

Procedura 438/2019 R.G.E.

ALLEGATO n° 11

Perizia estimativa epurata

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

Procedura n. 438/2019 R.G.E.

Creditore Procedente: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Debitori Esecutati: sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

- **PREMESSA**

Con giuramento prestato telematicamente in data 28.09.2019, il sottoscritto Ing. Vincenzo Errede, regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7140 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2738, ha accettato l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in epigrafe.

Si è proceduto, così, alla consultazione telematica del fascicolo contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità del bene immobile oggetto di pignoramento, bene che risulta essere in capo ai due debitori eseguiti per il diritto proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

Nello specifico, l'immobile appartiene per 1/2 al sig. XXXXXXXXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXX, e per 1/2 alla sig.ra XXXXXXXXXXX nata a XXX il XXXXXX C.F. XXXXXXXXXXX, in virtù di compravendita del 08.06.2007 (repertorio n. 27684 – raccolta n. 11291) per atto Notaio Berardi Roberto, successiva trascrizione del 14/06/2007 al registro particolare 22600 – registro generale 35034. Ipoteca volontaria rogata dal Notaio Berardi Roberto il 08/06/2007 e iscritta il 14.06.2007 ai nn. 35035/7688. (ALL. 7). Tale intestazione risulta corretta catastalmente come riportato nella relativa visura per immobile effettuata presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 09.10.2019 (ALL. 6).

- **ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 secondo comma del C.P.C.**

Dall'esame della documentazione disponibile nel portale dei servizi telematici, emerge che il creditore procedente ha effettuato il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari riguardante il bene pignorato. Tale certificato è stato redatto dal Notaio Maurizio Lunetta a San Giuseppe Jato (PA), il giorno 08.08.2019.

La certificazione in questione riporta gli atti precedenti di cui l'originario risulta trascritto in data 02.12.1978 e dunque in data antecedente di oltre 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha, inoltre, effettuato il deposito di un estratto di mappa catastale aggiornata alla data del 8.08.2019. Pertanto il sottoscritto ha dovuto procedere con le visure storiche, planimetriche e mappali aggiornate alla data del 9/10/2019 con cui è stata verificata la rispondenza dei dati attuali e storici dell'immobile pignorato con quelli indicati correttamente nella suddetta certificazione.

In merito al certificato di stato civile degli eseguiti, nulla è stato depositato dal creditore procedente. Dunque, effettuato tale estratto dall'ufficio competente del Comune di Bari in data 23.01.2020, è emerso che tra i signori debitori eseguiti vi è un provvedimento del Tribunale di Bari del 26.11.2018 con cui è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di che avevano contratto matrimonio in data 11/9/1999. Dal certificato notarile risulta, inoltre, che gli stessi coniugi avevano acquistato l'immobile oggetto di procedura, in regime di comunione legale dei beni per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà.

L'atto di pignoramento è stato notificato, comunque, ad entrambi gli eseguiti signori XXXXXX e XXXXXX tra i quali, ad oggi, come sopra riportato, vi è un provvedimento di separazione consensuale emesso dal Tribunale di Bari. (ALL. 9).

- **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E DETERMINAZIONE DEL LOTTO UNICO**

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Emilia Brescia, tramite raccomandata A/R ai debitori eseguiti sigg.ri XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX, si fissava l'inizio delle operazioni peritali in data 10.10.2019 alle ore 16.00. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, recatomi sui luoghi, con l'intervento del Custode Giudiziario, era presente la sola sig.ra XXXXXXXX la quale consentiva il primo accesso all'immobile

ma chiedeva il rinvio delle operazioni peritali in quanto dichiarava di non aver ricevuto preventivamente alcuna comunicazione a riguardo ed avendo già fissato impegni personali invitava il sottoscritto a procrastinare l'inizio delle attività peritali alla settimana seguente, ovvero al giorno 17 ottobre 2019, ore 16.00.

Alla data e ora concordata, recatomi sui luoghi ancora con il Custode Giudiziario Avv. Emilia Brescia, alla presenza della sig.ra XXXXXXXXXXXX, venivano svolte le necessarie operazioni di rilievo, il tutto come si evince dai verbali allegati. (ALL. 1).

A seguito delle attente verifiche effettuate in loco, tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene pignorato ed esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente, si è ritenuto opportuno costituire un unico lotto di vendita al fine di favorire la commerciabilità dell'immobile.

