

TRIBUNALE DI BARI

II Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da BANCA CREDITO COOPERATIVO DEGLI ULIVI TERRA DI BARI SOC. COOP. in danno di *** - N. 99/2022 R.G.E.**

* * * * *

1. INCARICO

Il Sig. G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 27/05/2022, 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 08/06/2022 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 dei beni immobili oggetto di pignoramento, beni che risultano essere in capo al debitore esecutato *****, nato a [REDACTED] il [REDACTED] 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 30 marzo 2022 ai nn. 15946/11882, a favore di Banca di Credito Cooperativo degli Ulivi Terra di Bari Soc. Coop., con sede in Palo del Colle (Bari), C.F. 00274050723 contro *****, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1, il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente:

- Villino rustico sito in Toritto (Bari) via Pasquale Bellomo snc (già via Pedali della Murgia snc), in Catasto Fabbricati al foglio 35, particella 155 - sub 3; p. S1-T, cat. F/3.

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

Comune di Toritto, foglio 35, particella 155, sub 3, via Pedali della Murgia snc, piano S1-T, categoria F/3, fabbricato in corso di costruzione, intestato a *****, nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED] per la piena proprietà di 1/1.

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Toritto all'indirizzo via Pasquale Bellomo (già via Pedali della Murgia) snc, piano S1-T, oggetto della presente perizia è pervenuto al sig. ***** dal sig. Gernone Vittorio nato a Bari 03/09/19653, con atto pubblico notarile di compravendita a rogito Dott. Benedetta Galli, Notaio di Bari, del 12/05/2011 rep. 2201/949, trascritto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/05/2011 al n. 13411 di formalità, per i diritti di 1/1 di piena proprietà..

Con comunicazione trasmessa alle parti, nonché alla proprietaria dell'altra porzione di villino confinante sig.ra [REDACTED], a cura del Custode giudiziario del compendio pignorato Avv. Pier Giovanni Traversa, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato sig. ***** e tramite Pec all'Avv. Antonio Schiavoni per il creditore procedente, si fissava l'inizio delle operazioni di accesso in data 15.07.2022 alle ore 12.00, con l'ausilio della Polizia Locale di Toritto e di un fabbro. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, essendosi il sottoscritto recato sui luoghi nel Comune di Toritto, località Quasano, in via Pasquale Bellomo snc (già via Pedali della Murgia), alla presenza del Custode incaricato Avv. Pier Giovanni Traversa, si procedeva ad un sommario sopralluogo esterno dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva mediante le operazioni di rilievo fotografico (*Allegato1- ALL1*).Le operazioni peritali sono proseguite in data 5 agosto 2022 per i necessari rilievi metrici con l'ausilio del Geom. Vittorio Saulle di

Toritto e le planimetrie di progetto ottenute dall'accesso agli atti dell'UTC di Toritto, alla presenza del Custode giudiziario Avv. Pier Giovanni Traversa.

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, comma secondo del c.p.c. della procedura disponibile nel portale dei servizi telematici, emerge che il creditore procedente Banca Credito Cooperativo degli Ulivi Terra di Bari (C.F. 00274050723) 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 13/05/2011 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

Porzione di villino allo stato rustico in Toritto (BA) in località di Quasano, via Pasquale Bellomo (già via Pedali della Murgia) snc, porzione di una villetta bifamiliare.

L'immobile oggetto della presente procedura è una porzione di villino facente parte della villetta bifamiliare (superficie coperta 100 mq) ricadente nel lotto 27 (di superficie 1000 mq) della originaria lottizzazione di strada vicinale Spinzillo Quasano, in costruzione allo stato rustico, facente parte di un complesso immobiliare costituito da varie villette, denominato "Poggio degli Ulivi" costruito negli anni '90, ubicato nel Comune di Toritto (BA) località Quasano con accesso da via Pasquale Bellomo (ex via Pedali della Murgia) e servito da relativa viabilità interna. Tale villetta bifamiliare è composta da due unità immobiliari identificate attualmente in catasto col sub

I (proprietà _____ e sub 3 (proprietà *****)) della particella 155 del foglio 35 del Comune di Toritto.

