

TRIBUNALE DI BARI

II Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da AMCO MANAGEMENT COMPANY S.P.A. in danno di *** - N. 9/2023 R.G.E.**

* * * * *

1. INCARICO

Il Sig. G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 27/05/2023, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe de Sario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.1825 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c., ed in data 29/05/2023 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito, prendendo atto dei quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

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 al debitore esecutato *****, nato a . . , per il diritto di piena proprietà di 1/1.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 31 gennaio 2023 ai nn. 4619/3417, a favore di Amco Management Company Spa., con sede a Napoli, C.F. 05828330638 contro *****, nato a per la quota di proprietà di

1/12. Il bene immobile da valutare è il seguente:

- Abitazione di tipo popolare sito in Bitonto via Raffaele Tauro n.15, in Catasto Fabbricati al foglio 49 particella 1702 - sub 1; piano T-S1, cat. A/4.

In base alle risultanze catastali l'immobile suddetto è riportato nel NCEU come segue:

Comune di Bitonto, foglio 49, particella 1702, sub 1, via Raffaele Tauro n.15, piano T-S1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 237,57, intestato a *****, per il diritto di piena proprietà di 1/1.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto all'indirizzo via Raffaele Tauro n.15, piano T-S1, oggetto della presente perizia è pervenuto al sig. ***** in virtù dell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio Campi Francesco, del 02/08/2011 rep. 26442/11367, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/08/2011 ai nn. 35890/23490, per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode giudiziario incaricato Avv. Gennaro Racanelli, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato sig. _____, si fissava l'inizio delle operazioni di accesso in data 26.06.2023 alle ore 10.00. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, essendosi il sottoscritto recato sui luoghi nel Comune di Bitonto in via Raffaele Tauro n.15, alla presenza del Custode incaricato Avv. Gennaro Racanelli, si procedeva al sopralluogo nell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva mediante le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico (*Allegato I - ALLI*).

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, comma secondo del c.p.c. della procedura disponibile nel portale dei servizi telematici, è emerso che il creditore procedente AMCO MANAGEMENT COMPANY SPA (C.F. 05828330638) ha effettuato il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998 riguardante il bene pignorato.

La certificazione in questione riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta trascritto in data 18/11/1997 e dunque in data antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha,

inoltre, effettuato il deposito di estratti catastali e visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari dalle cui visure emerge, comunque, che i dati attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati correttamente nella suddetta certificazione.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE

Casa di vecchia costruzione per civile abitazione sito in Bitonto in via Raffaele Tauro n.15.

L'immobile oggetto della presente procedura è una casa di vecchia costruzione al piano terra, avente accesso dal civico n.15 di via Raffaele Tauro n.15:

- composta da due vani, cucina, bagno e sottostante cantina;
- confinante con detta via Tauro, con proprietà e con proprietà eredi salvo altri.

L'immobile figura nel Catasto Fabbricati di Bitonto, in ditta dell' esecutato ***** foglio 49, particella 1702, subalterno 1 via Raffaele Tauro n.15, piano S1-T, Cat. A/4, classe 4, vani 4, rendita catastale € 237,57.

L' immobile in oggetto fa parte del fabbricato avente accesso dal civico 17, composto da due piani fuori terra, realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967 ed è costituito da una struttura portante in muratura con il concatenamento di orizzontamenti in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura dello spessore di cm 30 ca. I prospetti sono rivestiti con intonaco civile graffiato (*foto nn.1-2-3-4*).

Allo stato attuale l'intero edificio versa in un mediocre stato di manutenzione e conservazione, riferito anche agli impianti e necessita di urgenti ed improcrastinabili interventi di manutenzione straordinaria.

Il suddetto fabbricato è allacciato alle rete generale urbana idrica e fognante dell' AQP e non è provvisto di impianto di ascensore.

Tipologia del bene

Trattasi di una casa di vecchia costruzione per civile abitazione al piano terra, avente accesso dal civico quindici di via Raffaele Tauro del Comune di Bitonto (*foto nn.1-2-3-4*), composta da due vani, bagno, cucina, un ammezzato e sottostante cantina (*foto ALL1*).

Nell'insieme confinante con detta via Tauro, con proprietà la
e con proprietà eredi , salvo altri.