- REDAZIONE DELLA RELAZIONE DI STIMA

1). IDENTIFICAZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA STIMA:

LOTTO UNICO costituito da un appartamento ad uso residenziale, realizzato nel 1978 c.a., ubicato nel comune di Turi in via Casamassima, 81/A. L'unità immobiliare, posta al piano primo di uno stabile condominiale, è costituita da un ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, un vano dispensa, tre balconi praticabili ed un posto auto scoperto nel cortile condominiale.

L'immobile confina con suddetta via, con vano scala ed altri appartamenti condominiali. Catastalmente identificato al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari – Comune di Turi, al foglio di mappa n. 20, particella 52, subalterno 17, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 570,68. Detta unità immobiliare è pervenuta ai debitori in virtù di compravendita del 08.06.2007 per atto Notaio Roberto Berardi registrato presso l'Agenzia delle Entrate a Bari al n. 3879.

2). DESCRIZIONE DEL BENE:

Trattasi di un'unità immobiliare a destinazione residenziale ubicata nella zona semi-centrale a nord-ovest dell'abitato di Turi sulla via di collegamento con il comune di Casamassima (SS 172 Turi-Casamassima). La zona, è caratterizzata dalla presenza di diverse unità abitative adiacenti prevalentemente ad uso residenziale, alcune attività commerciali e strutture varie.

La zona è provvista di tutte le opere di urbanizzazione e delle principali attività a servizio dell'abitato. Il fabbricato a destinazione residenziale, insiste su una porzione di terreno di forma non regolare, parzialmente edificato.

Il bene oggetto della presente relazione è ubicato al primo piano di un fabbricato dislocato su cinque livelli di piano e facente parte di un complesso edilizio a destinazione residenziale. I collegamenti verticali tra i piani del palazzo sono garantiti tramite un vano scala dotato anche di ascensore.

Nello specifico l'appartamento rilevato è posto al primo piano della scala "A", con ingresso dalla porta a destra per chi, salite le scale, giunge sul pianerottolo e presenta una superficie commerciale complessiva pari a mq 145 così come analiticamente determinata nel successivo paragrafo n.10. Nel dettaglio è composto:

- da un vano ingresso da cui si accede sia ai due vani giorno dell'abitazione che al corridoio che conduce alla zona notte; la cucina abitabile, situata a sinistra per chi accede dal vano ingresso, servita da un piccolo vano ripostiglio e un balcone con affaccio su cortile interno;
- da un ampio soggiorno, a cui si accede sempre dall'ingresso di cui sopra, e da cui è possibile accedere ad altro balcone in comune con una camera da letto;

- da un corridoio e disimpegno, prosecuzioni del vano di ingresso e tramite cui si accede alle camere da letto, al bagno e ad altro vano letto utilizzato come deposito.

Lo stabile risalente al 1978 circa, si presenta complessivamente in un mediocre stato di manutenzione esterno; discreto, invece, è lo stato dei luoghi interno all'appartamento dal punto di vista strutturale, impiantistico e serramentistico, necessitando, comunque di alcuni interventi di riqualificazione e di adeguamento alle norme vigenti data l'epoca di realizzazione dell'immobile. Nello specifico emerge che:

- sulla superficie prospettica esterna le condizioni di conservazione appaiono non ottimali: i rivestimenti plastici di tipo graffiato mostrano muffe, alterazioni cromatiche oltre che screpolature e distacchi di intonaco in più punti delle compagnature; all'interno dell'immobile esaminato non si evidenziano, però, al momento del sopralluogo, macchie imputabili ad infiltrazioni umidifere provenienti dall'esterno anche se nelle terrazze si osservano alcuni punti in cui è carente una idonea sigillatura sia delle pavimentazioni che delle protezioni in lastre di marmo poste al di sotto delle ringhiere metalliche.

- all'interno l'immobile presenta le seguenti finiture: un rivestimento su murature costituito da intonaco civile e idropittura sulle murature e piastrelle ceramiche nelle zone bagno e cucina; la pavimentazione in marmette di cemento; serramenti con doppi infissi: interni in legno ed esterni in alluminio dotati di zanzariere; le porte interne in legno tamburato; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas risalente al 1997 con termosifoni in ghisa; impianto di raffrescamento caratterizzato da tre condizionatori anch'essi risalenti ad almeno una decina di anni orsono.

Gli ambienti sono caratterizzati da strutture di copertura piane con l'intradosso del solaio di copertura posto ad un'altezza pari a circa 2,95 m dal pavimento.

La vendita immobiliare risulta esente da IVA in relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, in quanto la titolarità dell'immobile non coinvolge imprese.

