

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DR. RANA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 940/2012 R. G.

PROMOSSO DA :

ITALFONDIARIO S. P. A.

IN DANNO DI:



RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

16 SET. 2012
IL FUNZIONARIO AUSILIARIO
Angela Antonicelli



PREMESSA

Con apposita ordinanza il G. E. dr. Rana nominava il sottoscritto ing. Loconsole Vito Antonio F., residente in Bari alla via G. Mameli n. 15 con studio in C.so Mazzini 144/A, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4865, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 16/04/2013 per il giuramento di rito.

All'udienza suddetta, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di effettuare i seguenti ulteriori accertamenti:

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 della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

PROVEDA, 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 poterli 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 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 dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; e 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 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.

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 della 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 in 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); e 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 alla acquisizione dei su indicati elementi; e i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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 pesi 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 alla relazione notarile depositata dal creditore precedente 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 di 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 a mq ed il valore totale; 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, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da 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 rilascio 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 base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 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, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione edilizia e atti di sanatoria e 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).

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

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 (indicazione: Perizia);
- b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione Planim);
- c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto)

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 fax o raccomandata A/R, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.

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;

INVII, contestualmente a tale deposito, copia della perizia a1 creditori precedenti 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.

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.

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 in 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 ed 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 concernente 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.

RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO - TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla certificazione ipocatastale prodotta in atti dal creditore procedente, risulta dalla descrizione degli immobili che trattasi di:

Stabile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; in capo a

..... - proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e
..... - proprietario
per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà - in regime di comunione dei beni.

Dalla storia ventennale allegata in atti ed effettuata fino al
03/07/2013, risulta quanto segue:

FORMALITA' RELATIVE AD ATTI TRASLATIVI DI DIRITTI REALI

TITOLO: atto di compravendita a rogito del Notaio De Bellis Lorenzo di Gravina in Puglia del 28/06/1984 rep. n. 6308
, trascritto a Gioia del Colle il 11/07/1984 al n. 5991 del registro generale

A FAVORE:

- proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e
 - proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà - in regime di comunione dei beni.

CONTRO:

vendevano a
che in regime di comunione dei beni con la moglie
acquistava : porzioni di un fabbricato sito in Gravina in Puglia al vico Santulli 6, in catasto al foglio 103 p.IIIa 1084 sub 2, Vico Santulli 15, cat. A/4, cl. 2, vani 2 e p.IIIa 1084 sub 1, vico Santulli 13, cat. C/6, classe 1, mq. 55 .

vendevano a che come
sopra acquistava : altra porzione del predetto fabbricato, in catasto al foglio 103, p.IIIa 1084 sub 3, vico Santulli 15, p.1, cat A/4, cl. 2, vani 2 e p.IIIa 1084 sub 5, vico Santulli 15, p.2, cat. A/4, cl. 2, vani 2.
titolari della piena proprietà per titoli ultraventennali.

TITOLO: atto di compravendita a rogito del Notaio De Bellis Lorenzo di Gravina in Puglia del 12/11/1984 rep. n. 6588
,trascritto a Gioia del Colle il 03/12/1984 al n. 9695 del registro generale

A FAVORE:

- proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e
 - proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà - in regime di comunione dei beni.

CONTRO:

vendevano a
che in regime di comunione dei beni con la moglie
acquistava : porzioni di un fabbricato sito in Gravina in Puglia al vico
Santulli 6, in catasto al foglio 103 p.lla 1084 sub 5, Vico Santulli 15,
p.2, cat. A/4, cl. 2, vani 2,
titolari della piena proprietà per titoli ultraventennali.

ALTRE FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO:

GRAVAMI

IPOTECA GIUDIZIALE DEL 22/09/1994- Registro Particolare 4149-
Registro Generale 31130- fino alla concorrenza di 13.000.000 (
tredicimilioni) sugli immobili di proprietà del sig.

A FAVORE di

residente in _____ rappresentato
dall'Avv.to G. Sanguineti e domiciliato nel di lui Studio in Savona,
via Paleocapa 18/9, per delega in margine al ricorso per ingiunzione.