Catastalmente così' distinto:

- Comune di Bitonto, foglio 49, particella 1702 sub 1, via Raffaele Tauro n.15, piano S1-T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 237,57, intestato a *****, nato a per la quota di proprietà 1/1.

L'altezza media interna dell'appartamento è pari a 3,40 metri, mentre quello del piano ammezzato è di 1,50 mt e quella della cantina è di mt 1.90.

Si allegano la planimetria catastale dello stato attuale dei luoghi (*Allegato n.3- ALL3*), la visura storica catastale dell'immobile (*ALL4*) e il foglio di mappa catastale 49 (*ALL5*).

Composizione interna

Planimetricamente l'unità immobiliare è composta da ingresso-soggiorno, corridoio, una camera da letto, bagno e cucina, inoltre è dotata di un ammezzato (*foto n. 5 - ALL2*) e di una cantina al piano seminterrato. La cantina non è intonacata e si accede mediante una scala a pioli (*foto n.18 ALL2*).

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'appartamento, le tompanature sono in muratura e le tramezzature sono in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura del fabbricato è del tipo piano praticabile, le scale sono in calcestruzzo armato e rifinite in materiale lapideo per quanto attiene le alzate e le pedate, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati con relativa idropittura. Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con rivestimento civile graffiato di scarsa qualità (*foto nn.1-2-3-14-20*).

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato che trattasi di appartamento dotato di rifiniture di discreto livello rispetto alla media. La pavimentazione di tutti gli ambienti dei vani, eccetto gli ambienti della cucina e del bagno, è

costituita da tavelloni in ceramica di formato 50x50 cm (foto nn.4-5-11). Per quanto attiene il bagno e la cucina, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica colorata 30x30 cm, così come i rivestimenti delle pareti per tutta la loro altezza 20x20 (foto nn.7-9-18). L'ambiente del bagno è fornito di lavabo, water, bidet e doccia, completi degli accessori idrici per il loro utilizzo (foto nn.9-10-18- ALL2). Gli infissi esterni hanno una struttura in alluminio elettrocolorato e persiane metalliche (foto nn.11-13-12), mentre quelli interni sono in legno tamburrato con apertura standard e a scomparsa (foto nn.6-8). Il portone d'ingresso (civico 15- Allegato2 nn.1-2 ALL1-ALL2) dell'appartamento è del tipo metallico a due ante (foto n.1). Inoltre l'appartamento da valutare è dotato di n.3 affacci esterni: n.2 porte-finestra a doppio battente nelle due camere interne, che aprono sul corridoio dell'androne scale del civico 17 del fabbricato (vedi planimetria e foto n.11-12-13-14 - ALL2), n.1 finestra a battente singolo nella camera da letto.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati rispettivamente con idropittura del tipo ducotone ed a tempera.

Tutte le camere non hanno il pregio di affacciarsi direttamente all'esterno; si può quindi desumere che le condizioni igienico-sanitarie siano solo sufficienti. La distribuzione planimetrica non è del tutto razionale, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto con rifiniture di discreta qualità.

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, alimentato da caldaia con gas metano (foto nn.15-17), con radiatori in ghisa verniciati (foto n.16).

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso è sottotraccia con tensione di rete di 220V ed è conforme alle normative vigenti in materia.

L'illuminazione artificiale è realizzata con lampade standard e al neon a basso consumo energetico (foto n.7).

Ai sensi della vigente normativa, in materia di Certificazione Energetica, l'unità immobiliare è priva dell'Attestato di Prestazione Energetica.

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (ALL3- ALL5) :

Locale	Superficie Netta (mq) Calpestabile	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Differenziazione	Superficie Commerciale (mq)
APPARTAMENTO piano T.				
Ingresso/soggiorno	17,00	27,00	1	27,00
Disimpegno	1,80	3,00	1	3,00
Letto	16,00	20,00	1	20,00
Cucina	4,50	6,00	1	6,00
WC	4,50	6,00	1	6,00
Ammezzato	9,00	10,00	1/3	3,30
Cantina.	10,56	11,20	1/3	3,70
Totale	63,36	83,20		69,00

dove

- la *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- la *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;

- il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- la *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

Dati metrici degli immobili

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Appartamento di civile abitazione

Superficie netta calpestabile	43,60 mq
Superficie lorda	62,00 mq
Superficie netta ammezzato	9,00 mq
Superficie netta cantina	10.56 mq
Superficie commerciale	69,00 mq

Pratiche edilizie svolte

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto pubblico notarile del Notaio Dr. Francesco Campi del 02.08.2011 rep.rio n.26442, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 04.08.2011 al n.25985 serie 1T.