3). EPOCA DI REALIZZAZIONE DEL FABBRICATO:

Dall'esame della documentazione analizzata negli archivi degli Uffici Comunali (ALL. 5), Catastali (ALL. 6), nonché dalle ricognizioni e sopralluoghi eseguiti in loco, risulta che l'immobile oggetto della presente relazione è stato realizzato in un periodo compreso tra il 1976 e 1978.

4). ESTREMI DELLA LICENZA/CONCESSIONE EDILIZIA:

A seguito dell'istanza di accesso agli atti presentata presso l'ufficio tecnico del Comune di Turi in data 15/10/2019 (ALL. 5), risulta che il fabbricato in esame è stato realizzato secondo i seguenti titoli abilitativi rilasciati dal Sindaco del Comune di Turi:

- Licenza Edilizia n. 15 del 12 gennaio 1976, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi;
- Licenza Edilizia n. 3 del 27 gennaio 1977, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi;
- Concessione Edilizia n. 33 in Variante alle licenze di cui sopra rilasciata il 4 aprile 1978 dal Sindaco del Comune di Turi;
- Licenza di Abitabilità del 12.04.1978, rilasciata dal Sindaco del Comune di Turi.

Non risultano, ad oggi, rilasciati altri documenti autorizzativi dal Comune per quanto attiene l'immobile in esame.

Dal confronto della documentazione con lo stato dei luoghi rilevato (ALL. 2-3-5-6) emerge che la pianta "tipo" autorizzata nel progetto in variante del 1978 prevede una differente distribuzione interna di alcuni ambienti:

erano previsti in progetto, infatti, due piccoli ambienti destinati a ripostiglio e guardaroba. Tali ambienti non sono stati realizzati evidentemente al fine di rendere più ampi gli altri vani adiacenti. Tali differenze risalgono probabilmente all'epoca di realizzazione delle opere edili: la planimetria catastale già elaborata nel marzo 1978 riporta, infatti, uno stato dei luoghi più attinente alla realtà rispetto al progetto comunale. Tuttavia anche l'elaborato planimetrico del Catasto riporta piccole difformità rispetto allo stato dei luoghi e necessita pertanto di variazione: la zona sud dell'appartamento presenta due balconi, diversamente da quanto riportato nell'elaborato grafico secondo cui esisterebbe un unico balcone; differente è altresì la posizione della porta di accesso al soggiorno rispetto a quanto rilevato.

Le modifiche non dichiarate e, dunque, non autorizzate urbanisticamente, non hanno comunque generato variazioni di sagoma e volume, pertanto risultano regolarizzabili previa presentazione di istanza per l'ottenimento del titolo in "sanatoria" ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001. Tuttavia, per l'ottenimento di tale titolo si stima una spesa di € 3.000,00 per la regolarizzazione urbanistica considerando gli onorari tecnici, le imposte e la sanzione in funzione della tipologia dell'abuso, e circa € 1.000,00 per la variazione catastale comprensivo di onorario e imposte.

5). CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA:

Il documento non è pertinente con l'immobile oggetto di stima, trattandosi di un fabbricato ad uso residenziale e non di un terreno.

6). IDENTIFICAZIONE CATASTALE ED ENERGETICA DELL'IMMOBILE:

Il bene oggetto dell'esecuzione è un immobile sito in Turi (BA), via Casamassima n. 81/A, identificato catastalmente presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio 20 Particella 52 Subalterno 17. Intestato ai sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, è censito come piano primo, scala A, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani e rendita pari a € 570,68. L'ultimo aggiornamento planimetrico risale al 08/03/1978, a cura dell'ing. Vito Lacriola, giusta presentazione prot. n. 52/2017. (di cui si allegano tutte le visure e le planimetrie ALL. 6). Tale ultima planimetria, risulta parzialmente conforme allo stato dei luoghi, pertanto si dovrà provvedere con la rettifica della stessa. Di conseguenza l'adeguamento allo stato dei luoghi riguarderà sia l'ambito urbanistico che quello catastale come già esplicitato nel precedente paragrafo n. 4.

Per quanto attiene la certificazione energetica dell'immobile si è provveduto alla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica APE non essendo presente in atti tale documento. Tale elaborato sintetizza il livello delle prestazioni energetiche di un bene immobile. In poche parole, l'Attestato di Prestazione energetica è un documento che indica il livello di efficienza energetica degli edifici, tenendo conto di diversi parametri quali l'isolamento termico dell'appartamento, la posizione dell'immobile e la presenza di tutti quegli impianti che garantiscono il confort e la salubrità all'interno degli ambienti domestici.