Pertanto l'oggetto della presente perizia riguarda il bene immobile pignorato del sig. ***** costituito in particolare da:

- Immobile facente parte del villino bifamiliare, in corso di costruzione (nel senso che dello stesso sussistono tutte le strutture in cemento armato, orizzontali e verticali e le murature esterne di tompagno) e precisamente:
 - la porzione di sinistra guardando l'intero villino da detta via Pasquale Bellomo (già via Pedali della Murgia), composta da un vano in piano seminterrato e da due vani ed accessori in piano terra, avente accesso autonomo dalla detta via, con pertinenziale ed esclusiva area scoperta, estesa al lordo della costruzione, circa mq 500;
 - nell'insieme confinante con detta via Pasquale Bellomo, con proprietà _____, con proprietà _____, o loro aventi causa, salvo altri.

In catasto l'immobile risulta in ditta ***** , Comune di Toritto, foglio 35, particella 155, subalterno 3 (ex particella 155 subalterno 2), via Pedali della Murgia snc, piani S1-T, in corso di costruzione, cat. F/3.

Allo stato attuale l'intero villino bifamiliare (la porzione di sinistra di proprietà di ***** e quella di destra di proprietà di _____) è in corso di costruzione ed è completo unicamente nella struttura portante sia orizzontale che verticale e nelle murature esterne di tompagno, l'intera area pertinenziale delle due unità immobiliari è regolarmente recintata ed è costituita da una struttura portante in c.a. con il concatenamento di orizzontamenti in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in laterizio forato dello spessore di cm 30. I prospetti esterni non sono intonacati (*foto nn.5-6-7-8*).

La porzione del villino pignorato (come l'intero villino bifamiliare) di che trattasi non è allacciato alle rete urbana idrico-fognante dell'AQP, a differenza del Condominio del comprensorio edilizio Poggio degli Ulivi, ma esso ha la predisposizione per un eventuale successivo allaccio alla suddetta

rete. Infatti la villetta bifamiliare attualmente non ha aderito al Condominio Poggio degli Ulivi da un punto di vista amministrativo.

Tipologia del bene

Trattasi di porzione di villino allo stato rustico in costruzione (categoria catastale F/3 - immobile "in corso di costruzione") che non è stato mai completato, così come l'altra porzione di villino, sito in località di Quasano, frazione del Comune di Toritto (*foto nn.1-2-3-4-5-6-7-8*), composto di un vano in piano seminterrato e di due vani ed accessori in piano terra (*allegato4 - ALL4 planimetrie di progetto*), avente accesso autonomo mediante un cancello carrabile posto su via Pasquale Bellomo (*ALL2 - foto n.1*), con pertinenziale ed esclusiva area scoperta antistante e retrostante (*ALL2 - foto nn. 1-2-16-17*).

Nell'insieme confinante con detta via Pasquale Bellomo, con proprietà _____, con proprietà _____, o loro aventi causa, salvo altri.

Catastalmente così distinto:

- Comune di Toritto (BA), piano T-S1, foglio 35, particella 155, subalterno 3, categoria F/3, intestato a *****, nato a _____ il _____, C.F. _____ per il diritto di proprietà 1/1.

L'altezza interna del vano rustico in piano seminterrato è pari a circa 2,80 metri, mentre quella del vano in piano terra varia da circa 3,00 mt. a 3,70 mt. Si allegano le planimetrie di progetto dello stato dei luoghi (*Allegato n.4-ALL4*), nonché l'elaborato planimetrico catastale (*Allegato3 - ALL3*).

Composizione interna

Planimetricamente l'unità immobiliare in oggetto, come l'intero villino bifamiliare, è allo stato rustico in corso di costruzione, costituito da due livelli (piano seminterrato e piano rialzato), completo unicamente nella struttura portante sia orizzontale che verticale e nelle murature esterne di tompagno. Essendo allo stato rustico, l'immobile è privo di intonaci sia interni che esterni, pavimenti e rivestimenti sia interni che esterni, impianti

tecnologici, ringhiere sui balconi, infissi interni ed esterni, sia al piano seminterrato che al piano rialzato, dove sono presenti due balconi..