CONTRO :

proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà
dell'immobile in **Gravina in Puglia (BA)** sito in Vico Santulli n. 6,
mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15,
Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2
vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2
vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2
vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2
vani, rendita catastale 92,96 euro

PIGNORAMENTO ESATTORIALE DEL 02/11/1994, Registro Particolare 26743- Registro Generale 35478 sugli immobili di proprietà del sig.

A FAVORE di ENEL S.p.A. , con sede in Roma, Via G.B.Martini 3 , Sede Secondaria di Napoli, in persona dell'Insistore Ing. Gianfranco Di Salle, rappresentata e difesa dagli Avv.ti Giovanni Paternò, Francesco Paolo Percoco e Angelo Di Bari ed elettivamente domiciliato presso quest'ultimo in Bari alla via Putignani 226

CONTRO :

proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 16/04/1994 al n. 1671 del Registro Particolare e al n. 12607 del Registro Generale a favore del ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. con sede in Torino.

Per la somma complessiva di lire 105.000.000 di cui lire 62.604.094 per sorte capitale. Decreto del Trib. Di Savona del 30/03/1994

CONTRO :

, ciascuno
per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro.

TRASCRIZIONE del 05/10/2012-Registro Particolare 27328-Registro Generale 37876-**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A FAVORE: SPV IEFTE S.R.L., con sede in Roma, Via Carucci n. 131, C.F. 02074041209 per la somma di 71.886,09 euro oltre interessi e spese.

CONTRO:

,
per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro.

VISITE DI SOPRALLUOGO E RILIEVO

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

In data 15/05/2013 presso l'Agenzia del Territorio si è richiesta la planimetria catastale dell'immobile (vedi Allegato 1);

Con avviso alle parti, a mezzo di raccomandata A. R. , si è comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02/05/2013. Si allegano copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate (vedi Allegato 2);

Con avviso alle parti, a mezzo di raccomandata A. R. , si è comunicato l'inizio dei rilievi dell'immobile per il giorno 21/06/2013. Si allegano copia degli avvisi di ricevimento delle raccomandate (vedi Allegato 3);

In data 21/06/2013, in Gravina in Puglia, Vico Santulli 6, sono stati effettuati i necessari rilievi foto-planimetrici degli immobili oggetto di consulenza;

Data la complessità dell'immobile e la scarsa documentazione catastale disponibile, è stato necessario effettuare un secondo sopralluogo in data 1/07/2013 (vedi Allegato 4,5)

In data 1/07/2013 si è richiesto dall'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia copia della Concessione Edilizia con relativi elaborati grafici.

Il Tecnico Comunale incaricato mi ha comunicato che per l'immobile in oggetto non sono disponibili elaborati tecnici in quanto l'anno di costruzione è dei primi del 1900 e nel corso degli anni seguenti non sono mai stati effettuati lavori edili .

Si è eseguita la visura ipotecaria a tutto 08/07/2013 (vedi Allegato 6);

Si è proceduto inoltre, alla verifica, all'aggiornamento ed al completamento del rilievo dell'immobile procedendo anche alla informatizzazione; la relativa tavola è allegata alla presente relazione (Allegati grafici)

Dallo studio del notaio Lorenzo De Bellis ho ottenuto copia degli atti di compravendita del 12/11/1984 e del 28/06/1984 (vedi Allegato 7).

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto della presente relazione sono ubicati in Gravina in Puglia (Ba), ed in particolare:

Stabile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; in capo a

1 - proprietario per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà e

2 - proprietario

per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà - in regime di comunione dei beni.

Visto lo stato dei luoghi, così come sopra descritti, e verificato che la procedura esecutiva è relativa solo alla quota di proprietà della
si ritiene che la perizia dell'immobile sarà
effettuata su l'intera proprietà, in quanto la stessa risulta difficilmente divisibile date le precarie condizioni di agibilità del primo piano e della terrazza, ma il LOTTO oggetto della procedura sarà così descritto :

Quota ½ di piena proprietà dello Stabile in Gravina in Puglia (BA)
sito in Vico Santulli n. 6 (mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15), Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; in capo a

REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE

Dagli accertamenti effettuati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina di Puglia (Ba) si è rilevato quanto segue:

Stabile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6 costituito da due piani fuori terra, un locale alla strada e due piani interrati destinati a deposito.