Dai calcoli effettuati è emerso che il bene oggetto di pignoramento si attesta che l'indice di Prestazione energetica globale attuale: 191,5 kWh/mqanno e pertanto l'edificio ricade nella CLASSE F. Tale documento è stato elaborato dal sottoscritto, trasmesso mezzo PEC agli Uffici competenti regionali in data 26/01/2020, con i necessari allegati ed allegato alla presente relazione (ALL. 4).

7). INTESTATARI E DIVISIBILITA' DEL BENE OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:

Dalla visura catastale aggiornata e dall'atto di compravendita (ALL. 8) regolarmente trascritto emerge che l'immobile è di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX, debitori eseguiti nella presente procedura,

come già affermato in precedenza. I due intestatari, comproprietari per metà indivisa dell'immobile, risultavano, alla data dell'acquisto, coniugati in regime di comunione legale dei beni. L'immobile risulta, dunque, di proprietà di entrambi i debitori e non si ravvede, al momento, la necessità di elaborare la bozza di alcun progetto di divisione. Tuttavia l'immobile in esame non risulterebbe tecnicamente frazionabile proprio per la tipologia edilizia che lo caratterizza.

8). TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI IPOTECARIE:

Dalla Ispezione Ipotecaria effettuata in data 03.01.2020, valida per il periodo dal 25.01.1996 al 02.01.2020 (ventennio antecedente al pignoramento) per l'immobile censito al Comune di Turi, Foglio 20-p.lla 52-sub.17, emergono le seguenti trascrizioni/iscrizioni:

Trascrizione del 14/06/2007 – Registro Particolare 22600; Registro Generale 35034; Pubblico ufficiale BERARDI ROBERTO; Repertorio 27684/11291 del 08/06/2007; ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

Iscrizione del 14/06/2007 – Registro Particolare 7688; Registro Generale 35035; Pubblico ufficiale BERARDI ROBERTO; Repertorio 27685/11292 del 08/06/2007; IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

Trascrizione del 22/07/2019 – Registro Particolare 24262; Registro Generale 33809; Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO; Repertorio 6215/2019 del 01/07/2019; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (ALL. 7 ispezione ipocatastale).

9). VINCOLI SULLA PROPRIETA':

Come emerge dall'Ispezione di cui sopra e secondo quanto dichiarato nell'ultimo Atto di Compravendita del 08/06/2007, l'immobile risulta libero da garanzie reali, diritti di terzi in genere e trascrizioni pregiudizievoli ad eccezione di quelle già citate nel precedente paragrafo. Nulla emerge in merito ad eventuali vincoli e oneri di natura condominiale, poiché risulta vana la richiesta di informazioni del Custode Giudiziario trasmessa mezzo PEC (ALL. 1) all'Amministratore Condominiale in merito ad eventuali sospesi pregressi dei due debitori eseguiti.

10). DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEL LOTTO UNICO:

Di seguito si riportano le **superfici commerciali**, dei singoli livelli di piano, **calcolate utilizzando i più comuni coefficienti di ragguaglio** applicati nel mercato delle compravendite immobiliari.

Livello di piano	Vani interni	Balconi e lastrici solari	Posti Auto Scoperti	Corti e cortili	Lastrico solare non collegato	TOTALI
<i>Coefficienti di ragguaglio</i>	1	0.25 fino a 25 mq; 0.10 oltre i 25 mq	0.2	0.10 fino a 25 mq; 0.02 oltre i 25 mq	0.05 fino a 25 mq; 0.02 oltre i 25 mq	
PIANO PRIMO	137 mq	20.5x0.25=5,10 mq	12.50x0.20= 2,50 mq			144,60 mq
<i>Totale sup. commerciale</i>						145 mq

Nello specifico i coefficienti di ragguaglio sono stati tratti dal documento riepilogativo del sistema di calcolo della “superficie commerciale”, redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi delle norme UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98). La superficie interna del vano scala è stato calcolato una sola volta al piano terreno sulla base della sua proiezione orizzontale.

