

TRIBUNALE DI BARI

GIUDICE

Dott.ssa Raffaella SIMONE

PROCEDURA
ESECUTIVA

n. 279/2016 R.G.E.

OGGETTO

PROCEDURA ESECUTIVA IN DANNO DI
altri 1

+

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA - LOTTO B

Consulente
Tecnico d'Ufficio

Ing. Mariarosaria LIMITONE
Via Pietro Mascagni n. 7, 70020 BITETTO (BA)
pec: mariarosaria.limitone6983@pec.ordingbari.it
cell.: 329/6287181

Data

gennaio 2017

1) PREMESSA

In conformità al provvedimento emesso in data 24 ottobre 2016, l'Ill.mo G.E. dott.ssa SIMONE nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariarosaria LIMITONE, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6983, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari, C.T.U. del procedimento in epigrafe.

La sottoscritta in data 04 novembre 2016 prestava il giuramento nella formula di rito e prendeva atto dei seguenti quesiti:

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

2) **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica. Unitamente alla relazione, l'esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.

3) **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscono tutti i creditori.

4) **PROVVEDA** il perito, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

a) **all'esatta individuazione dei beni** oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si 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);

b) **all'elencazione delle pratiche edilizie 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 con il 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 e 724/94 e segg.), nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) **all'identificazione catastale** dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge 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.

5) **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 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 limite al T.U. sulla privacy;

6) **REDIGA**, 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 di relazione, da una lettera dell'alfabeto e degli 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 "Indicazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), 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 interni, infissi esterni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario i costi necessari al loro adeguamento);

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

d) **lo stato di possesso degli immobili**, precisando se occupati dal debitore (indicando in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di

scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;

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

e1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

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

e2) 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 trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali.

e3) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- eventuali cause in corso

f) 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 e il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali

adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, 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 di eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g) 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 o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis e n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30,31,33,34, 35 e 37 dpr. n. 380/2001);

h) nel caso si tratti di pignoramento di **quota indivisa**, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore 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.

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

8) DEPOSITI telematicamente distinti file, relativi a ciascun lotto, contenenti:

a) la perizia, anche in versione epurata nell'intero testo delle generalità del debitore (nome file: perizia di stima del lotto...);

b) la planimetria (nome file: planimetria del lotto ...);

c) le fotografie, ove possibile (nome file: foto del lotto ...).

9) Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne **INVII** copia ai creditori (procedenti ed intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo pec (o, se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 567 c.p.c., fissata con provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10) DEPOSITI una copia cartacea semplice della sola relazione di stima per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.

2) RISPOSTA AI QUESITI

2.1) Quesito 1

I beni oggetto della procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento n. 24633/17996 del 01 giugno 2016 - Atto esecutivo o cautelativo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle - Società cooperativa con sede in Santeramo in Colle (Ba), codice fiscale 00256750720), sono:

- appartamento sito in Gioia del Colle alla Via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano) - piano primo;
- box auto sito in Gioia del Colle alla Via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano) - piano interrato;
- box auto sito in Gioia del Colle alla Via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano) - piano interrato;
- appartamento sito in Gioia del Colle Via Aldo Moro n. 28 (già Strada Provinciale Noci) - piano primo;
- box auto sito in Gioia del Colle alla Via Aldo Moro n. 28 (già Strada Provinciale Noci) - piano terra;
- terreni siti in Gioia del Colle alla Via Giuseppe Vinci - zona industriale.

La sottoscritta ha ritenuto opportuno identificare quattro lotti in ragione della natura, della consistenza e della destinazione d'uso dei beni oggetto della procedura. Di seguito si riporta la relazione di stima inerente il LOTTO D.

