

TRIBUNALE CIVILE BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA

BMW BANK - GMBH

Succursale Italiana

CONTRO

G.E. DOTT. N. MAGALETTI

R.G. 858/2013

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A/U3 – BARI

mongellidi@libero.it - TEL. 0805575124 – FAX 0805033840

_ PREMESSA

In data 14 marzo 2014 sono stato nominato C.T.U. per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. 858/13 dal Giudice dell'esecuzione Dott. N. Magaletti e, dopo il giuramento di rito, ho ricevuto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare i seguenti ulteriori accertamenti:

1. CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore/i verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato (come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);*
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico- catastali;
- difformità urbanistico- edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (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 sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilasci di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, la parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.

5. DEPOSITI l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. DEPOSITI altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

- a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazioni: Perizia);
- b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
- c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile)(indicazione: Foto).

7. FISSI l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo di fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

8. DEPOSITI in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti.

9. INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

10. INTERVENGA eventualmente all'udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.

11. ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni e iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernete gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T. U. sulla privacy.

12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed i creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.

13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.

14. Formuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d. p. r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).

15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.

16. Autorizza, fin d'ora, il c. t. u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c. t. u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.

Il giudice liquida in favore del perito, a titolo di acconto, la somma di € 400,00 che pone provvisoriamente a carico del creditore procedente.

.....

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

1. CONTROLLI la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

In riferimento alla trascrizione del 18/09/2013 - Registro Particolare 23510 Registro Generale 31434, notificato ai sensi di legge da UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ACQUAVIVA Repertorio 942/2013 del 27/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, per quanto concerne i beni pignorati, l'unità negoziale 1 corrisponde al diritto di proprietà in regime di separazione di beni per la quota di 1/1 del signor

, l'unità negoziale 2 corrisponde al diritto di nuda proprietà in regime di separazione di beni per la quota di 2/6 del signor

ciò corrisponde a quanto contenuto nella documentazione ipocatastale prodotta dai creditori procedenti.

2. PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore e al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun

lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato (come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

Dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata nel corso del sopralluogo d'inizio delle operazioni peritali presso gli immobili pignorati, eseguito in data 04/04/2014 a seguito di precedenti comunicazioni scritte del 17 marzo 2014 inviate alle parti a mezzo raccomandata a/r e a mezzo di posta elettronica e PEC (vedi Allegati A - B), è stato verificato che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di procedere alla suddivisione di due lotti di vendita, rispettivamente: **LOTTO 1**, **LOTTO 2**.

2a.1. Identificazione dei beni oggetto della stima.

- **LOTTO 1**: trattasi di Abitazione in Villini, porzione di villa plurifamiliare con accesso autonomo e pertinenze esclusive, denominato Appartamento **A**, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 35 p.la 273 sub 14 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 4,5 rendita € 278,89, facente parte del complesso residenziale CIRCITO 2 alla Contrada Circito (vedi Documentazione Catastale, Allegato 3 Lotto 1).

L'Appartamento **A** ha accesso autonomo a piano terra dall'ampio cortile di pertinenza esclusiva, a cui si accede dall'area scoperta condominiale del complesso residenziale con ville plurifamiliari in cui è compreso. Il cancello d'ingresso immette su una rampa a ridosso del confine lato nord che raggiunge la quota del cortile; esso corrisponde a un ampio terrazzo, che in corrispondenza

del confine lato est raggiunge una porzione posta a quota inferiore e dà accesso a un piccolo ripostiglio sottostante il terrazzo; un'alta siepe schermante fiancheggia la recinzione perimetrale e la rampa suddetta. Al suo interno, l'Appartamento A si sviluppa su due livelli (piano terra e primo piano), in adiacenza ad altre unità immobiliari comprese nello stesso fabbricato; al piano terra, la porta d'ingresso immette direttamente in un ambiente che si sviluppa in profondità, suddiviso in una zona ingresso-tinello e in una zona destinata a cucinino, prospiciente il fronte sud del fabbricato, con tre finestre che affacciano sul terrazzo-cortile antistante; dalla zona ingresso-tinello si accede direttamente alla sala soggiorno, di comoda ampiezza bensì priva di aperture esterne, che a sua volta accede direttamente al cucinino e a una piccola stanza da letto; inoltre, sulla parete nord della sala soggiorno è posta la scala di collegamento interno, che giunge al primo piano in un piccolo disimpegno, da cui si accede agli ambienti della stanza da letto matrimoniale e del bagno, entrambi dotati di finestra sul fronte ovest del fabbricato.