Il collegamento interno tra i due piani (seminterrato e piano terra) della porzione di villino avverrà con l'installazione di una scala a chiocciola in legno o metallica, di cui è presente la predisposizione (ALL2 foto nn. 12-13). L'accesso al villino avviene mediante un cancello carrabile in ferro da via Pasquale Bellomo. L'intera area pertinenziale delle unità immobiliari è regolarmente recintata con muratura e struttura metallica. (ALL2 foto da 1 a 17).

Caratteristiche interne

Dalle planimetrie di progetto (vedi allegato ALL4) e dalle foto si evince che l'unità immobiliare di che trattasi è dotata complessivamente di n.8 affacci esterni: n.5 porte-finestra a doppio battente e n.3 finestre a battente singolo provviste di inferriate.

Caratteristiche strutturali

Le due unità immobiliari costituenti la villetta bifamiliare non risultano mai essere state completate. E' stata realizzata la sola struttura portante e le murature diOMPAGNO. Per quanto attiene le caratteristiche strutturali della porzione di villino bifamiliare, la struttura portante di essa è in muratura mista a pilastri a travi in c.a., con solai di copertura in latero-cementizio armato del tipo a travetti prefabbricati. La copertura è a due falde con rivestimento in tegole. Muratura diOMPAGNO è realizzata con blocchi di Poroton dello spessore di 30 cm.

Allo stato attuale tale porzione di villino si presenta al rustico in totale stato di abbandono e degrado. La documentazione fotografica allegata mostra chiaramente piu' di tante parole l'oggettivo stato dei luoghi.

Caratteristiche impiantistiche

Non esistono impianti tecnologici. Vi è predisposizione per allaccio idrico-fognante alla rete cittadina dell'AQP, a cui attualmente è allacciato il comprensorio edilizio "Poggio degli Ulivi".

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le superfici lorde dei due livelli del piano seminterrato e del piano rialzato, costituenti la porzione di villino bifamiliare allo stato rustico, con riferimento alle planimetrie di progetto (ALL4) :

Livelli	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Differenziazione	Superficie Commerciale (mq)
PORZIONE VILLINO.			
Vano piano seminterrato	49,00	1	49,00
Vano piano rialzato	49,00	1	49,00
N. 2 Balconi.	13,45	1/3	4,50
Totale	111,45		102,50

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 :

Porzione Villino stato rustico

Superficie lorda villino	98,00 mq
Superficie balconi villino	13,45 mq
Superficie commerciale	102,50 mq

Pratiche edilizie

L'intero corpo di fabbrica è stato realizzato in virtù di concessione edilizia prot. n° 25/91 rilasciata dal Comune di Toritto in data 026 aprile 1991; successivamente a seguito di opere edilizie non autorizzate consistenti nell'ampliamento del piano seminterrato e piano rialzato è stato rilasciato dal dal Comune di Toritto in data 13 luglio 2007 il permesso di costruire in sanatoria n. 7 - pratica edilizia n. 4642 del 22 marzo 2007.

L'eventuale acquirente del bene immobile pignorato in questione deve farsi carico di una completa e totale rivisitazione dell'intervento mai portato a termine mediante la richiesta della nuova concessione edilizia mediante la presentazione di una SCIA all'UTC di Toritto, verifica della staticità del rustico, il totale completamento dei lavori sia strutturali che di completamento, la realizzazione di tutti gli impianti, la pulizia ed il completamento degli spazi esterni, il collaudo statico, l'accatastamento, l'istruzione della pratica per l'ottenimento dell'abitabilità, o quant'altro necessario per dare le unità immobiliari finite e funzionali.