Il locale alla strada e i due piani interrati non sono oggetto della procedura espropriativa.

Entrando dal portone si accede al piano rialzato a mezzo di prima rampa di scala, il piano è costituito da due vani (soggiorno, camera da letto, corridoio, terrazzino).

Al primo piano si accede proseguendo sulla rampa di scale scala a destra del pianerottolo di accesso al piano rialzato ed è costituito da ingresso, 2 vani e balcone .

Alla terrazza non è possibile accedere causa stato di profondo degrado e instabilità della struttura stessa.

L'edificio non dispone di alcuna concessione edilizia in quanto realizzato in anni (primi del 1900) nei quali non erano necessarie autorizzazioni comunali, né risulta rilasciato dal Comune di Mola di Bari il certificato di abitabilità anche perché non sono mai stati eseguiti ulteriori lavori negli anni seguenti.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare risultano accatastati così come segue:

“Stabile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6 (mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15), Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro;

Sarà redatto il seguente fascicolo :

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE

Sicuro di aver adempiuto al mandato conferitomi e nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione restando a disposizione del G E. per ogni ed eventuale chiarimento.

Bari 13/09/13

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Vito Antonio F. Loconsole



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. E. DR. Rana

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N. 940/2012 R. G.

PROMOSSO DA :

ITALFONDIARIO S. P. A.

IN DANNO DI:

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESTR. 16 SET 2013
IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO
Angela Antonicelli

I. INDIVIDUAZIONE BENE IN VENDITA

Si ritiene di individuare il bene in vendita costituito da:

Quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dello **Stabile in Gravina in Puglia (BA)** sito in Vico Santulli n. 6 (mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15), Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; in capo a

2

2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE:

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico in cui è riportata la pianta (vedi Allegato) e al Rilievo Fotografico all'interno della presente relazione.

L'edificio è costituito da due piani fuori terra, una terrazza, uno seminterrato ed uno interrato.

Dal piano terra si accede, per mezzo di ingressi separati, ad un appartamento su due livelli e ad locale deposito distribuito su vani posti a livello seminterrato e interrato.

Il locale alla strada, al quale si accede anche dall'interno dell'edificio, e i vani ad esso afferenti non sono oggetto della procedura espropriativa in quanto non citati nell'atto di pignoramento.

Tali parti sono state comunque rilevate e riportate nelle tavole e nelle foto allegate.

Entrando dal portone si accede al piano rialzato a mezzo di prima rampa di scala, il piano è costituito da due vani e accessori (soggiorno, camera da letto, bagno, corridoio, terrazzino e ripostiglio).

Proseguendo le scale, a doppia rampa, si accede al primo piano costituito da corridoio, 3 vani, un ripostiglio, un balconcino sul lato Vico Santulli e un balcone sul lato interno con annesso ripostiglio.

Sulla terrazza-lastrico solare è possibile accedere solo con scala interna rimovibile tramite apertura posta sulla parte alta della parete sinistra del corridoio, l'accesso è risultato inaccessibile causa il degrado e lo stato pericolante dei luoghi.

L'edificio è stato realizzato nel 1930 circa, ha una struttura con muratura portante e soffitti con volte a botte, crociera e stella, la copertura è realizzata in capriata lignea.

L'immobile ha un'altezza complessiva fuori terra di circa 14,00 m ;

La facciata esterna dello stabile è in parte intonacata ma in uno stato di conservazione pessimo (Foto 1,2) mentre la facciata interna (Foto 3) in parte ha la muratura a vista ma è evidente uno stato di pessima conservazione.



Foto 1



Foto 2



Foto 3

Le tramezzature sono costituite o da muratura portante o da mattoni forati, spessore 13 cm .