PERIZIA DI STIMA LOTTO B

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e verificata dalla scrivente, risulta che la stessa riguarda tutti i beni pignorati e copre l'intero ventennio antecedente al pignoramento. Dalla medesima documentazione e dal confronto con gli atti di provenienza risulta che la signora _____ ha acquistato come bene personale, in regime di separazione dei beni, il box auto censito al **foglio 45, particella 744,**

subalterno 33 con atto di compravendita del 09 ottobre 2001 a rogito del Notaio Nicola Guida repertorio n. 83045, trascritto il 12 ottobre 2001 ai nn. 38779/26833 dalla società

All'impresa _____ è stato trasferito in diritto di superficie il suolo e il fabbricato in corso di costruzione di cui i beni fanno parte giusta atto di novazione e cessione di diritti a rogito del Notaio Nicola Guida del 28 dicembre 1989, repertorio n. 76967, contro la società _____ che ha incorporato la società _____ in virtù dell'atto a rogito del Notaio Ramondelli del 18 dicembre 1995, repertorio n. 50831. Con atto di convenzione a rogito del Notaio Nicola Guida del 30 giugno 1989, repertorio n. 76967, la società _____ acquisiva dal Comune di Gioia del Colle il suolo in diritto di superficie destinato alla realizzazione di un programma di edilizia economica e popolare (cfr. allegato n. 4).

2.2) Quesiti 2 e 3

Svolgimento delle operazioni peritali

La sottoscritta esaminata la documentazione in suo possesso, in data 14 novembre 2016 provvedeva a comunicare alle parti interessate, sia mediante lettera raccomandata RR1, sia attraverso pec all'avvocato del creditore precedente, che in data 19 novembre 2016, alle ore 15.00, avrebbero avuto inizio le operazioni peritali e che l'incontro sarebbe avvenuto presso gli immobili siti in Gioia del Colle (Ba) alla via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano).

Nella data e nell'ora prefissate, la sottoscritta si recava presso i beni ed incontrava l'esecutato, Sig.re _____, il quale non permetteva l'accesso alle unità immobiliari. La sottoscritta inoltre verificava l'assenza della signora _____

Non avendo ricevuto alcun tipo di comunicazione e/o riscontro dai signori _____, la scrivente ha ritenuto opportuno fissare un secondo sopralluogo per il giorno 01 dicembre 2016 alle ore 10.00 previa invio di nuove raccomandate RR1 e pec a tutte le parti interessate.

Le operazioni peritali, iniziavano alle ore 10.00 del 01 dicembre 2016 eseguendo un rilievo fotografico e planimetrico dell'appartamento posto al piano primo e dei locali box auto appartenenti all'edificio accessibile dal civico 7 di via Vincenzo Castellaneta (cfr. allegato n. 1).

Durante il medesimo sopralluogo il signor _____ dichiarava:

- di non conoscere l'ubicazione dei terreni oggetto della procedura,
- l'impossibilità ad accedere ai beni siti in Gioia del Colle alla Via Aldo Moro n. 28 (foglio 45, particella 202, sub 16 e 78, già Strada Provinciale Noci). All'uopo il signor consegnava alla scrivente documentazione medica relativa al terzo occupante e si impegnava a fornire entro il 16 dicembre 2016, una data possibile per effettuare il terzo sopralluogo (cfr. allegato n. 1).

Terminato il sopralluogo presso i succitati immobili, la scrivente provvedeva autonomamente a periziare i terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al foglio 24 particelle 1380, 1391, 1392, 1395, 1396.

Successivamente, i coniugi comunicavano telefonicamente alla sottoscritta la possibilità di accedere ai restanti beni in data 29 dicembre 2016. Pertanto, la scrivente, in data 21 dicembre 2016 inviava nuove comunicazioni via pec a tutti gli avvocati costituiti per i debitori e per il creditore, fissando un terzo ed ultimo sopralluogo per le ore 10.00 del 29 dicembre 2016.

Alla data e all'ora prefissate, il signor e l'avv. Angelillo permettevano alla sottoscritta di accedere alle unità immobiliari site in Gioia del Colle alla Via Aldo Moro n. 28 (già Strada Provinciale Noci). Durante il sopralluogo, la scrivente ha eseguito un rilievo fotografico e planimetrico dei beni da periziare (cfr. allegato n. 1).

