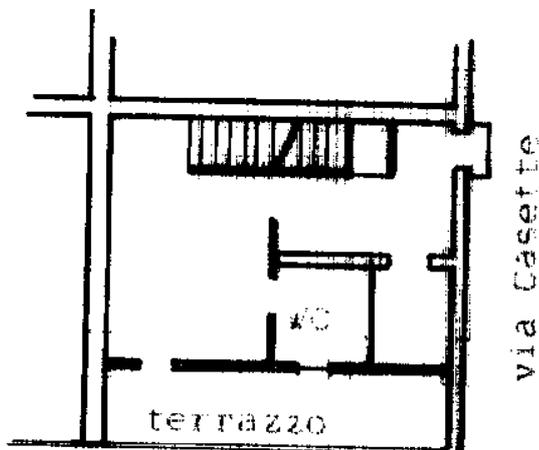
Sulla quale viene riportata la seguente descrizione:

"...sostituzione di planimetria per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni..."

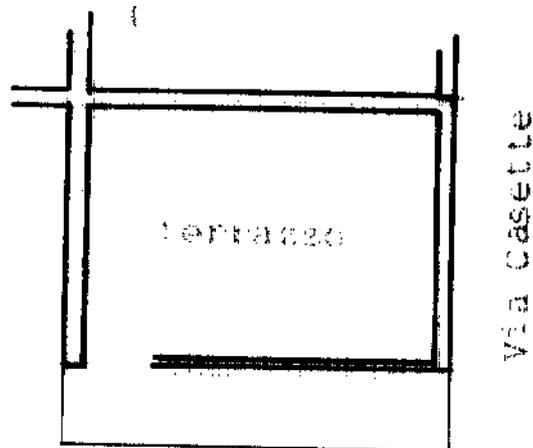
Piano primo



Piano secondo

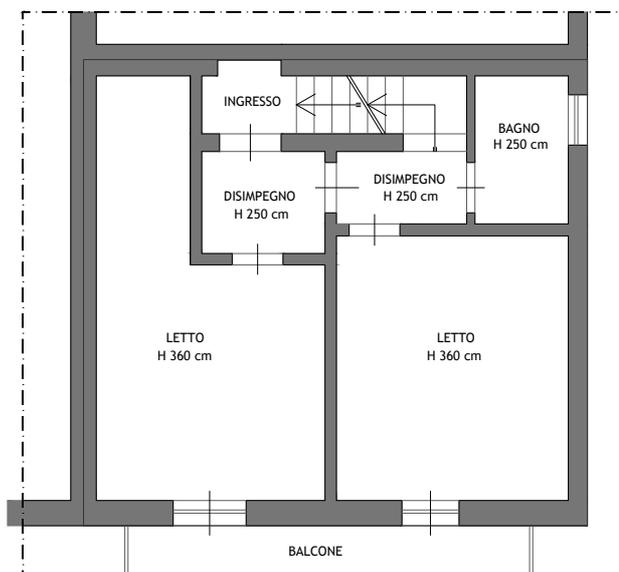


Piano terzo

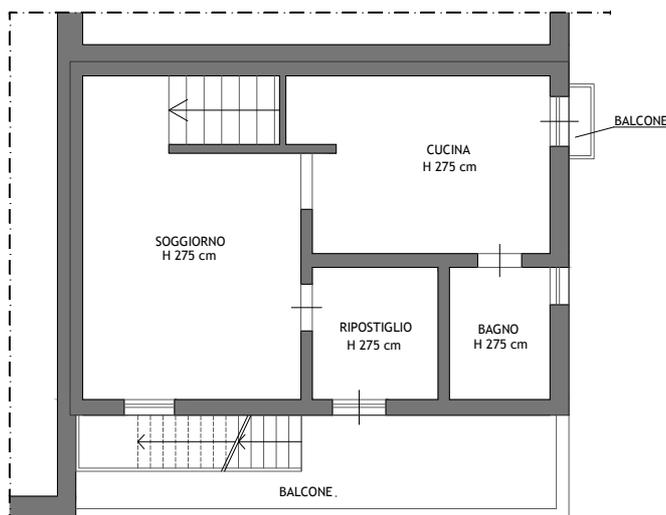


STATO DEI LUOGHI

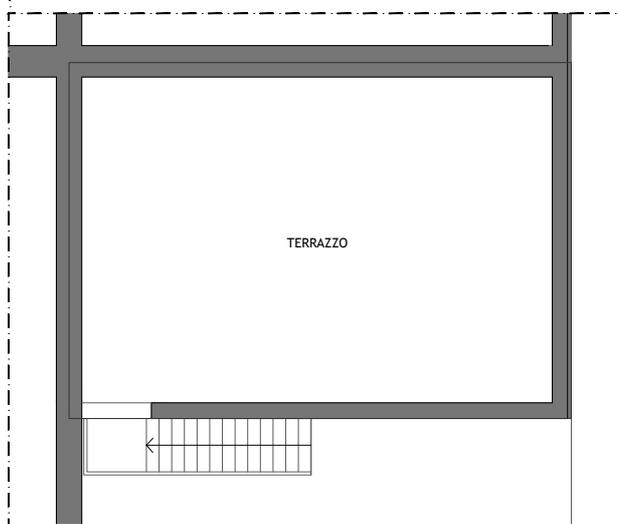
Piano primo



Piano secondo



Piano terzo (terrazzo)



PIANO PRIMO

Ingresso	1,50 m ²
disimpegno	5,50 m ²
Camera matrimoniale	14,60 m ²
Camera doppia	19,50m ²
Bagno	3,40 m ²
Totale sup. interna utile	44,5 m²

PIANO SECONDO

zona soggiorno	15,50 m ²
cucina	11,50 m ²
Bagno	3,40 m ²
Ripostiglio	4,20 m ²
Totale sup. interna utile	34,6 m²

Totale sup. interna utile – PRIMO PIANO	44,5 m²
Totale sup. interna utile – SECONDO PIANO	34,6 m²
Totale sup. interna utile	79,1 m²

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 26/11/2021, **si è rilevato un mediocre stato di conservazione e manutenzione.**

In seguito ad attenta analisi delle planimetrie catastali e da sopralluogo effettuato possiamo affermare che **lo stato dei luoghi del bene non corrisponde alla planimetria catastale pregressa del 4 Marzo 1940 per la presenza di un volume aggiunto al piano secondo e per una diversa distribuzione interna e non corrisponde alla planimetria catastale del 5 Agosto 1987 per alcune difformità relative ad alcuni tramezzi interni.**

Nel capitolo "Regolarità edilizia" verrà analizzata la legittimità urbanistica dell'immobile.



STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo L'immobile oggetto della procedura, risultano:

- o di proprietà del sig. [REDACTED]

Gli immobili sono attualmente occupati dalla signora [REDACTED]

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dal certificato notarile si evince che l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Gioia del Colle alla via Casette n. 39 distinta al catasto fabbricati al foglio 61 particella 3451 sub. 3 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, è pervenuta ai coniugi [REDACTED]

[REDACTED], in regime di comunione legale, dai coniugi

e