Dalle verifiche svolte nella ricognizione dei luoghi e dal confronto dei grafici relativi alle documentazioni catastali e urbanistiche-amministrative acquisite, si rilevano parziali differenze di sagoma e di misura (in difetto) per le superfici relative alle aree scoperte pertinenziali dell'Appartamento A.

Verso l'interno l'appartamento A confina: (lato est e lato nord) con altre proprietà del fabbricato in cui è compreso; verso l'esterno, l'area scoperta pertinenziale su cui affaccia l'appartamento A confina: (lato sud) con la strada per Cassano, (lato ovest) con l'area condominiale, (lato est) con altra proprietà del complesso residenziale in cui è compreso.

All'Appartamento A corrisponde Superficie Commerciale SC = mq 82 (vedi Elaborato Grafico, Allegato 2 Lotto 1).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali.

Diritto di proprietà in regime di separazione di beni per la quota di 1/1 del signor

Il prezzo base determinato per la quota di 1/1 del diritto di proprietà dell'Appartamento A è pari a **€ 85.000,00.**

2b.1. Pratiche amministrative/urbanistiche/edilizie.

- **LOTTO 1:** per la costruzione del fabbricato in cui è compreso l'Appartamento A, il Comune di Cassano delle Murge ha rilasciato la Concessione Edilizia di cui al Verbale n.149 del 09/07/1980 (Prat. n.349/1977) *per la costruzione di case per weekend – VARIANTE al progetto approvato in data 29/03/1979*, seguita da Autorizzazione di Abitabilità del 02/03/1982, seguita da Concessione

n.671 del 20/11/1989 rilasciata a Campese Emanuele dal Comune di Cassano delle Murge in Sanatoria di Opere Edilizie Abusive per ampliamento di superficie a piano terra, con relativa Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità (vedi Documentazioni Urbanistiche-Amministrative, Allegato 4 Lotto 1).

2c.1. Identificazione catastale degli immobili.

- **LOTTO 1**: è stata verificata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali dell'immobile pignorato relativo al **LOTTO 1**.

2a.2. Identificazione dei beni oggetto della stima.

- **LOTTO 2**: trattasi di Abitazione in Villini, porzione di villa plurifamiliare con accesso autonomo e pertinenze esclusive, denominato Appartamento **B**, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 35 p.lla 190 sub 4 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 3,5 rendita € 216,91, facente parte del complesso residenziale Condominio del Comprensorio Villa Masseria Lanzolla in Cassano delle Murge alla Contrada Colle Sereno Circito (vedi Documentazione Catastale, Allegato 3 Lotto 2).

L'Appartamento **B** è dotato di area scoperta di pertinenza esclusiva, a cui si accede direttamente dalla strada comunale per Cassano; detta area scoperta pertinenziale presenta porzioni pavimentate nella zona prospiciente il cancello d'ingresso e a ridosso del fabbricato relativo all'Appartamento **B**, posto in prossimità del confine lato ovest, mentre la restante area delimitata dalla recinzione perimetrale è destinata a giardino. Il cancello d'ingresso di tipo scorrevole dà accesso al patio carrabile, che fiancheggia un'altra porzione dell'area pavimentata e si collega da un lato al terrazzo antistante l'accesso alla sala d'ingresso dell'Appartamento **B** (a mezzo di una scala), dall'altro lato prosegue in una rampa continua posta tra il terrazzo suddetto e porzioni esterne terrazzate, che corrispondono a aree allestite con attrezzi da lavoro e variamente coperte da tettoie (non assentite), fino a raggiungere il corridoio esterno pavimentato che si sviluppa a ridosso dei lati est e nord del fabbricato, di comoda ampiezza e adattato a veranda, con un volume per W.C. in posizione prospiciente il confine lato nord (opere non abilitate). La sala ingresso-soggiorno, con porta-finestra sul terrazzo antistante, si presenta di comoda ampiezza ed è dotata di termo-camino in posizione angolare, ha accesso diretto a un vano con finestra sul lato est adattato a ripostiglio e al disimpegno (su cui insiste un ripostiglio a soffitto) da cui si accede alla cucina (con finestra sul fronte est), al bagno e alla stanza da letto matrimoniale, rispettivamente con finestra e con porta finestra sul lato nord (zona veranda).