Contestualmente ai sopralluoghi, la sottoscritta ha svolto indagini presso:

- l'Agenzia del Territorio di Bari per verificare e rilevare i dati catastali dei beni oggetto del procedimento;
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle per la verifica della legittimità urbanistica dei beni e per richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica;
- la Conservatoria dei RR.II. di Bari e l'Archivio Notarile per richiedere copia degli atti di provenienza.

Sulla scorta della documentazione reperita e delle informazioni acquisite, la sottoscritta si accingeva, quindi, a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza a quanto richiesto.

2.3) Quesiti 4 e 5

4a) Individuazione dei beni e formazione dei lotti - Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto

LOTTO B

- **Piena proprietà superficiaria** del box auto sito in Gioia del Colle alla Via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano) - piano S1, interno 12, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 744, subalterno 33.**

4b) Verifica della regolarità dei beni sotto il profili urbanistico-edilizio

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Gioia del Colle risulta che il bene pignorato rientra in un programma costruttivo di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71, avente per oggetto la realizzazione di un complesso immobiliare denominato "Colle delle Gioie" su un'area individuata nel piano quadro approvato con DPGR N. 105 del 20 gennaio 1979. Nell'atto di convenzione a rogito del Notaio Nicola Guida del 30 giugno 1989, repertorio n. 49037, stipulato tra il Comune di Gioia del Colle e l'impresa _____, il Comune concedeva gratuitamente il diritto di superficie relativamente all'area individuata dai lotti 2-3-7-8-9-10-11-14-15 del progetto di lottizzazione esaminato con parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale in data 21 dicembre 1977. Il citato diritto di superficie, (atto di convenzione) "*...ha una durata di novantanove anni e può essere rinnovato per lo stesso periodo purché ne venga fatta richiesta da chi di diritto almeno un anno prima della scadenza. Scaduto il termine finale il diritto di superficie si estingue e il Comune di Gioia del Colle diviene automaticamente proprietario delle opere costruite In caso di rinnovo il corrispettivo sarà calcolato sulla base del prezzo di esproprio dell'area oggetto di convenzione*". Nel medesimo atto di convenzione si precisa che "*è fatto divieto di procedere all'alienazione degli alloggi per un periodo di dieci anni dalla data di prima cessione, ed alla locazione per un periodo di cinque anni salvo sussistano i casi di ... sopravvenuti motivi che dovranno essere documentati e portati a conoscenza del Comune di Gioia del Colle*".

Successivamente, con atto integrativo di convenzione a rogito del Notaio Nicola Guida del 25 ottobre 1995, repertorio n. 65120 e con atto di novazione soggettiva e cessione di diritti a rogito del Notaio Nicola Guida del 28 dicembre 1989, repertorio n. 76967, veniva precisato che il suolo

costituente il lotto 3 e distinto in catasto al foglio 45, particella 744 veniva ceduto gratuitamente dal Comune in diritto di superficie all'impresa all'impresa

. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile da periziare è stato realizzato in virtù di (cfr. allegato n. 3):

- concessione edilizia n. 52/90 del 19 febbraio 1990 e successiva variante n. 118/93 del 04 ottobre 1993;

- concessione edilizia n. 160 del 27 dicembre 1999, pratica edilizia n. 115/89 per rinnovo della precedente C.E. n. 52/90 e della relativa variante n. 118/93,

- varianti in corso d'opera n. 10 del 26 gennaio 2001, pratica n. 395/2000 e n. 165 del 04 dicembre 2001, pratica n. 317/2001.

L'intero stabile è stato dichiarato agibile in data 17 febbraio 2006 giusta autorizzazione di agibilità protocollo n. 616, pratica n. 115/89-395/00-317/01, reg. abit. n. 7 del 17 febbraio 2006 (cfr. allegato n. 3).

La sottoscritta in fase di sopralluogo, ha riscontrato che l'unità immobiliari del LOTTO B è conforme alle planimetrie di progetto allegate alla variante in corso d'opera n. 165 del 04/12/2001.

Inoltre, dalle indagini effettuate presso i registri cartacei comunali dell'Ufficio Tecnico, la scrivente ha verificato che non esistono titoli abilitativi e/o domande di sanatoria relative alle unità immobiliari in oggetto, successive a quelle menzionate in precedenza.