in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar Nicolò Antonio Morano di Gioia del Colle del 22/11/2000 rep. n. 3205, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 6/12/2000 ai nn. 40937 registro generale e 28231 registro particolare.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla base del certificato notarile (**All. n. 7**) a firma del notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari, con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile di proprietà dei sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] le formalità pregiudizievoli sono le seguenti:



Formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 16.12.2011 ai nn. 51416/10212, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2011 rep. n° 29021 ai rogiti del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari, a favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede a Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli via Toledo n. 177 a carico dei signori [REDACTED] e [REDACTED] quest'ultima quale terza datrice di ipoteca ed entrambi in regime di comunione legale. Mutuo fondiario di euro 52.355,00 da rimborsare il 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gioia del Colle, all'indirizzo Casette n. 39, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 3451 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn. 37823/28049 del 27/07/2021 a favore di Intese San Paolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, **contro** [REDACTED] [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 09/07/2021 rep. n. 4879/2021. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gioia del Colle, all'indirizzo Casette n. 39, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 3451 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.

Formalità di provenienza:

- Trascrizione n.51416/10212 del 16.12.2011 portante atto di compravendita a rogito del notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari di rep. n° 29021 del 14.12.2011



Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sugli immobili oggetto di valutazione delle quali **dovrà essere ordinata una cancellazione, dopo la vendita, sono le seguenti:**