Dalle verifiche svolte nella ricognizione dei luoghi e dal confronto dei grafici relativi alle documentazioni catastali e urbanistiche-amministrative acquisite, si rilevano parziali differenze di

sagoma e di misura (in difetto) per le superfici relative alle aree scoperte pertinenziali dell'Appartamento **B**.

Occorre precisare che le tettoie metalliche e i manufatti relativi alla zona del corridoio-veranda suddetti, pur realizzati con modalità di costruzione di tipo precario, non sono indicati nella documentazione catastale, non risulta sia stata prodotta alcuna pratica amministrativa per le rispettive realizzazioni, né dette opere risultano sanabili, pertanto, esse sono attualmente destinate alla rimozione (con relativo smaltimento e costo complessivo stimato di importo pari a circa € 2.500,00) e le superfici su cui insistono tali opere restano computate nelle superfici delle pertinenze esterne di ornamento (vedi Elaborato Grafico Lotto 2, Allegato 2 Lotto 2).

Verso l'interno l'appartamento **B** confina: (lato ovest) con altra proprietà del fabbricato in cui è compreso; verso l'esterno, l'area scoperta pertinenziale su cui affaccia l'appartamento **B** confina: (lato sud) con la strada comunale per Cassano, (lati ovest, nord, sud) con area scoperta di altra proprietà compresa nel complesso condominiale.

All'Appartamento **B** corrisponde Superficie Commerciale SC = mq 94 (vedi Elaborato Grafico, Allegato 2 Lotto 2).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali.

Diritto di proprietà in regime di separazione di beni per la quota di 2/6 del signor

Il prezzo base determinato per la quota di 6/6 del diritto di nuda proprietà dell'Appartamento **B**, detratti gli oneri indicati per lo smaltimento dei manufatti abusivi realizzati, è pari a **€ 42.000,00**.

2b.2. Pratiche amministrative/urbanistiche/edilizie.

- **LOTTO 2**: per la costruzione del fabbricato in cui è compreso l'Appartamento **B**, il Comune di Cassano delle Murge ha rilasciato la Concessione Edilizia di cui al Verbale n.162 del 28/09/1981 (Prat. n.342/1977) per la costruzione di una villa plurifamiliare in contrada "Circito - Masseria Lanzolla" – Variante concessione edilizia del 27/04/1979, seguita da Autorizzazione di Abitabilità del 15/05/1982 (vedi Documentazioni Urbanistiche-Amministrative, Allegato 4 Lotto 2).

2c.2. Identificazione catastale degli immobili.

LOTTO 2: è stata verificata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali dell'immobile pignorato relativo al **LOTTO 2**, escluse le tettoie metalliche con i manufatti relativi alla zona del corridoio-veranda ivi presenti realizzati in abuso e non sanabili, quindi da considerarsi destinati a rimozione e non comportano alcun aggiornamento catastale.

3. REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico- catastali;
- difformità urbanistico- edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (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 sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilasci di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, la parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

3.1 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1.

a) ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1.

Abitazione in villini denominata Appartamento **A**, con area scoperta di pertinenza esclusiva, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 35

p.lla 273 sub 14 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 4,5 rendita € 278,89, facente parte del complesso residenziale CIRCITO 2 alla Contrada Circito del Comune di Cassano delle Murge, con accesso autonomo dall'area condominiale, confinante verso l'interno (lato est e lato nord) con altre proprietà del fabbricato in cui è compreso, mentre verso l'esterno, l'area scoperta pertinenziale su cui affaccia l'appartamento A è confinante (lato sud) con la strada comunale per Cassano, (lato ovest) con l'area condominiale, (lato est) con altra proprietà del complesso residenziale in cui è compreso.

b) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 1.