4c) Identificazione catastale

Dalla documentazione in atti e dalle visure storiche di seguito allegate (cfr. allegato n. 3), si ricava che il bene è intestato a Comune di Gioia del Colle, proprietà per l'area,

nata a _____, proprietà superficiaria per 100/100 in regime di separazione dei beni:

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	744	33	C/6	2	19 m ²	Totale: 22 m ²	Euro 44,16
STRADA PROVINCIALE PUTIGNANO, piano: S1, interno:12							

Nelle annotazioni delle visure storiche allegate è evidenziato che il LOTTO B ha come utilità comuni i subalterni 1 e 18 del foglio 45, particella 744, ovvero rispettivamente l'area scoperta condominiale che circonda l'intero fabbricato e il lastrico solare dello stabile accessibile dal vano scala condominiale.

In fase di sopralluogo, la sottoscritta ha accertato che la planimetria catastale in atti (cfr. allegato n. 3), è conforme allo stato dei luoghi e alle planimetrie di progetto.

2.4) Quesito 6

6a) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto - 6b) Descrizione analitica di ciascuno dei beni

Trattasi di box auto facente parte del corpo di fabbrica n. 3 di un complesso immobiliare denominato "Colle delle Gioie" realizzato mediante un programma di edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 51 della legge n. 865/71.

Lo stabile risalente alla fine degli anni novanta è elevato cinque piani oltre il piano interrato ed ha accesso pedonale dall'androne condominiale al civico 7 di Via Vincenzo Castellaneta. Il box auto è accessibile dalla rampa carrabile condominiale al civico 2 di Via Giovanni Gronchi e dall'androne condominiale. Il locale è costituito da un unico vano di forma rettangolare areato grazie all'intercapedine perimetrale, dotato di ingresso carrabile protetto da saracinesca metallica corredata delle necessarie predisposizioni impiantistiche per il sollevamento elettrico della serranda. Le pareti del locale sono intonacate a civile di colore chiaro. Il piano interrato è dotato di impianto elettrico, pavimentazione in cemento del tipo industriale, infissi in metallo (cfr. allegato n. 5).

Dati catastali

Dalla documentazione in atti e dalle visure storiche di seguito allegate (cfr. all. n. 4), si evince che il LOTTO B è intestato a Comune di Gioia del Colle, proprietà per l'area,

, proprietà superficiaria per 100/100 in regime di separazione dei beni, Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, foglio 45, particella 744, subalterno 33, categoria C/6, classe 2, consistenza 19 m², superficie catastale totale 22 m², rendita euro 44,16.

Confini

Il bene risulta posto tra le coerenze: a est con corridoio carrabile condominiale, a ovest con intercapedine, a sud con il box auto distinto in catasto con il subalterno 32 (immobile A1 del LOTTO A).

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato di cui fan parte l'unità immobiliare è costituito da una struttura portante intelaia travi e pilastri e solai piani in latero - cemento. Le finiture esterne ovvero i prospetti sono rivestiti in intonaco plastico di colore chiaro in buone condizioni di manutenzione e conservazione (cfr. allegato n. 5).

Il vano scala condominiale è costituito da una scala a tre rampe con al centro il vano ascensore. Le rampe sono rivestite in pietra naturale di colore chiaro (marmo), le pareti sono pitturare di colore chiaro. Sia i pavimenti che le pareti sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Dal vano scala condominiale e dalla rampa carrabile al civico 2 di Via Giovanni Gronchi si accede al corridoio condominiale del piano interrato. Il piano interrato è dotato di pavimentazione in cemento del tipo industriale, di infissi metallici e di impianto elettrico. Al box auto, di forma rettangolare, si accede mediante una serranda in metallo confinante con il corridoio carrabile condominiale. Il locale è dotato di un'ampia finestra con affaccio sull'intercapedine perimetrale, in parte chiusa da pannelli removibili e sprovvista di infisso. Le pareti interne sono intonacate a civile di colore chiaro. In generale, il locale è da ritenersi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. (cfr. allegato n. 5). Durante il sopralluogo, la scrivente ha verificato che il LOTTO B è occupato da materiale di vario genere.