Inoltre dovrà farsi carico di verificare i rapporti con il "condominio" di Poggio degli Ulivi in quanto le stesse unità immobiliari ricadenti nel lotto 27 pur ricadenti nell'originaria lottizzazione (concessione edilizia n.25/91 rilasciata al Sig. dal Comune di Toritto - ALL5) sono dotate di accesso indipendente (*foto n.1 ALL2*) dalla strada esterna di via Pasquale Bellomo alla lottizzazione ed inoltre verificare i propri diritti sulle utilità comuni (per es. allacciamento all'impianto idrico-fognante rete pubblica AQP, ecc.).

Tale intervento non deve produrre però aumento di superficie e di volumetria, per essere ammissibile e compatibile sia con le norme edilizie vigenti sia con quelle igienico-sanitarie. L'immobile in esame ricade in zona di espansione di tipo C, in riferimento al vigente strumento urbanistico del Comune di Toritto.

Per completare la porzione di villino bifamiliare in questione, il prezzo al mq sarà commisurato all'entità dei lavori da compiere per rendere vivibile l'immobile. Il costo può variare molto in funzione della qualità dell'intervento, della scelta della qualità dei materiali e degli impianti (costo della manodopera specializzata).

Per quanto sopra premesso, si stima che il costo di questo intervento di completamento in media sia pari a circa € 40.000,00 (quarantamila euro), come ordine di grandezza puramente indicativo, in quanto i costi di tali lavori, come già detto, dipendono da vari fattori e variabili. A tale costo dei lavori occorre aggiungere quello delle spese tecniche (tecnico incaricato, diritti amministrativi, ecc.).

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Il villino bifamiliare di che trattasi allo stato attuale non fa parte/non ha aderito amministrativamente al condominio del complesso edilizio Poggio degli Ulivi, pur essendo prospiciente ad esso e costruito con la stessa concessione edilizia del complesso edilizio suddetto.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è nella disponibilità dell'esecutato *****, non occupato e disabitato, essendo allo stato rustico in costruzione.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Toritto località Quasano all'indirizzo via Pasquale Bellomo (già Via Pedali della Murgia Snc), della presente perizia è pervenuto al Sig. ***** in virtù dell'atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Benedetta Galli, Notaio in Bari, del 12/05/2011 rep. 2201/949, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13/05/2011 al n. 13411 di formalità.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative alla Sig. ***** nella relazione notarile in atti in data 05/04/2022 dal Notaio Niccolo' Tiecco di Perugia, valide per il periodo antecedente al pignoramento, emergono le seguenti provenienze, formalità e trascrizioni/iscrizioni:

1. ipoteca volontaria n. 4875 del 13/05/2011 a favore di Banca Credito Cooperativo degli Ulivi - Terra di Bari - Società Cooperativa con sede in Palo del Colle corso Garibaldi n. 49/51, e contro ***** nato a [REDACTED] il [REDACTED] per euro 70.000,00 di cui euro 35.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 10 anni, come atto notarile pubblico a rogito Galli Benedetta, Notaio in Bari, in data 12/05/2011 rep. 2202/95;
2. pignoramento immobiliare n. 11882 del 30/03/2022 a favore di Banca Credito Cooperativo degli Ulivi - Terra di Bari - Società Cooperativa con sede in Palo del Colle (BA), (richiedente: Arc Real Estate Spa per conto Avv. Schiavoni via Olmetto 17 20123 Milano). e contro ***** nato a [REDACTED] il 2 [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Corte d'Appello di Bari, in data 16/02/2022 rep. 437.

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 03/08/2022, per l'aggiornamento ad oggi della documentazione ipotecaria, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per ***** (*allegato ALL7*).

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

Il complesso edilizio "Poggio degli Ulivi" di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura è situato in una zona centrale della località di Quasano frazione del Comune di Toritto. La zona, a vocazione agricola, è distante dal centro cittadino di Quasano, circa 1,00 Km e da quello di Toritto circa 10 Km. Tale zona è caratterizzata da complessi residenziali ed è servita da impianto di illuminazione esterno e da viabilità interna sistemata ed asfaltata. La costruzione dell'intero complesso edilizio risale agli anni '90. La zona di appartenenza è carente di ogni servizio primario atto allo svolgimento della vita quotidiana (servizi per la residenza e commerciali, ecc.) e pertanto

necessita di spostamento verso il centro cittadino esclusivamente con veicoli a motore.