Il portone di accesso allo stabile è in legno, a doppia anta con serratura semplice, in pessimo stato di conservazione. (Foto 4)

La scala è realizzata in muratura e/o pietra di tufo , la prima rampa di accesso al piano rialzato è rivestita in marmo, mentre le restanti scale di accesso al primo piano sono in struttura mista in parte pietra e in parte mattoncini allo stato grezzo e in cattivo stato di manutenzione .(Foto5,6)



Foto 4



Foto 5



Foto 6

La porta di ingresso al piano rialzato è realizzata in legno tamburato con serratura semplice, mentre al primo piano si accede direttamente dalle scale senza alcuna porta d'ingresso (vedi foto 7,8,9)



Foto 7



Foto 8



Foto 9

Il tetto dell'edificio nella zona relativa al corridoio/soggiorno del primo piano e della camera che si affaccia su Vico Santulli è in cattivo stato e addirittura puntellato nella zona soggiorno del primo piano. (Foto 10,11,12)



Foto 10



Foto 11



Foto 12

Il piano rialzato è composto da un corridoio, una camera da letto con una finestra lucifera, un bagno con finestra al quale si accede dalla camera da letto, una cucina con balcone/terrazzino .

Nella cucina sono presenti : una nicchia (ripostiglio) ed un vano avente un doppio accesso dalla cucina e dal balcone .

Sia questo vano che il balcone sono posizionati sotto il livello di calpestio della cucina infatti è necessario scendere alcuni gradini per accedervi.(Foto 13,14,15,16)



Foto 13



Foto 14



Foto 15



Foto16

Il primo piano è composto da un corridoio/soggiorno dal quale si accede a due camere poste ai lati opposti che si affacciano rispettivamente su Vico Santulli e all'interno dello stabile.

Tutti gli ambienti sono dotati di finestre, la due camera da letto hanno una porta finestra a doppia anta dalla quale si accede ai rispettivi balconi mentre l'ingresso soggiorno è dotato di una finestra.

(Foto 17,18,19)



Foto 17



Foto 18



Foto 19

Il pavimento del balcone del piano rialzato è realizzato con piastrelle 15x20, a protezione del balcone è presente un parapetto di altezza 1,50 m .

Sul balcone è stato realizzato un piccolo bagno di servizio (trovasi solo il water ed un rubinetto) di altezza 1,93 m , con copertura in "cemento amianto", senza porta (foto 21)



Foto 20



Foto 21

Il pavimento del balcone del primo piano è stato lasciato allo stato grezzo, senza pavimentazione con parapetto in muratura e copertina superiore realizzata con piastrelle in ceramica.

Sullo stesso balcone è stato realizzato un vano ripostiglio anch'esso allo stato grezzo .
(vedi foto 22,23)



Foto 22



Foto 23

Caratteristiche interne dell'edificio :

Piano rialzato

La porta di ingresso dell'appartamento è in legno del tipo semplice, dotata di semplice serratura di apertura .

Le altezze interne dei singoli ambienti al piano rialzato sono diverse, le volte della cucina e della camera da letto hanno altezza di circa 4,40 m, mentre il bagno ha un'altezza di 2,48 m.

Nel corridoio è stato realizzato un soppalco che ha abbassato l'altezza utile a 2,13 m, l'accesso al soppalco è stato realizzato dalla camera da letto .

Il corridoio è pavimentato con marmette 40x40 e le pareti sono rivestite con piastrelle 24x33 fino ad un'altezza di 2 m (Foto 24)

Il muro di tramezzo tra corridoio e camera da letto è di spessore 0,14 m .



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27

Il pavimento della camera da letto è realizzato con marmette 40x40, mentre le pareti della camera da letto sono intonacate, e dipinte con idropittura; sia le pareti che la volta sono interessate da rilevante umidità .(Foto 25,26)

La camera da letto è dotata di finestra lucifera, con infissi in alluminio a vetro semplice, posizionata a 4 m di altezza con affaccio verso lo stabile adiacente. (Foto 27)

Dalla camera da letto si accede al bagno interno .

Le pareti del bagno interno sono rivestite con piastrelle di ceramica, con disegni floreali, di dimensioni 24x33 cm e si sviluppano in altezza fino a 2,00 m da terra .

Il pavimento del bagno è rivestito con piastrelle di ceramica, di colore bianco/grigio, delle dimensioni 24x33 cm . (Foto 28)

Il bagno è dotato di tutti i sanitari : bidet, lavabo, water e vasca da bagno.

Nel bagno è presente una finestra in alluminio e vetro semplice con affaccio su Vico Santulli . (Foto 29)



Foto 28



Foto 29

In cucina il pavimento è realizzato con piastrelle in ceramica 30x30, le pareti sono intonacate e passate con idropittura bianca.(vedi Foto 30)

Dalla cucina si accede al balcone/terrazzino e ad un vano ripostiglio comunicante con il

balcone/terrazzino.