Considerato che le operazioni di stima in effetti rappresentano – come è noto – un esercizio intellettuale di astrazione finalizzato alla individuazione del più probabile prezzo che potrebbe essere pagato per un determinato bene in un dato momento, la determinazione del valore corrente di mercato dell’immobile è stata realizzata attraverso il procedimento “sintetico-comparativo”, che consiste nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili, (per tipologia, ubicazione, destinazione d’uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici ed operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell’immobile in oggetto e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Esaurita la precedente e doverosa premessa ed in relazione alle caratteristiche localizzative/territoriali, va riferito che l’indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Turi e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera di Commercio di Bari, Borsinoimmobiliare.it) e di pubblicazioni specializzate, si è pervenuti ai seguenti risultati.

Per quanto riguarda l’immobile oggetto della presente perizia di stima, consultando le quotazioni immobiliari dell’anno 2019 – I semestre – dell’Osservatorio Immobiliare dell’ Agenzia del Territorio, si è appurato che per alloggi di epoca, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione normali, i prezzi realizzati in tempi recenti nella compravendita sono compresi tra un minimo di 750 €/m² ad un massimo di 900 €/m². (Comune di Turi – zona semicentrale – abitazioni di tipo economico – destinazione residenziale).

Valori analoghi sono riscontrabili su sito specializzato Borsinoimmobiliare.it secondo cui i valori di mercato più attendibili per tale tipologia edilizia di tipo economica è compresa in un intervallo tra 544 e 804 €/m².

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A di Bari relativo all’anno 2018, per immobili siti nel Comune di Turi, per le condizioni in cui si trova l’immobile esaminato e collocandolo nella tabella come abitazione semi-recente (da 30 a 45 anni), il prezzo medio di vendita al metro quadrato è di € 540.

Si intende che nell’attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il più possibile concretamente attendibili e verificabili.

Nel calcolo che segue sono riportati i dati ed i parametri di riferimento utilizzati per la determinazione del valore di stima, precisando che il valore unitario applicato, pari a **650 €/m²**, corrisponde a un valore medio tra quelli rilevati nel contesto di riferimento trattandosi di un immobile caratterizzato da una discreta ubicazione ma da uno stato di manutenzione e conservazione complessivamente mediocre per il quale risultano necessari diversi interventi di ristrutturazione esterna e riqualificazione interna anche di natura energetica con adeguamento degli impianti alle norme vigenti.

Si riportano di seguito inoltre, in modo analitico, gli adeguamenti e le correzioni da applicare alla stima al fine di tener conto di ulteriori considerazioni quali:

- Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l’immediatezza della vendita giudiziaria;

- Detrazione degli oneri e spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale, necessari secondo quanto riportato ai punti precedenti per i quali è prevista una spesa di € 4.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale considerando gli onorari tecnici, le imposte e la sanzione in funzione della tipologia dell'abuso;
- Stato d'uso e manutenzione: il valore unitario applicato nella valutazione dell'immobile ha tenuto conto già dell'attuale e precario stato di manutenzione del bene esaminato, che necessita di diversi interventi di natura edile ed impiantistica;
- Stato di possesso: allo stato attuale l'immobile risulta occupato dal debitore esecutato, dunque non esistono vincoli contrattuali di locazione nei confronti di soggetti terzi;
- Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene;
- Eventuali spese condominiali insolute: non è possibile quantificare eventuali insolute per i motivi sopra esposti.

- **Valutazione in base al criterio del valore di mercato:**

Valutazione al metro quadro P (€)	Superficie commerciale Sc (mq)	Valore immobile Vi = P x Sc (€)
€ 650,00	145 mq	€ 94.250,00

- **Adeguamenti e correzioni della stima:**

Adeguamento/correzione	Importo a detrarre	Valore immobile
Assenza garanzia -15%	- € 14.138,00	€ 80.112,00
Oneri e spese tecniche per la regolarizzazione urbanistico-catastale	- € 4.000,00	€ 76.112,00
<i>Valore finale immobile</i>	<i>arrotondamento -12 €</i>	<i>€ 76.100,00</i>

In conclusione il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova sarà pari a : _____ **€ 76.100,00 (euro SETTANTASEMILACENTO/00)**

11). DETERMINAZIONE DEL LOTTO UNICO:

Come già esposto, a seguito delle attente verifiche effettuate in loco, tenendo conto delle caratteristiche peculiari del bene pignorato ed esaminati i documenti tutti, si è provveduto alla costituzione di un unico lotto unico di vendita al fine di favorire la commerciabilità dell'immobile stesso.