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali:

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Box auto	19,00
Totale superficie netta	19,00

Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale

Consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI e l'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione non residenziale, la

superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Pertanto, la superficie lorda relativa al LOTTO B (unico vano) risulta essere pari a 21,67 mq.

LOTTO B	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Box auto (mq)	21,67	1,00	21,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			22,00

Caratteristiche della zona

Il LOTTO B è ubicato in una zona periferica del Comune di Gioia del Colle a prevalente destinazione residenziale di recente costruzione. L'unità immobiliare è raggiungibile esclusivamente in auto, a circa due chilometri dal centro cittadino e a cinquecento metri dal Campo Sportivo Comunale. La zona circostante il bene è completamente urbanizzata, circondata da tutti i servizi necessari per la vita quotidiana (negozi, uffici, supermercati ecc.). Ottime le possibilità di parcheggio in tutta la zona circostante.

6c) Eventuali dotazioni condominiali

Dalle visure catastali si desume che il LOTTO B, ha come utilità comuni i beni distinti in Catasto Fabbricati al foglio 45, particella 744, subalterni 1 e 18 ovvero rispettivamente l'area scoperta che circonda l'intero fabbricato e il lastrico solare dello stabile accessibile dal vano scala condominiale (cfr. allegato n. 3). Le restanti parti comuni (vano scala, impianti, ecc.) sono meglio descritti nel Regolamento di condominio - atto trascritto a Bari il 20 luglio 2001 ai nn. 28841/20424 (cfr. allegato n. 4).

6d) Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza dei contratti registrati in data antecedente al pignoramento.

Attualmente il box auto è occupato da materiale di vario genere del signor .

Si precisa che dall'esame degli atti di provenienza, la signora _____ ha acquistato il LOTTO B in regime di separazione dei beni.

Inoltre, dalle ricerche effettuate e dalle risultanze del sopralluogo non è emersa l'esistenza di contratti di locazione o di altra natura aventi per oggetto i beni da periziare.

6e) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalle indagini effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. sul bene pignorato gravano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

TRASCRIZIONI CONTRO

1. PIGNORAMENTO N. 24633/17996 del 01/06/2016 - Atto esecutivo o cautelativo a favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle - Società cooperativa con sede in Santeramo in Colle (Ba), codice fiscale 00256750720 contro

- _____ per la piena proprietà (1/1) dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al 24 particelle 1380, 1391, 1392, 1395, 1396 e per la quota indivisa pari a un nono (1/9) degli immobili distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 202, subalterni 16 e 78;

- _____ per la piena proprietà superficiaria (1/1) degli immobili distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 744, subalterni 5, 32 e 33.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA GIUDIZIALE N. 28408/3761 del 17/07/2015 per l'importo di € 21.000,00 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Santeramo in Colle - Società cooperativa con sede in Santeramo in Colle (Ba), codice fiscale 00256750720 contro:

- _____ per la piena proprietà (1/1) dei terreni distinti in Catasto Terreni del Comune di Gioia del Colle al 24 particelle 1380, 1391, 1392, 1395, 1396;

- _____ per la piena proprietà superficiaria (1/1) degli immobili distinti in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 744, subalterni 5, 32 e 33.

6e1) Per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato **non** sussistono e quindi **non** saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge (la signora _____ è coniugata con il signor _____ in regime di separazione dei beni al momento dell'acquisto del bene).

Per il fabbricato di cui fanno parte le unità immobiliari è stato sottoscritto atto, trascritto a Bari il 23 febbraio 1990 ai nn. 8201/6706, di vincoli a parcheggio privato per il piano interrato e l'area esterna all'edificio e di inedificabilità su tutte le aree di pertinenza dei lotti del programma di edilizia economica e popolare.