- Trascrizione verbale di pignoramento immobili ai nn.37823/28049 del 27/07/2021 a favore di Intese San Paolo S.p.a. con sede in Torino codice fiscale 00799960158, **contro** [REDACTED], in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 09/07/2021 rep. n. 4879/2021. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gioia del Colle, all'indirizzo Casette n. 39, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 3451 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.
- Iscrizione ipoteca volontaria iscritta il 16.12.2011 ai nn. 51416/10212, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 14.12.2011 rep. n° 29021 ai rogiti del Notaio Angela Cotugno di Sammichele di Bari, a favore di Banco di Napoli S.P.A. con sede a Napoli codice fiscale 04485191219, domicilio ipotecario eletto in Napoli via Toledo n. 177 a carico dei signori [REDACTED], quest'ultima quale terza datrice di ipoteca ed entrambi in regime di comunione legale. Mutuo fondiario di euro 52.355,00 da rimborsare il 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Gioia del Colle, all'indirizzo Casette n. 39, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 61 particella 3451 sub 3 natura A3 di 5 vani al piano 1-2, di cui i signori [REDACTED] risultano titolari della quota di un mezzo di proprietà ciascuno.



VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

L'immobile oggetto di pignoramento non è soggetto a spese condominiali, in quanto si tratta di un'immobile indipendente.

Non esiste inoltre alcun assoggettamento dell'immobile al censo, livello o uso civico.

Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita (**All. n 6**).

Dall'estratto dell'atto di matrimonio (**All. n 8**) ottenuto dal comune di Gioia del Colle, giusta richiesta, si evince che con provvedimento del Tribunale di Bari n. 18196/2017 è stata omologata la separazione personale fra i coniugi [REDACTED] [REDACTED] che avevano contratto matrimonio in Gioia del Colle il giorno 29.05.1999.

Spazio lasciato intenzionalmente vuoto



ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

E' stato redatto per gli immobili oggetto di pignoramento il certificato APE che, debitamente sottoscritto digitalmente, è stato caricato online sull'apposito portale ENEA – APE PUGLIA (All. n. 9)



ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA DEGLI EDIFICI

CODICE IDENTIFICATIVO: **GI0001** VALIDO FINO AL: **08-12-2023**



DATI GENERALI

Destinazione d'uso

Residenziale
 Non residenziale

Classificazione D.P.R. 412/93: E.1

Oggetto dell'attestato

Intero edificio
 Unità immobiliare
 Gruppo di unità immobiliari

Numero di unità immobiliari di cui è composto l'edificio: 1

Nuova costruzione
 Passaggio di proprietà
 Locazione
 Ristrutturazione importante
 Riqualificazione energetica
 Altro: _____

Dati identificativi



Regione: Puglia
Comune: Gioia del Colle
Indirizzo: via Casette Civ. 39
Piano: T-1-2
Interno:
Coordinate GIS: Lat. 40.798090 Long. 16.926872

Zona climatica: D
Anno di costruzione: 1900
Superficie utile riscaldata (m²): 83
Superficie utile raffrescata (m²): 0
Volume lordo riscaldato (m³): 452
Volume lordo raffrescato (m³): 0

Comune catastale	Gioia del Colle		Sezione	Foglio	61	Particella	3451
Subalterni	da	3	a	3	da	a	
Altri subalterni							

Servizi energetici presenti

<input checked="" type="checkbox"/> Climatizzazione invernale	<input type="checkbox"/> Ventilazione meccanica	<input type="checkbox"/> Illuminazione
<input type="checkbox"/> Climatizzazione estiva	<input checked="" type="checkbox"/> Prod. Acqua calda sanitaria	<input type="checkbox"/> Trasporto di persone o cose

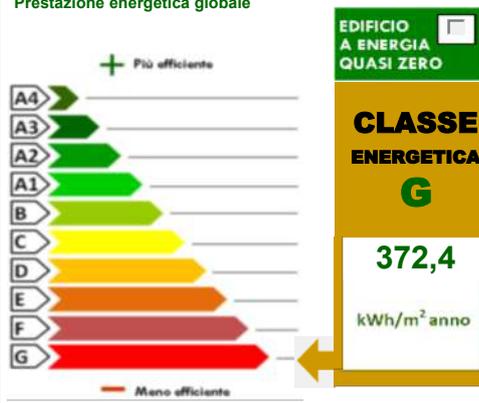
PRESTAZIONE ENERGETICA GLOBALE E DEL FABBRICATO

La sezione riporta l'indice di prestazione energetica globale non rinnovabile in funzione del fabbricato e dei servizi energetici presenti, nonché la prestazione energetica del fabbricato, al netto del rendimento degli impianti presenti.