Sia il vano ripostiglio che il balcone/terrazzino sono a quota inferiore rispetto alla cucina alla quale sono collegati a mezzo di scale rivestite con piastrelle in ceramica (vedi Foto 31)

Il ripostiglio è pavimentato con piastrelle in ceramica 20x30 mentre le pareti sono intonacate e pitturate con idropittura bianca .

Lo stato della pitturazione delle pareti è modesto a causa di evidenti segni di umidità diffusa soprattutto sulla parete che si affaccia sul lato esterno dell'edificio. (vedi Foto 32)

14



Foto 30



Foto 31



Foto 32

L'infisso esterno della cucina è del tipo a porta finestra a doppia anta e persiana esterna in legno, mentre quello interno di accesso al vano ripostiglio è costituito da porta tamburata. Il ripostiglio è dotato di un infisso interno costituito da una rudimentale porta in legno e da un infisso esterno realizzato in ferro .(foto 33,34)



Foto 33



Foto 34

Primo Piano

Il primo piano è in uno stato fatiscente soprattutto in due camere : la prima dalla quale si accede direttamente dalle scale e la seconda alla quale si accede dalla prima anzidetta. Le altezze degli ambienti sono diverse in quanto le coperture sono di diversa tipologia costruttiva : 4,20 m quella della camera da letto, 4,24 quella della stanza che si affaccia su Vico Santulli, 4,90 - 3,60 quella del soggiorno/corridoio.

La camera da letto che si affaccia sul balcone interno è l'unica in uno stato appena sufficiente fatto salvo alcuni particolari descritti in seguito .(vedi Foto 35,36,37)



Foto 35



Foto 36



Foto 37

Il pavimento di tutte le stanze è in marmetto ad eccezione di quello del corridoio che è in mattoncini.

Le pareti della camera da letto sono regolarmente intonacate e passate con idropittura bianca ma con tracce evidenti di umidità sul soffitto.

Le pareti delle altre stanze sono in parte intonacate ed in parte sono stati lasciati mattoni o tufi a vista.

I tramezzi sono realizzati in muratura portante (spessore 23 cm) o mattoni forati (13 cm).

Su tutto il primo piano, ad eccezione della camera da letto si notano segni di pregressi lavori non ultimati.

Si nota che nella camera con affaccio su Vico Santulli è stata rimossa una parte del muro per rendere a vista la scala di accesso al piano.(vedi foto 38,39)

In camera da letto si trova anche un piccolo ripostiglio posto a sinistra della finestra di accesso al balcone .(vedi foto 40)



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41

Gli infissi interni sono in legno, risulta fatiscente quello del soggiorno e quello della camera attigua, mentre quello della camera da letto è in condizioni appena sufficienti .
L'unica porta è quella del ripostiglio che è realizzata in legno ma anch'essa in condizioni critiche .(Foto 41,42,43)



Foto 42



Foto 43

Impianti :

L'abitazione non è dotata di impianto di riscaldamento.

La produzione dell' acqua calda per uso sanitario avviene a mezzo di scaldabagno elettrico posto nel bagno .

L'edificio è dotato di impianto di alimentazione idrica con serbatoio autoclave della capacità di 100 lt.

Solo l'impianto elettrico del piano rialzato è conforme alle norme in vigore .

L'appartamento è dotato di impianto TV e citofonico regolarmente funzionanti solo al piano rialzato.

Nel controsoffitto del corridoio sono stati posizionati dei faretti ad incasso mentre nel resto della casa l'impianto di illuminazione è del tipo tradizionale .

La cucina è alimentata con bombola a gas posizionata all'interno della cucina.

La produzione dell'acqua calda in cucina avviene a mezzo di scaldabagno posizionato nel vano ripostiglio .