L'abitazione in villini denominata Appartamento A, con area scoperta di pertinenza esclusiva, corrisponde a una porzione di villa del complesso residenziale CIRCITO 2, di cui occupa la posizione di un lotto prospiciente il cancello d'ingresso al complesso e confinante con la strada comunale per Cassano (Foto 1, 19). Dal corridoio gradonato posto in prossimità del cancello condominiale si raggiunge il cancello d'ingresso all'area scoperta pertinenziale, da cui diparte una rampa continua che procede addossata al confine lato nord, fino a raggiungere la quota dell'ampio terrazzo antistante l'ingresso dell'Appartamento A (Foto 2, 3, 4). Un'alta siepe schermante fiancheggia la rampa suddetta e si sviluppa lungo la recinzione perimetrale sui confini lato ovest, lato sud, lato est e delimita altresì la pavimentazione dell'area scoperta, che in prossimità del confine lato est procede con una gradinata verso la quota inferiore (Foto 5, 6,7), ove si accede a un piccolo ripostiglio sottostante la porzione del terrazzo prospiciente il fabbricato. La porta-finestra che dà accesso all'Appartamento A fronteggia la rampa a ridosso del confine lato nord, è protetta da una porta in ferro con serratura di sicurezza e immette direttamente nell'ambiente della stanza ingresso-tinello che si sviluppa in profondità, delimitato sul fondo dalla parete dell'ambiente cucina posto in continuità visiva a mezzo di un infisso interno vetrato, che favorisce altresì la luminosità delle tre finestre allineate sul fronte sud del fabbricato (Foto 8, 9,10). La sala soggiorno (di comoda ampiezza, dotata di termo-camino ma priva di aperture verso l'esterno) ha accesso a mezzo di un'ampia apertura posta all'estremità dell'ambiente ingresso-tinello, fiancheggiata dall'accesso a un piccolo ambiente per letti a castello (anch'esso privo di aperture esterne) e dall'accesso all'ambiente cucina, provvisto di finestra ma di dimensioni contenute (Foto 11, 12, 13). La scala interna sale sul lato nord della sala soggiorno e raggiunge un piccolo disimpegno al 1° piano, da cui si accede alla stanza da letto matrimoniale (dotata di armadio a muro) e al bagno (completo di box doccia), entrambi con finestre sul lato ovest del fabbricato (foto 14, 15, 16, 17, 18).

Il complesso residenziale CIRCITO 2 in cui è compreso l'Appartamento A è allacciato alla rete di distribuzione acqua AQP (utenza intestata al Condominio CIRCITO 2L), lo scarico delle acque

nere avviene in fosse settiche condominiali; La zona è servita dalla rete di distribuzione gas metano e dotata di linea telefonica.

Per quanto concerne gli aspetti attinenti alla costruzione, il fabbricato in cui è compreso l'Appartamento **A** ha copertura con solette in c.a. a falde inclinate con manto in tegole, setti portanti in c.a., solai in laterocemento con rampanti scala, pianerottoli, aggetti e sporti su solette armate. L'impianto termico dell'Appartamento **A** è alimentato con l'azione del termo-camino, coadiuvato da una stufa a *pellets* e da una pompa di calore, la cucina è alimentata con gas GPL, l'impianto idro-termico con scaldabagno collegato all'impianto elettrico (di tipologia sottotraccia). Gli ambienti interni dell'Appartamento **A**, di dimensioni concepite per gli standard delle residenze di villeggiatura temporanee, denunciano interventi di ristrutturazione eseguiti in epoca recente, si presentano complessivamente in buono stato di conservazione, di buona qualità e di carattere accogliente: gli ambienti perimetrali a piano terra hanno pareti interne rivestite in legno, le pavimentazioni interne sono realizzate con doghe in laminato flottante tipo parquet, bagno e cucina hanno pavimenti e rivestimenti in materiali ceramici, le pareti della sala soggiorno sono finite a stucco di tipo plastico colorato. Gli infissi interni sono in legno (di varia tipologia), gli infissi esterni (protetti da grate in ferro) sono in legno, dotati di scuri e zanzariere). Al piano terra, le facciate esterne dell'Appartamento **A** sono rivestite con mattonelle in pietra, al piano superiore sono intonacate; la recinzione perimetrale è realizzata con pannelli in scolarici metallici sagomati su murature intonacate; la pavimentazione della rampa continua e quella del cortile (che richiede interventi di manutenzione in alcune parti) è stata realizzata con mattonelle sagomate e tozzetti in materiale ceramico.

In assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione dell'Appartamento **A** sono considerati i parametri di stima inerenti la parziale manutenzione straordinaria.

Le superfici dell'appartamento **A** sono computate come segue:

SR **A** = Superfici Reali dell'appartamento **A**: Superficie utile Lorda mq 52,16 + 50% delle murature perimetrali interne (max m 0,25) + murature perimetrali esterne (max m 0,50) = Totale mq 60,07;

Sv**A** = Superfici Virtuali (di Servizio e Ornamento) dell'appartamento **A** = Totale mq 21,55;

Superficie Commerciale dell'appartamento **A**: SCA = SR**A** + Sv**A** = **Totale mq 82.**

Esposizione: Sud – Ovest.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico, Allegato 2 Lotto 1).

c) DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Nessuna.

d) STATO DI POSSESSO.