Prestazione energetica del fabbricato

INVERNO	ESTATE
☺ ☹ ☹ ☹	☺ ☹ ☹ ☹

Prestazione energetica globale



EDIFICIO A ENERGIA QUASI ZERO

CLASSE ENERGETICA

G

372,4

kWh/m² anno

Riferimenti

Gli immobili simili avrebbero in media la seguente classificazione:

Se nuovi: **B** 103,5

Se esistenti: **G** 372,4

Pag. 1

CTU: Arch. Vito CONSOLE PENTRELLI
via Camillo Rosalba 47/Z 70124 - Bari
Telefono 3922604198
P.Iva 07356740725

pag. 16

Firmato Da: CONSOLE PENTRELLI VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 30934

REGOLARITA' EDILIZIA

Al fine di verificare la regolarità edilizia dell'immobile oggetto di pignoramento è stato effettuato un accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle.

In seguito alle verifiche effettuate, è stata trovata una sola pratica edilizia, tale pratica edilizia n.290/84 con autorizzazione n.52 del 24/10/1984 (**all. n. 10**) citata anche nell'atto di provenienza, riguardante la sostituzione della copertura del piano secondo.

Dall'analisi della pratica edilizia risulta esserci una difformità tra lo stato dei luoghi del secondo piano dell'immobile rappresentato nella pratica edilizia e la planimetria catastale pregressa del 4 Marzo 1940. Pertanto sia lo stato dei luoghi che lo stato di progetto rappresentati nella pratica edilizia risultano essere illegittimi.

Quindi, considerato il fatto che l'immobile è stato edificato prima della Legge n.1150 del 1942 e vista l'assenza di un regolamento edilizio Comunale ante 31 Ottobre 1942, la regolarità urbanistica sarà verificata confrontando le planimetrie catastali pregresse del 4 Marzo 1940 con lo stato dei luoghi.

Si precisa che la planimetria catastale datata 5 Agosto 1987, nella quale viene riportata la dicitura "*...sostituzione di planimetria per ampliamento e diversa distribuzione degli spazi interni...*" non risulta essere legittimata da nessun titolo abilitativo. A tal proposito sono state anche effettuate ricerche in merito ad eventuali pratiche di condono, senza alcun risultato.

Quindi si è proceduto effettuando il confronto tra la planimetria catastale pregressa del 4 Marzo 1940 e le planimetrie dello stato dei luoghi, **dal quale sono emerse le seguenti difformità, non autorizzate da alcun titolo abilitativo:**

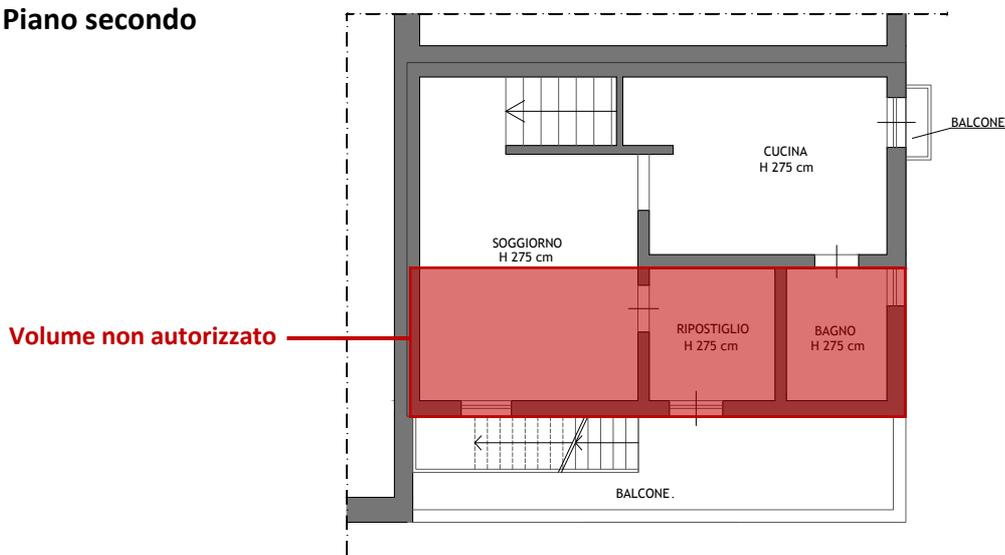
- il piano primo presenta una diversa distribuzione interna rispetto a quanto rappresentato nella planimetria catastale pregressa;