Sintesi delle principali caratteristiche costruttive e di rifinitura :

- *Strutture:* in muratura portante ,soffitti con volte a botte, crociera e stella, la copertura è realizzata in capriata lignea e tegole di copertura.
Murature esterne in pietra tufacea , dello spessore complessivo di cm. 52, divisori in tufo da cm. 23.
- *Intonaci/finiture interne dell'appartamento:* intonaco civile per interni e idropittura alle pareti, bagni e corridoio del piano rialzato in ceramica.
- *Pavimentazione:* piastrelle in ceramica, in laterizio, in marmetto
- *Impianto di riscaldamento :* non presente , acqua calda prodotta con scaldabagno elettrico
- *Impianto elettrico :* esistente
- *Infissi esterni:* in alluminio con vetro semplice, in legno
- *Infissi interni:* porte tamburate in legno.

Giudizio sullo stato complessivo di manutenzione: Pessimo

Locale alla strada e vani semiinterrati e interrati non accatastati e non citati negli atti procedurali :

Accanto al portone di ingresso dello stabile vi è anche un portone in ferro a mezzo del quale si accede ad un locale posto a livello della strada. (vedi foto 44,45)



Foto 44



Foto 45



Foto 46

In questo locale si accede anche a mezzo di una piccola porta comunicante con l'edificio realizzata sulla parete destra, per chi sale, della scala di accesso al piano rialzato.(vedi foto 46)

Dal locale alla strada si accede ad altri tre locali seminterrati e interrati un tempo adibiti a mangiatoia, cantina, sottocantina, cloaca e pagliera come da atto di vendita del Notaio De Bellis (in allegato)

I locali sono allo stato d'origine, le pareti sono state realizzate in tufo il pavimento è in terra battuta e soffitti con volte realizzate a botte .(vedi foto 48,49,50,51,52)

Lo stato di questi locali, oggi adibiti solo a deposito vario, è pessimo.

Si ritiene che siano completamente da ristrutturare .



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52

Di seguito si riporta, in opportuna tabella, la superficie totale per ciascun piano incluse le scale e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale ; la somma delle superfici parziali ci darà la Superficie Lorda Commerciale (SLC) dell'intero immobile.

25

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	Corridoio	Rialzato			
2	Camera da Letto	Rialzato			
3	Bagno	Rialzato			
4	Cucina	Rialzato			
5	Ripostiglio	Rialzato			
10	Balcone	Rialzato	14,29	0,3	4,29
	Totale	Rialzato	114,42	1,00	114,42
6	Corridoio/Soggiorno	Primo			
7	Camera	Primo			
8	Camera	Primo			
9	Ripostiglio	Primo			
11	Balcone	Primo	4,06	0,3	1,22
	Totale	Primo	98,72	1	98,72
SOMMANO IN TOTALE – SLc mq					218,65

Locale alla strada e piani seminterrati e interrati non accatastati e non citati negli atti procedurali :

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	Piano Terra	Terra	122,81	1	122,81
2	Piano interrato	Interrato	46,59	1	46,59
SOMMANO IN TOTALE – SLc mq					169,40

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'appartamento è libero da cose e persone nel possesso dei coniugi

- proprietario per la quota

½ di piena proprietà e

- proprietario per la quota ½ di piena proprietà - in regime di comunione dei beni.

26

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI :

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

Saranno a carico dell'acquirente i costi relativi al rilievo e presentazione delle piante aggiornate presso l'Agenzia del Territorio così da provvedere all'accatastamento dell'intero stabile alle attuali condizioni e della part. 1084 sub 2 nonché dell'eventuale accatastamento della part. 1084 sub 1 .

Il costo totale è di circa 2.500 euro

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA :

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria in atti:

IPOTECA GIUDIZIALE iscritta in data 16/04/1994 al n. 1671 del Registro Particolare e al n. 12607 del Registro Generale a favore del ISTITUTO BANCARIO SAN PAOLO DI TORINO S.P.A. con sede in Torino.

Per la somma complessiva di lire 105.000.000 di cui lire 62.604.094 per sorte capitale.

Decreto del Trib. Di Savona del 30/03/1994

CONTRO :

ciascuno per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro.

27

**TRASCRIZIONE del 05/10/2012-Registro Particolare 27328-Registro Generale 37876-
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

A FAVORE: SPV IEFTE S.R.L., con sede in Roma, Via Carucci n. 131, C.F. 02074041209 per la somma di 71.886,09 euro oltre interessi e spese.