Inoltre, in seguito a modifiche effettuate nell'immobile senza titolo abilitativo, si rende necessario regolarizzare la situazione attuale interna di esso presentando una CILA in sanatoria all'UTC del Comune di Bitonto. I costi per le suddette regolarizzazioni urbanistico-catastali sono i seguenti:

- 1) Sanzione CILA in sanatoria e diritti di segreteria € 1.100, oltre oneri professionali di circa € 900,00, per un totale di €2.000,00 (euro duemila/00).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

Elemento Costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante	Sistema di costruzione in muratura e in latero-cemento	Sufficiente
Struttura orizzontale	Trave e solaio in c.a.	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio e muratura	Sufficiente
Tipo di copertura	Solaio in c.a.	Sufficiente
Prospetti	Intonaco liscio per esterni	Sufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato e smaltato	Sufficiente
Pavimenti	Tavelloni 50x50 di ceramica colorata e piastrelle 20x20 ceramica nel bagno e cucina 30x30	Sufficiente
Rivestimenti	Piastrelle ceramica smaltata a tutta altezza nel bagno e cucina 20x20 e 30x30	Sufficiente
Infissi interni	Porta d'ingresso in metallo, porte standard in legno tamburrato e a scomparsa .	Sufficiente
Infissi esterni	In alluminio elettrocolorato con vetri e persiane metalliche.	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione di conformità;	sufficiente

	illuminazione artificiale con lampade standard e al neon.	
Impianto riscaldamento	Caldaia autonoma alimentata a gas metano, radiatori in ghisa verniciati; privo di certificazione di conformità.	sufficiente
Impianto di autoclave	Non esistente a servizio dell'immobile in oggetto	
Impianto idrico e fognante	Collegato alla rete cittadina dell'AQP	Sufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE);

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Non vi è una amministrazione condominiale, in quanto l'unità immobiliare di che trattasi è un immobile autonomo indipendente dal fabbricato di cui fa parte.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato dai Sigg.

genitori dell'esecutato *****.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto all'indirizzo via Raffaele Tauro n.15 oggetto della presente perizia è pervenuto al Sig. ***** in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito dott. Campi Francesco del 02/08/2011 rep. 26442/11367, registrato a Bari il 04/08/2011 al n.25985/IT e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/08/2011 ai nn.35890/23490.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative al Sig. ***** descritte nella relazione notarile in atti in data 14/03/2023 dal Notaio Giulia

Barbagallo di Palermo, valide per il periodo antecedente al pignoramento, emergono le seguenti provenienze, formalità e trascrizioni/iscrizioni:

1. Trascrizione presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 5.8.2011 ai nn. 35890/23490 a favore di ***** nato a
per i diritti pari a 1/1 di
piena proprietà su immobile riportato in NCEU a foglio 49 particella
1702 subalterno1 e contro
d , in virtu' dell'atto di
compravendita del Notaio Francesco Campi del 2.8.2011 rep.rio n.
26442/11367;
2. Trascrizione presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in
data 18.11.1997 ai nn. 37006/27412 a favore di o
per i
diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU a
foglio 49 particella 1702 subalterno1 e contro
per i diritti pari a 1/1 di usufrutto,
per i diritti pari a 1/2 di
nuda proprietà, S per i
diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, in virtu' dell'atto di compravendita
del Notaio Caterina Mardesic del 23.10.1997 rep.rio n. 30863;
3. ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario atto
Notaio Campi Francesco del 2.8.2011 rep.rio n.26443/11368 ed
iscritta presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data
5.8.2011 ai nn. 35891/7627 a favore di Monte dei Paschi di Siena
S.p.a. con sede in Siena C.F. 00884060526, piazza Salimbeni n.3, e a
carico di ***** nato a .
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su
immobile riportato in NCEU a foglio 49 particella 1702 subalterno1;
4. verbale di pignoramento immobiliare atto Unep Corte di Appello di
Bari del 16.01.2023 rep.rio n.11149 e trascritto presso gli uffici di
Pubblicità Immobiliare di Bari in data 31.1.2023 ai nn. 4619/3417 a

favore di Amco-Asset Management Company S.p.a.. con sede a Napoli C.F. 05828330638, a carico di *****

d per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU a foglio 49 particella 1702 subalterno1.