Alla data della perizia l'immobile corrisponde all'abitazione dell'attuale proprietario.

e) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- nessuno.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del 30/12/2005 – Registro Particolare 17894 Registro Generale 69658 Pubblico Ufficiale SPADONE ANNA Repertorio 132104/5039 del 29/12/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2013 - Registro Particolare 23510 Registro Generale 31434, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DI ACQUAVIVA Repertorio 942/2013 del 27/08/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a € 144,00 oltre a € 120,00 in acconto ai consumi individuali di acqua;
- non risultano esserci spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- le spese condominiali scadute non pagate negli anni anteriori alla data della perizia ammontano a complessivi € 1.306,83.

(Vedi Documentazione Condominiale, Allegato 5 Lotto 1)

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO A.

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,772$.

- K1 Coeff. Per età, qualità, stato di manutenzione del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;

- K2 Coeff. Per qualità specifiche dell'immobile;

- K3 Coeff. Per manutenzione straordinaria e conformità degli impianti.

1) Stima Analitica:

C_{mu} – Prezzo unitario di mercato del canone mensile per immobili simili (per zona e tipologia) =
€/mq/mese € 4,80;

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = mq 82;

C_{mm} - Canone mensile medio per immobili simili (per zona e tipologia) = C_{mu} x SC

C_{mm} = €/mese (4,80 x 82) = € 390,00 (arr.to);

C_{ms} – Canone mensile stimato = C_{mm} x K_t = € 390,00 x 0,772 = € 300,00 (arr.to);

RL_a - Rendita lorda annua = C_{ms} x 12 = € 300,00 x 12 = € 3.600,00;

RN_a – Reddito Netto annuo = RL_a – 10% (spese / manutenzione) = € 3.240,00;

T_c – Tasso di capitalizzazione = 3,00%

V_{1Li} – Valore Lordo dell'immobile = RN_a / T_c = € 3.240,00 / 0,030 = € 108.000,00;

A_f – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) 15%;

V_{1A} – Valore immobile = V_{1Li} – A_f = € 108.000,00 x 0,85 = € 91.800,00;

2) Stima Sintetica:

P_m - Prezzo di mercato €/mq per immobili simili (per zona e tipologia) = €/mq 1.455,00;

P_s - Prezzo stimato €/mq = P_m x K_t = €/mq 1.455,00 x 0,772 = €/mq 1.123,00;

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = 82 mq;

V_{2Li} - Valore lordo dell'immobile = P_s x SC = € 1123,00 x 82 mq = € 92.100,00 (arr.to);

A_f – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) 15%;

V_{2A} – Valore immobile = V_{2L} – A_f = € 92.100,00 x 0,85 = € 78.300,00;

V_A – Valore dell'Appartamento A

V_A = (V_{1A} + V_{2A}) / 2 = € (91.800,00 + 78.300,00) / 2 =

V_A – Valore dell'Appartamento A = **€ 85.000,00** (valore stimato).

V_{mq} – Valore al mq dell'Appartamento A = **1.036,00 €/mq** (valore stimato).

PvA - Prezzo di vendita dell'Appartamento A = € 85.000,00.

ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI
Il Tecnico
Arch. Bernardino Mongelli



3.2 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 2.

a) ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 2.

Abitazione in villini denominata Appartamento **B**, con area scoperta di pertinenza esclusiva, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge al Fg. 35 p.lla 190 sub 4 categoria A/7 classe 2 consistenza vani 3,5 rendita € 216,91, facente parte del complesso residenziale Condominio del Comprensorio Villa Masseria Lanzolla in Cassano delle Murge alla Contrada Colle Sereno Circito, con accesso autonomo dalla strada comunale per Cassano, confinante verso l'interno (lato ovest) con altra proprietà del fabbricato in cui è compreso, mentre verso l'esterno, l'area scoperta pertinenziale su cui affaccia l'appartamento **B** è confinante (lato sud) con la strada comunale per Cassano, (lati ovest, nord, sud) con area scoperta di altra proprietà compresa nel complesso condominiale. Le quote per la manutenzione delle parti comuni relative all'Appartamento **A** corrispondono a 8 millesimi (vedi Documentazione Condominiale, Allegato 5 Lotto 2).

b) DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI COMPRESI NEL LOTTO 2.