12). STATO DI POSSESSO DEL BENE PIGNORATO:

L' immobile, oggetto della presente procedura, è attualmente occupato dal debitore esecutato sig.ra XXXXXXXXXXXX con le relative due figlie, secondo quanto dichiarato dalla stessa, il giorno 10 ottobre al nominato Custode Giudiziario Avv. Emilia Brescia, e confermato nei certificati storici di residenza allegati alla presente. (ALL. 9). Non risultano al momento quantificabili le eventuali spese condominiali in quanto nessuna risposta in merito è giunta dall'Amministrazione Condominiale. (ALL. 1). In merito al diritto di proprietà, i debitori

esecutati risultano proprietari dell'immobile per una metà indivisa secondo quanto già sopra riportato e in linea con quanto emerge nell'atto di compravendita allegato. (ALL. 8).

13). ACCERTAMENTO PROCEDURA ESPROPRIATIVA:

Allo stato attuale e secondo quanto emerge dal confronto con gli uffici tecnici comunali il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

14). PLANIMETRIE DELL'IMMOBILE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA :

Si allega, alla presente, il rilievo planimetrico delle misure dell'appartamento con la restituzione grafica bidimensionale corredata da una congrua documentazione fotografica. (ALL. 2-3)

15). DESCRIZIONE DEL LOTTO PER AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE:

Appartamento a destinazione residenziale, al piano primo di uno stabile condominiale situato a Turi in via Casamassima, 81/A. Lo stabile, con accesso dalla via citata, è ubicato in zona semi-centrale del comune e confina con altri fabbricati sui due prospetti laterali.

L'unità immobiliare è costituita da un vano ingresso, un soggiorno, tre camere da letto, una cucina abitabile, un bagno, un vano dispensa, tre balconi praticabili ed un posto auto scoperto nel cortile condominiale per una superficie complessiva commerciale di mq. 145.

Catastalmente identificato al N.C.E.U. Ufficio Provinciale di Bari – Comune di Turi, al foglio di mappa n. 20, particella 52, subalterno 17, cat. A/2, classe 2, vani 6,5, rendita € 570,68.

Pervenuta detta unità immobiliare ai debitori in virtù di compravendita del 08.06.2007 per atto Notaio Berardi Roberto registrato a Bari al n° 3879 il 11.06.2007.

L'unità immobiliare, attualmente occupato dal debitore esecutato, necessita di alcune regolarizzazioni a seguito di alcuni interventi eseguiti internamente senza i necessari titoli edilizi.

Valore di stima attribuito al bene: € 76.100,00 (euro SETTANTASEIMILACENTO /00).

16). PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA:

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata di dati sensibili riguardanti l'identità del debitore e di eventuali soggetti terzi. (ALL. 11).

17). CHECK LIST DOCUMENTAZIONE E FOGLIO RIASSUNTIVO IDENTIFICATIVI CATASTALI:

Si allega, infine, alla presente relazione, la “check list” inerente ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode dell'immobile incaricato. (ALL. 12). Contestualmente si provvede alla trasmissione telematica di un foglio riassuntivo con tutti gli identificativi

catastali periziati in formato .rtf. (ALL. 13), oltre alle ricevute di trasmissione della perizia alle parti interessate (ALL.14).

- **ALLEGATI**

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

- Allegato 1 : Verbali di sopralluogo e comunicazioni;
- Allegato 2 : Rilievo fotografico inerente lo stato dei luoghi accertati;
- Allegato 3 : Rilievo planimetrico dell'appartamento in scala di rappresentazione 1 : 100;
- Allegato 4 : Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile;
- Allegato 5 : Concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate dagli uffici comunali competenti;
- Allegato 6 : Documentazione Catastale quale estratto di mappa, visure per immobile e planimetriche;
- Allegato 7 : Ispezione ipotecaria aggiornata al mese di Gennaio 2020;
- Allegato 8 : Atto notarile di provenienza del bene;
- Allegato 9 : Estratto di matrimonio con annotazioni e certificato storico di residenza degli occupanti;
- Allegato 10 : Descrizione del lotto per avviso di vendita immobiliare;
- Allegato 11 : Perizia estimativa epurata;
- Allegato 12 : Chek list della documentazione;
- Allegato 13 : Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali;
- Allegato 14 : Ricevute di trasmissione della perizia al creditore e ai debitori.

La presente relazione, costituita da dieci pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia agli Uffici del Tribunale di Bari che alle parti, mentre viene consegnata in copia cartacea semplice nella sola relazione di stima agli Uffici del Tribunale di Bari, il tutto come richiesto nei quesiti posti nel verbale di giuramento.

Certo di aver bene adempiuto all'incarico conferito, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza e ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Noicàttaro, lunedì 27 gennaio 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vincenzo ERREDE