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 01/08/2023, per l'aggiornamento ad oggi della documentazione ipotecaria, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per ***** (*allegato ALL6*).

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il complesso edilizio di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è situato in una zona centrale della Città di Bitonto. Tale zona è caratterizzata da un'alta densità di fabbricati residenziali, molto urbanizzata ed è servita da ogni servizio primario atto allo svolgimento della vita quotidiana (servizi per la residenza e commerciali, ecc.) e pertanto non necessita di spostamento verso il centro cittadino.

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero il metodo analitico. Tale modo di procedere, però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e, nell'ambito dello stesso Comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, che consente la 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 proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- la zona in cui è posizionato l'immobile è di discreto interesse e questo lo rende discretamente appetibile;

- non tutti gli ambienti dell'appartamento presentano luci di affaccio sui prospetti dell'immobile;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è appena razionale e garantisce uno sfruttamento discreto degli spazi, con una aerazione ed illuminazione sufficientemente adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il comprensorio edilizio è mediocre;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è mediocre.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici 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 a seguito dell'indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Bitonto e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera del 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 2022 - II semestre - dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che in merito alle abitazioni civili di tipo economico, 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 700 €/mq ed un massimo di 1.000 €/mq.

Euro 69.000,00 - 15% = Euro 58.650,00 arrotondato in cifra tonda ad € 59.000 (diconsi Euro cinquantanovemila/00).

Riepilogando:

Valore di stima: Euro 69.000,00

Deprezzamento del 15%:

Valore finale prezzo di vendita: Euro 59.000,00 (euro cinquantanovemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 59.000,00 Euro (diconsi cinquantanovemila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la suddetta regolarizzazione. Si ottiene pertanto il seguente valore :
Euro 59.000,00 – Euro 2.000,00 = Euro 57.000,00 (diconsi cinquantasettemila/00 Euro).

10. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in LOTTO UNICO :

Casa di vecchia costruzione civile abitazione sito in via Raffaele Tauro n.15 - Bitonto (Bari).

Appartamento sito in Bitonto in Via Raffaele Tauro n.15 , composto di due vani, oltre accessori al piano terra, confinante con detta via, con proprietà e con proprietà eredi , salvo altri.

Catastalmente così' distinto:

- Comune di Bitonto, foglio 49, particella 1702 sub 1, via Raffaele Tauro n.15, piano S1-T, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita Euro 237,57,

per la quota di

proprietà 1/1.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 59.000,00 Euro (diconsi cinquantanovemila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad € 57.000,00 (diconsi cinquantasettemila/00Euro).

La presente relazione, con i relativi allegati, si invia online secondo le procedure informatiche PST presso il Tribunale di Bari.

11. 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 dei dati sensibili riguardanti l'identità del debitore/debitori e di eventuali soggetti terzi (*ALL7*).

12. CHECK LIST DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

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 degli immobili (*ALL8*).

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

Allegato 1 - ALL1 - Verbale di accesso e sopralluogo;

Allegato 2 - ALL2 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 3 - ALL3 - Planimetria catastale attuale dell'immobile;

Allegato 4 - ALL4 - Visura catastale dell'immobile;

Allegato 5 - ALL5 - Foglio di mappa catastale n.49 di Bitonto;

Allegato 6 - ALL6 . Ispezione ipotecaria aggiornata al 1/8/2023;

Allegato 7 - ALL7 . Perizia estimativa epurata;

Allegato 8 - ALL8 - Check list della documentazione.

La presente relazione, costituita da SEDICI pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia presso gli Uffici del Tribunale di Bari che presso le 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.

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Bari, 8 agosto 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe de Sario