Inoltre, trattandosi di immobili in diritto di superficie, per trasformare lo stesso in diritto di proprietà è necessario far riferimento al Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione su alloggi costruiti nell'ambito dell'edilizia economica e popolare – PEEP - (Legge n° 448/98 e s.m.i.) pubblicato sul sito del Comune di Gioia del Colle e datato ottobre 2015 (cfr. allegato n. 2). Per poter riscattare il diritto di superficie è necessario formulare regolare istanza all'Ufficio Tecnico/Urbanistica del Comune di Gioia del Colle il quale provvede a calcolare l'importo da versare al Comune e a stipulare l'atto di convenzione di trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà. In definitiva sono a carico dell'acquirente l'importo del riscatto e il costo relativo ai diritti di segreteria e alla registrazione dell'atto di convenzione. Da indagini effettuate presso i competenti uffici comunali, i coniugi _____ hanno protocollato nel 2010 l'istanza per la trasformazione del diritto di superficie senza mai versare gli importi calcolati dal Comune. Considerando il sopracitato regolamento comunale, i costi complessivi per riscattare il diritto di superficie, per i diritti di segreteria, per stipulare e registrare l'atto di convenzione ammontano presumibilmente ad € 1.500,00 (diconsi euro millecinquecento/00), salvo calcoli più dettagliati da effettuare presso gli uffici competenti.

Non risultano, sulla base della documentazione disponibile e dei rilievi effettuati, difformità

urbanistico- edilizie e difformità catastali riferibili ai beni periziati.

6e2) Per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che le spese di cancellazione tanto dei pignoramenti quanto dell'ipoteca saranno a cura e spese della procedura.

- Per la cancellazione di ogni pignoramento immobiliare i costi necessari risultano:

- Imposta ipotecaria: € 200,00
- Tasse ipotecarie: € 35,00
- Imposte di bollo: € 59,00

per un totale di € 294,00. Poiché il bene oggetto della procedura è gravato da un atto di pignoramento, i costi complessivi ammonteranno ad € 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

- Per la cancellazione di ogni ipoteca giudiziale le spese ammontano a

- Imposta ipotecaria: € 200,00 - minimo
- Tasse ipotecarie: € 35,00
- Imposte di bollo: € 59,00

per un totale di € 294,00. Poiché l'immobile è gravato da un'ipoteca giudiziale i costi complessivi ammonteranno ad 294,00 (diconsi euro duecentonovantaquattro/00).

L'importo complessivo delle spese a carico della procedura sarà pari a € 588,00 (diconsi euro cinquecentottantotto/00). La cancellazione avverrà a cura e spese della procedura. Si dovranno poi aggiungere i costi di onorario, variabile a discrezione del professionista, oltre a Iva e C.P.

6e3) Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

Durante il sopralluogo del 29 dicembre 2016 il signor _____ in presenza dell'avvocato Angellilo ha dichiarato di essere " *in regola con il pagamento delle spese condominiali e che ad oggi non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria..*". Pertanto, allo stato attuale non risultano pendenze nei confronti del condominio (cfr. allegato n. 1).

6f) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEI BENI

I criteri di stima utilizzati –Le fonti dell'informazioni - Il calcolo delle superfici, del valore a

metro quadro, del valore totale – Adeguamenti e correzioni di stima

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno; il criterio di scelta è funzione di una serie di considerazioni proprie dei beni e dell'andamento del mercato. Infatti essendo il bene ubicato in prossimità di un centro abitato sarà preferibile un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si baserà sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell'unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene. Il valore di mercato è dato in base alla raccolta di informazioni ricercate presso gli uffici notarili, quelli delle agenzie immobiliari e dai riferimenti della borsa immobiliare sulla base della zona di riferimento (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - codice zona D1). In base ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con caratteristiche simili ed ubicati in prospicenza del bene in oggetto, si avrà il valore di mercato più probabile pari a: €/mq 880,00 (diconsi euro ottocentottanta/00 al metro quadro).

Traducendo in formula avrò l'espressione: $V = V_m \times S_c \times K$ dove V è il valore di stima più probabile, V_m è il valore di mercato unitario più probabile, S_c la superficie commerciale dell'immobile e K è il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell'unità immobiliare. Trattandosi di un box in buone condizioni di manutenzione e conservazione, comodamente accessibile dalla rampa carrabile, k è pari a 1,00.