L'abitazione in villini denominata Appartamento **B**, con area scoperta di pertinenza esclusiva, corrisponde a una porzione di villa del complesso residenziale Condominio del Comprensorio Villa Masseria Lanzolla, in Cassano delle Murge alla Contrada Colle Sereno Circito. L'immobile occupa la posizione dell'angolo est del fabbricato plurifamiliare in cui è compreso (Foto 16) ed ha accesso autonomo dalla strada comunale per Cassano, a mezzo del cancello carrabile posto sul lato sud della recinzione perimetrale che delimita l'area scoperta pertinenziale (Foto 1). Il cancello d'ingresso (con struttura in scatolari in ferro e di tipologia scorrevole), posto a ridosso del confine lato ovest, immette direttamente nella zona pavimentata destinata al posto auto (Foto 2), che fiancheggia un'altra porzione dell'area pavimentata e si collega da un lato al terrazzo antistante l'accesso alla sala d'ingresso dell'Appartamento **B** (a mezzo di una scala), dall'altro lato prosegue in una rampa continua posta tra il terrazzo suddetto e porzioni esterne terrazzate, che

corrispondono a aree allestite con attrezzi da lavoro e parzialmente coperte da tettoie (non assentite), fino a raggiungere il corridoio esterno pavimentato che si sviluppa a ridosso dei lati est e nord del fabbricato, di comoda ampiezza e adattato a veranda (Foto 3, 4, 5), con un volume per W.C. in posizione prospiciente il confine lato nord (opere non abilitate). Le restanti porzioni dell'area scoperta pertinenziale, assecondano il declivio naturale e sono variamente destinate a orto/giardino, provviste di impianto di adduzione acqua e serbatoi di accumulo (Foto 6). La sala ingresso-soggiorno ha accesso dalla porta-finestra posta sul terrazzo antistante, ha doppio infisso con ante vetrate e scuri metallici dotati di serratura di sicurezza (Foto 7). La sala ingresso-soggiorno si presenta di comoda ampiezza ed è dotata di termo-camino posto in posizione angolare (Foto 8, 9); dall'interno della sala si accede direttamente a un vano adattato a ripostiglio con finestra sul lato est (Foto 10), inoltre, un'apertura ad arco segna l'accesso al disimpegno e sostiene la struttura in legno del ripostiglio a soffitto che insiste su di esso. La cucina è posta a destra dell'apertura ad arco ed è dotata di finestra sul fronte est (foto 11); il bagno, il cui accesso fronteggia la cucina, ha anch'esso soffitto ribassato dalla struttura in legno del ripostiglio a soffitto, si sviluppa in profondità, è completo di doccia ed è dotato di finestra di areazione diretta posta sul lato nord del fabbricato (foto 12); infine, la stanza da letto matrimoniale è posta in adiacenza al bagno e alla cucina, si presenta di comoda ampiezza, con porta finestra che affianca la finestra del bagno e affaccia nella zona veranda (foto 13, 14, 15).

Il Condominio "COMPENSORIO VILLE MASSERIA LANZOLLA" in cui è compreso l'Appartamento **A** è allacciato alla rete di distribuzione acqua AQP (utenza intestata al condominio); lo scarico delle acque nere dell'Appartamento **A** avviene in fossa settica (esclusa dalla gestione condominiale).

Per quanto concerne gli aspetti attinenti alla costruzione, il fabbricato in cui è compreso l'Appartamento **B** ha copertura piana, con solette in c.a. a falde inclinate e manto in tegole disposte perimetralmente, setti portanti in c.a. e solai in laterocemento, con rampanti scala, pianerottoli, aggetti e sporti su solette armate. L'impianto termico dell'Appartamento **B** è alimentato con l'azione del termo-camino, coadiuvato da stufe elettriche e da pompe di calore, la cucina è alimentata con gas GPL, l'impianto idro-termico con scaldabagno collegato all'impianto elettrico (in parte di tipologia sottotraccia, non adeguato ai requisiti di sicurezza previsti dalle normative vigenti). Gli infissi interni dell'Appartamento **B** sono in legno con faccia a vista in essenza naturale e specchiature in vetro stampato, gli infissi esterni sono in legno, dotati di zanzariere e di varia tipologia, protetti da grate in ferro. Le pavimentazioni interne, il terrazzo antistante la sala d'ingresso e i rivestimenti del bagno sono realizzati con piastrelle ceramiche, le restanti pavimentazioni esterne sono realizzate con mattonelle in cotto. Le facciate esterne dell'Appartamento **B** sono rivestite con mattonelle in pietra sulla parte sottostante il davanzale-

finestra e sulla parte superiore sono intonacate; la recinzione perimetrale è realizzata con pannelli ad aste in ferro su murature intonacate. Complessivamente, lo stato di conservazione dell'Appartamento **B** e dei relativi spazi pertinenziali denuncia la necessità di interventi di manutenzione di varia entità, con particolare riferimento alla necessità di manutenzione straordinaria degli impianti, per l'adeguamento alle normative vigenti ai sensi della L. 46/90.