CONTRO:

, per la quota $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'immobile in Gravina in Puglia (BA) sito in Vico Santulli n. 6, mentre risulta riportato in Catasto Fabbricati in Vico Santulli n. 15, Foglio di mappa 103 particella 1084 sub 2 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 3 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro; sub 4 categoria A/4, Classe 1, 2 vani, rendita catastale 79,53 euro; sub 5 categoria A/4, Classe 2, 2 vani, rendita catastale 92,96 euro.

4. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

L'edificio in cui ricade il lotto di vendita è ubicato nel centro storico di Gravina di Puglia. La zona, come tutti i centri storici dei nostri paesi, non è dotata di urbanizzazioni primarie principali soddisfacenti (servizi a rete, viabilità) e di urbanizzazioni secondarie (scuole dell'obbligo, uffici comunali di quartiere), vi è una scarsa presenza di parcheggi e verde pubblico e di altri servizi di tipo collettivo (per lo sport, ecc.).

Di contro l'immobile si trova vicino ad edifici di interesse storico e relativamente vicino alla zona nuova (anni 50') di Gravina e dunque lo rende interessante per la posizione.

La presente valutazione è stata effettuata utilizzando il metodo comparativo, attingendo le informazioni dal mercato immobiliare locale e confrontandolo con i valori ufficiali riportati dagli enti nazionali e regionali (Camera di Commercio, Agenzia del Territorio, ecc.)

A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato di Gravina in Puglia e all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che l'immobile è posto in zona semicentrale nella vicinanza di servizi commerciali di prima necessità, scuole e mercati.

Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili.

In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato dei beni immobili oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere scarsa se non addirittura difficile a causa della vendita di metà dell'intero immobile che non è divisibile.

Inoltre va precisato che l'immobile in questione è in condizioni di forte degrado e dunque necessita di importanti lavori di restauro e ripristino nel rispetto dei vincoli architettonici ed urbanistici definiti dal comune di Gravina di Puglia

Il procedimento di stima più idoneo è quello sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni attraverso la loro comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche, analoga posizione e fatte le debite differenziazioni.

Inoltre Vi è da tenere conto dello stato di profonda stasi in cui oggi versa il mercato immobiliare a causa della crisi ma soprattutto del blocco dell'erogazione dei mutui.

Dall'indagine effettuata presso l'agenzia del territorio è emerso che le quotazioni medie (2° sem 2012) per immobili simili si attestavano intorno ai 770,00 – 1.100 €/mq, sono quotazioni del 2012 ed evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione dello stato attuale del mercato, del grado di rifiniture, dell'impiantistica, nonché della vetustà dell'immobile.

Stabilito il criterio di stima adottato si è proceduto alla valutazione del Lotto dopo aver esperito indagini presso le sedi locali delle agenzie immobiliari locali ed a carattere nazionale : Tecnocasa, Gabetti, Apulia Casa

Tenuto conto anche della conoscenza personale del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato", praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta dalla seguente tabella :

Agenzia Immobiliare	Quotazione media euro/mq
Gabetti	700
Tecnocasa	700
Apulia Casa	600

$V_{\text{medio}} = \text{€/mq } 666,00 = (\text{euro seicentosestantasei}/00)$

Si deve tenere presente che le quotazioni immobiliari riportate nella tabella sono state ottenute in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'appartamento oggetto della relazione tecnica .

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale Finale è così definito:

$V_{\text{Com}} = V_{\text{medio}} \times 218,65 = 666,00 \times 218,65 = 145.620,90 \text{ €/mq}$

Applicando la riduzione d'ufficio del 15%, così come richiesto nel provvedimento di nomina, il valore finale dell'immobile risulta così determinato :

$145.620,90 \times 0,85 = 123.777,77 \text{ €}$

Considerato che la procedura espropriativa prevede che in vendita sia posta la metà della proprietà, si stabilisce che il valore finale della quota di $\frac{1}{2}$ proprietà del bene è :

123.777,77 / 2 = 61.888,88 € (sessantunomilaottocentoottantotto/88 euro)

30

Fedele al giuramento prestato, sicuro di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione peritale, restando a disposizione del sig. G. E. per quanto eventualmente necessario.

Bari lì 13/09/13

IL CONSULENTE
ING. VITO ANTONIO LOCONSOLE



Si allegano:

- Planimetria immobile (allegato 1)