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 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 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;
- nella cittadina di Quasano il mercato degli immobili destinati a seconda casa per vacanza è discretamente attivo;
- tutti gli ambienti del villino rustico presentano luci di affaccio sui prospetti dell'immobile;
- la conformazione planimetrica dell'immobile, anche se allo stato rustico, 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 (Poggio degli Ulivi) è sufficiente;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è scarso, essendo l'immobile allo stato rustico (rudere) ed in degrado.

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 allo stato grezzo 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 Toritto 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 e con riferimento ad immobili finiti e non allo stato rustico, consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2021 - 2 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 1000 €/mq (*ALLIO*). Essendo l'immobile de quo allo stato rustico si ritiene di assumere il 60% del valore minimo di € 700/mq (*ALLIO*), ovvero € 420/mq (per tener conto del terreno pertinenziale). Dunque nel lotto unico costituito da porzione di villino bifamiliare residenziale allo stato rustico in costruzione, con relative pertinenze (piazzale antistante, giardino), è stato utilizzato il seguente prezzo unitario:

- € 420/ mq per l'unità immobiliare di civile abitazione

Ne deriva che la quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è :

porzione villino	420,00 Euro/mq
(quotazione secondo indagine di mercato nella zona)	

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi:

. mq 102,50 x 420,00 Euro/mq = Euro 43.050,00

Tenendo conto dell' "abbattimento forfettario" del 15% "per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto", come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

Euro 43.050,00 - 15% = Euro 43.050,00 - 6.457 = € 36.593,00 arrotondato in cifra tonda ad Euro 36.000,00 (diconsi Euro trentaseimila/00).

Riepilogando:

Valore di stima: Euro 43.050,00

Deprezzamento del 15%:

Valore finale di stima: Euro 36.000,00 (euro trentaseimila/00)

10. CONCLUSIONI

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

Porzione di villino facente parte del villino bifamiliare in corso di costruzione sito in Toritto (BA) - località Quasano in via Pasquale Bellomo snc (già via Pedali della Murgia)..

Villino allo stato rustico sito in Toritto (BA) - località Quasano in via Pasquale Bellomo snc, composto di un vano in piano seminterrato e di due vani ed accessori in piano terra , avente accesso autonomo dalla detta via, con pertinenziale ed esclusiva area scoperta, estesa al lordo della costruzione, circa metri quadrati 500, confinante nell'insieme con detta via, con proprietà , con prooprietà , o loro aventi causa, salvo altri.

Catastalmente cosi' distinto:

1. Comune di Toritto (BA), piano T-S1, foglio 35, particella 155, sub 3, via Pedali della Murgia snc, categoria F/3, intestato ad *****, nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] , per la quota di proprietà 1/1.

Il valore di mercato del bene pignorato è pari a 36.000,00 Euro (diconsi trentaseimila/00 Euro).

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 (*ALL8*).

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 (*ALL9*).

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 - Elaborato planimetrico catastale;

Allegato 4 - ALL4 - Planimetrie di progetto dell'immobile;

Allegato 5 - ALL5 - Concessione edilizia n.25 del 26.4.1991 rilasciata dal Comune di Toritto;

Allegato 6 - ALL6 - Visura catastale dell'immobile;

Allegato 7 - ALL7 . Ispezione ipotecaria aggiornata al 3/8/2022;

Allegato 8 - ALL8 . Perizia estimativa epurata;

Allegato 9 - ALL9 - Check list della documentazione;

Allegato10 - ALL10 - Quotazioni immobile banca dati Agenzia delle Entrate.

La presente relazione, costituita da QUINDICI 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, 06 settembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe de Sario