Le superfici dell'appartamento **B** sono computate come segue:

SR **B** = Superfici Reali dell'appartamento **B**: Superficie utile Lorda mq 47,90 + 50% delle murature perimetrali interne (max m 0,25) + murature perimetrali esterne (max m 0,50) = Totale mq 56,30;

Sv**B** = Superfici Virtuali dell'appartamento **B** = Totale mq 28,99;

Superficie Commerciale dell'appartamento **B**: SC**B** = SR**B** + Sv**B**= **Totale mq 85.**

Esposizione: Sud - Est – Nord.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, dei grafici allegati alle pratiche urbanistico-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico, Allegato 2 Lotto 2).

c) DOTAZIONI CONDOMINIALI.

Nessuna.

d) STATO DI POSSESSO.

Alla data della perizia l'immobile corrisponde all'abitazione degli usufruttuari.

e) VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- usufrutto.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/06/2007 – Registro Particolare 8228 Registro Generale 36809 Pubblico Ufficiale E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 4447/14 del 13/06/2007 IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- ISCRIZIONE CONTRO del 04/03/2010 – Registro Particolare 2030 Registro Generale 11007 Pubblico Ufficiale EQUITALIA ETR. S.P.A. Repertorio 999/14 del 25/02/2010 IPOTECA LEGALE A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/09/2013 - Registro Particolare 23510 Registro Generale 31434, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFFICIALE

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese condominiali ordinarie è pari a € 144,00 circa oltre ai consumi individuali di acqua;
- non risultano esserci spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non risultano esserci spese condominiali scadute non pagate negli anni anteriori alla data della perizia.

(Vedi Documentazione Condominiale, Allegato 5 Lotto 1)

VALUTAZIONE DELL'APPARTAMENTO B.

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche dell'Appartamento B. Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,674$.

- K1 Coeff. Per età, qualità, stato di manutenzione del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;
- K2 Coeff. Per qualità specifiche dell'immobile;
- K3 Coeff. Per manutenzione straordinaria e conformità degli impianti.

1) Stima Analitica:

Cmu – Prezzo unitario di mercato del canone mensile per immobili simili (per zona e tipologia) =
€/mq/mese € 4,80;

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = mq 85;

Cmm - Canone mensile medio per immobili simili (per zona e tipologia) = Cmu x SC

Cmm = €/mese (4,80 x 85) = € 410,00 (arr.to);

Cms – Canone mensile stimato = Cmm x $K_t = € 410,00 \times 0,674 = € 275,00$ (arr.to);

RLa - Rendita lorda annua = Cms x 12 = € 275,00 x 12 = € 3.300,00;

RNa – Reddito Netto annuo = RLa – 10% (spese / manutenzione) = € 2.970,00;

Tc – Tasso di capitalizzazione = 3,00%

V1Li – Valore Lordo dell'immobile = RNa / Tc = € 2.970,00 / 0,030 = € 99.000,00;

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) 15%;

V1 B – Valore immobile = V1Li – Af = € 99.000,00 x 0,85 = € 84.200,00 (arr.to);

2) Stima Sintetica:

Pm - Prezzo di mercato €/mq per immobili simili (per zona e tipologia) = €/mq 1.455,00;

Ps - Prezzo stimato €/mq = Pm x Kt = €/mq 1.455,00 x 0,674 = €/mq 980,00 (arr.to);

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = 85 mq;

V2Li - Valore lordo dell'immobile = Ps x SC = € 980,00 x 85 mq = € 83.300,00;

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) 15%;

V2 B - Valore immobile = V2L - Af = € 83.300,00 x 0,85 = € 70.800,00 (arr.to);

V B - Valore dell'Appartamento B

V B = (V1 B + V2 B) / 2 = € (84.200,00 + 70.800,00) / 2 =

V B - Valore dell'Appartamento B = **€ 77.500,00** (valore stimato).

Vimq - Valore al mq dell'Appartamento B = **912,00 €/mq** (valore stimato).