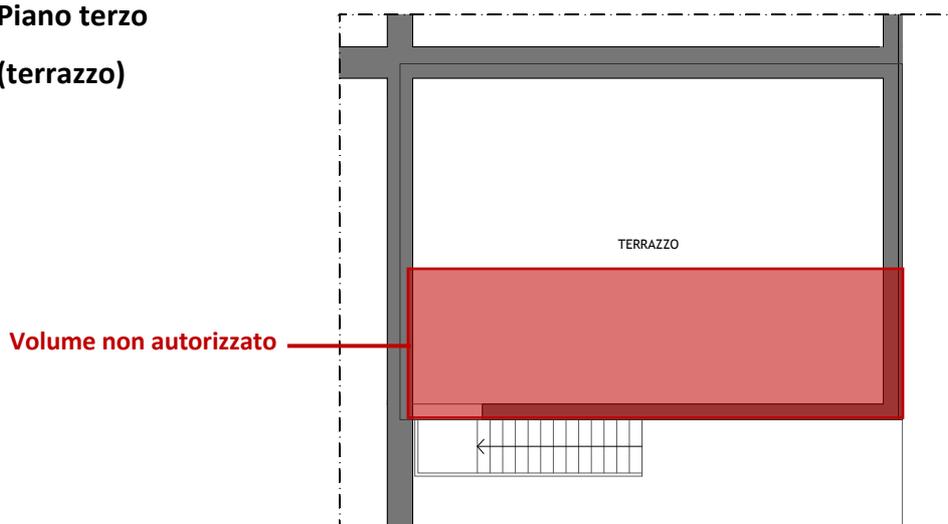
- il piano secondo presenta l'edificazione di un volume non autorizzato, oltre ad alcune difformità riguardanti alcuni tramezzi interni;
- Il terrazzo al piano terzo ha una superficie inferiore con una scala di accesso diversa da quella riscontrata durante il sopralluogo.

Per maggiore chiarezza nelle immagini seguenti si evidenzia il volume non autorizzato da alcun titolo abilitativo:

Piano secondo



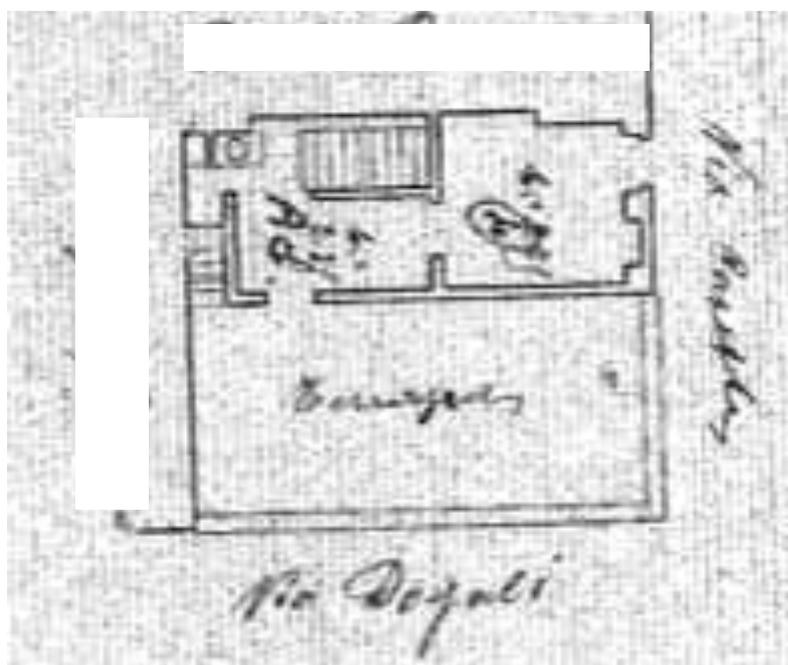
Piano terzo (terrazzo)



Le difformità riguardanti la diversa distribuzione interna al primo piano possono essere sanate, mentre le difformità riguardanti il volume non autorizzato al secondo piano non possono essere sanate, pertanto dovrà essere demolito quanto costruito senza autorizzazione e dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi legittimo, come da planimetria catastale pregressa del 4 Marzo 1940, rappresentata di seguito per maggiore chiarezza.

Planimetria catastale pregressa del 4 Marzo 1940

Piano secondo



L'intervento edilizio al secondo piano dovrà essere eseguito previa verifiche strutturali e verifiche urbanistiche.