LOTTO B - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Box auto (mq)	21,67	1,00	21,67
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			22,00
valore arrotondato mq			

Pertanto, sostituendo e arrotondando i dati nella formula, si ottiene il valore di stima:
 $\text{€/mq } 880,00 \times 1,00 \times \text{mq } 22,00 = \text{€ } 19.000,00$ (diconsi euro diciannovemila/00);

Inoltre, come si evince dalla trascrizione del pignoramento n. 24633/17996 del 01 giugno 2016, la valutazione del bene oggetto della procedura deve essere riferita al diritto di superficie: il valore relativo alla piena proprietà verrà decurtato dell'importo stimato nel paragrafo 6e3) per trasformare il diritto di superficie in diritto di proprietà corrispondente a € 1.500,00.

In definitiva, il valore di stima della piena proprietà superficciaria del LOTTO B è pari a: € 18.000,00 (diconsi euro diciottimila/00).

Adeguamenti e correzioni di stima

Non si ritiene di dover apportare ulteriore adeguamenti o correzioni della stima in quanto il valore ottenuto è funzione sia di fattori incrementativi che di fattori decrementativi (vetustà, stato di manutenzione e conservazione, grado tecnologico, ecc.).

Abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari e assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute:

Al valore calcolato si applica un abbattimento forfettario del 15%. Di conseguenza il valore dell'unità immobiliare si riduce a: € 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

Come descritto nel paragrafo 6e1) in riferimento al LOTTO B non sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobile in diritto di superficie, per trasformare lo stesso in diritto di proprietà è necessario formulare regolare istanza all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle come meglio specificato nel paragrafo 6e1).

VALORE FINALE LOTTO B: Il valore finale della **piena proprietà superficciaria** è pari a:
€ 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00).

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole.

Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 20 gennaio 2017

Ing. Mariarosaria Limitone

ELENCO ALLEGATI LOTTO B

- ALLEGATO N. 1:
 - comunicazioni inizio operazioni peritali, indagini relative alla residenza degli esecutati, raccomandate RR1, pec alle parti interessate;
 - verbali di sopralluogo.
- ALLEGATO N. 2: documentazione urbanistica
 - copia concessione edilizia n. 160 del 27/12/99 pratica edilizia n. 115/89;
 - copia varianti in corso d'opera n. 10 del 26/01/2001, pratica n. 395/2000 e n. 165 del 04/12/2001, pratica n. 317/2001 e copia elaborati grafici di progetto;
 - copia autorizzazione di agibilità protocollo n. 616, pratica n. 115/89-395/00-317/01, reg. abit. n. 7 del 17 febbraio 2006;
 - copia del Regolamento per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione e del canone massimo di locazione su alloggi costruiti nell'ambito dell'edilizia economica e popolare – PEEP - (Legge n° 448/98 e s.m.i.);
- ALLEGATO N. 3: documentazione catastale
 - visure storiche;
 - planimetrie catastali ed elaborato planimetrico.
- ALLEGATO N. 4: copia atti di provenienza
 - copia atto di compravendita del 09 ottobre 2001 a rogito del Notaio Nicola Guida repertorio n. 83045, trascritto a Bari il 12 ottobre 2001 ai nn. 38779/2683;
 - copia atto di novazione e cessione di diritti del 28 dicembre 1999, repertorio n. 76967;
 - copia atto di convenzione del 30 giugno 1989, repertorio n. 76967;
 - copia atto integrativo di convenzione del 25 ottobre 1995, repertorio n. 65120 e
 - copia trascrizione nn. 8201/6706 del 23 febbraio 1990 – atto di vincoli;
 - copia Regolamento di condominio - atto trascritto a Bari il 20 luglio 2001 ai nn. 28841/20424.

- ALLEGATO N. 5: allegato fotografico;
- ALLEGATO N. 6: attestazione trasmissioni alle parti copia perizia.