Valore di usufrutto dell'Appartamento B.

Con riferimento ai coefficienti stabiliti per il calcolo del valore dell'usufrutto, in vigore dal 1° gennaio 2010, per l'età degli usufruttuari dell'Appartamento B, compresa tra 68 e 70 anni, il valore dell'usufrutto è pari al valore medio della somma dei rispettivi valori di usufrutto: ½ (40% + 45%) = 42,5% del bene:

VuB - Valore usufrutto dell'Appartamento B = VB x 0,425.

Dal valore VuB = VB x 0,425 si ottiene che

Valore del diritto di nuda proprietà dell'Appartamento B.

Dal valore VuB = VB x 0,425 si ottiene:

VpB - Valore di nuda proprietà dell'Appartamento B = VB x 0,575 = € 77.500 x 0,575 = **€ 44.500,00** (valore stimato).

Il prezzo base determinato per la quota di 6/6 del diritto di nuda proprietà dell'immobile è pari a **€ 44.500,00**.

Considerando che dal valore stimato VpB - Valore di nuda proprietà dell'Appartamento B debba detrarsi il costo CrB per la rimozione e smaltimento dei manufatti edilizi realizzati in abuso sulle superfici delle aree esterne pertinenziali (non sanabili) il cui costo complessivo stimato è pari a circa € 2.500,00, che le spese per l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti e delle pratiche amministrative correlate sono contemplate nei coefficienti di adeguamento utilizzati nei

procedimenti di stima e nell'abbattimento forfettario applicato alla stima, si prefigura il seguente prezzo di vendita del diritto di nuda proprietà dell'Appartamento **B**:

$PvpB = VpB - CrB = € 42.000,00$

PvpB - Prezzo di vendita del diritto di nuda proprietà dell'Appartamento B = € 42.000,00

con oneri a carico dell'acquirente

che per la quota di 2/6 di **PvpB** corrisponde al valore di € 14.000_

DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI
Il Tecnico
Arch. Bernardino Mongelli



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO A – Comunicazione d'Inizio delle operazioni peritali inviata a mezzo posta
Raccomandata A/R – posta elettronica e PEC, con relativi avvisi
di lettura (n. 2 pag);

ALLEGATO B - Verbali di sopralluogo (n. 2 pag);

LOTTO 1

ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica dell'Appartamento **A** (n. 3 pag);

ALLEGATO 2 - Elaborato grafico: pianta quotata dell'Appartamento **A** e calcolo della
Superficie Commerciale (n. 1 pag);

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale degli immobili pignorati: Estratto foglio di mappa
n.35 Comune di Cassano delle Murge particella 273; planimetria dell'immobile,
visure storico ventennali degli intestatari (n.4 pag);

ALLEGATO 4 – Documentazione Urbanistica-Amministrativa Edilizia: Concessione Edilizia del
Comune di Cassano delle Murge di cui al Verbale n.149 del 09/07/1980
(Prat. n.349/1977) con frontespizio e grafici di progetto allegati, Autorizzazione
di Abitabilità del 02/03/1982, Concessione in Sanatoria e Autorizzazione
di Abitabilità n.671 del 20/11/1989 con grafici allegati (n. 11 pag);

ALLEGATO 5 – Documentazione Condominiale (n. 2 pag);

ALLEGATO 6 - Ispezioni ipotecarie: elenco delle formalità relative all'immobile (n. 1 pag);

LOTTO 2

ALLEGATO 1 - Documentazione fotografica dell'Appartamento **B** (n. 3 pag);

ALLEGATO 2 - Elaborato grafico: pianta quotata dell'Appartamento **B** (n. 1 pag);

ALLEGATO 3 – Documentazione catastale degli immobili pignorati: Estratto foglio di mappa
n.35 Comune di Cassano delle Murge particella 190; planimetria dell'immobile,
visure storico ventennali degli intestatari (n.4 pag);

ALLEGATO 4 – Documentazione Urbanistica-Amministrativa Edilizia: Concessione Edilizia
del Comune di Cassano delle Murge di cui al Verbale n.162 del 28/09/1981
(Prat. n.342/1977) con frontespizio e grafici di progetto allegati, Autorizzazione
di Abitabilità del 15/05/1982 (n. 6 pag);

ALLEGATO 5 – Documentazione Condominiale (N. 26 pag);

ALLEGATO 6 - Ispezioni ipotecarie: elenco delle formalità relative all'immobile (n. 1 pag)_

.....