A seguito di tali verifiche dovrà essere presentata una pratica edilizia autorizzativa presso l'Ufficio tecnico Comunale, relativa alla demolizione e al ripristino dei luoghi al secondo piano e alla sanatoria per diversa distribuzione interna al primo piano, con conseguente deposito strutturale presso il Genio Civile e pagamento dei relativi oneri sanzionatori, come definiti dal DPR 380/2001 e comunque come determinati dall'U.T.C. di Gioia del Colle.



Successivamente sarà necessario presentare una **variazione catastale**.

Di tali difformità, delle spese necessarie alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi al secondo piano, delle relative spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie con i relativi oneri sanzionatori e delle pratiche catastali si terrà conto considerando un abbattimento forfettario pari al 35% del valore stimato.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in esame, è stato utilizzato il **criterio di stima comparativo**, che è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle singole unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili in vendita a Gioia del Colle; con particolare riferimento a quelli ubicati in prossimità di via Casette;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al primo semestre del 2022 per immobili della fascia centrale, codice di Zona: B1, microzona catastale n.1 (**All.to n. 11**);

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti ai singoli lotti tengono conto dei **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici



*solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura degli immobili con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino, salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.**

VALUTAZIONE:

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per abitazioni ubicate in via Casette e zone strettamente limitrofe aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima, le quotazioni possono essere assunte mediamente pari a €/m² 950,00
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)** aggiornate al 1° Semestre del 2022:
 - **Tra** €/m² 700,00 e €/m² 950,00 per abitazioni di tipo economico.

Dall'analisi dei luoghi e alla luce delle indagini esperite, può essere ragionevolmente assunto quale valore unitario base €/m² 950,00.

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato di Gioia del Colle, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto valore unitario di mercato.

Alla luce di quanto esposto nel capitolo relativo alla regolarità edilizia, nella determinazione della superficie commerciale verrà considerata, per il piano secondo, la superficie legittima escludendo la superficie relativa al volume non sanabile e oggetto di demolizione.



Pertanto la superficie commerciale sarà la seguente:

	SUP. COMMERCIALE	COEFFICIENTE	SUP. RAGUAGLIATA
Primo piano	61 m ²	1,00	61 m ²
Balcone al primo piano	5,5 m ²	0,30	1,65 m ²
Piano secondo (superficie legittima)	27 m ²	1,00	27 m ²
Balcone al piano secondo (superficie legittima)	33 m ²	0,30	9,90 m ²
Terrazzo al terzo piano (superficie legittima)	27 m ²	0,30	8,10 m ²
		TOTALE	107,65 m²

Pertanto, il più probabile valore di mercato risulta essere il seguente:

VALORE TOTALE = €/m² 950,00 x m² 107,65 = € 102.267,50

Diconsi Euro centoduemiladuecentosessantasette/50

Valore che, considerato l'abbattimento forfettario del 35% per le spese necessarie alla demolizione ed al ripristino dello stato dei luoghi al secondo piano, delle relative spese tecniche necessarie per la presentazione delle pratiche edilizie con i relativi oneri sanzionatori e delle pratiche catastali pari a € 35.793,62, diventa **€. 66.473,87 (euro sessantaseimilaquattrocentosettantatre/85)**

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

- abbattimento forfettario del 15%, per l'assenza di garanzia sui vizi occulti:
€. 9.971,08



Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

€ 66.473,87 – € 9.971,08 = € 56.502,79

in c.t. diconsì € 56.500,00

Diconsì Euro cinquantaseimilacinquecento/00

CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima del bene pignorato nel procedimento esecutivo R.G.E. 317/2021.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in All. n 3);
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario **(All. n 4)**;
- acquisita documentazione urbanistico edilizia **(All. n 10)**;

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- Individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- Ha verificato la legittimità urbanistica del fabbricato in questione, indicandone le difformità riscontrate rispetto alla situazione assentita;
- Stimato il valore commerciale dell'immobile.



Si riporta di seguito una tabella consuntiva nella quale:

- Viene individuato il lotto di vendita;
- Viene indicato il valore di mercato del lotto nonché il valore decurtato del 15%:

	Fg.	P.IIa	Sub	Destinazione	Via	Stima del valore di mercato (al netto degli oneri di regolarizzazione)	Valore del bene con abbattimento forfettario, del 15%
LOTTO UNICO	61	3451	3	A/3 Appartamento	Via Casette n. 39	€ 66.473,87	€ 56.500,00

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di 24 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile dalla relazione

BARI, 09/12/2022

Con osservanza
L'esperto stimatore
Dott. Arch. Vito Console Pentrelli

