

# 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 A

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**

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 A.

## **PERIZIA DI STIMA LOTTO A**

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, gli immobili censiti al **foglio 45, particella 744, subalterni 5 e 32** con atto di compravendita a rogito del Notaio Nicola Guida del 20 agosto 2001, repertorio n. 82580, trascritto a Bari il 21 agosto 2001 ai nn. 33357/23808 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 1999, 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 e con atto integrativo di convenzione a rogito del Notaio Nicola Guida del 25 ottobre 1995, repertorio n. 65120 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 procedente, 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. Angellillo 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 A

- **Piena proprietà superficiaria** dell'immobile sito in Gioia del Colle alla Via Vincenzo Castellaneta n. 7 (già Strada Provinciale per Putignano) - piano primo, interno 1, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 744, subalterno 5;**
- **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 11, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 45 particella 744, subalterno 32.**

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

Dalle verifiche effettuate presso il Comune di Gioia del Colle risulta che i beni pignorati rientrano 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 C.E.I. s.r.l., 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 fanno parte gli immobili 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 le unità immobiliari del LOTTO A sono conformi 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 i beni sono intestati 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	5	A/2	2	6,5 vani	<b>Totale: 123 m<sup>2</sup></b> <b>Totale escluse aree scoperte: 117 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 704,96</b>
STRADA PROVINCIALE PUTIGNANO, piano:1, interno: 1							

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
45	744	32	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	<b>Totale: 22 m<sup>2</sup></b>	<b>Euro 44,16</b>
STRADA PROVINCIALE PUTIGNANO, piano: S1, interno:11							

Nelle annotazioni delle visure storiche allegate è evidenziato che i beni sopraindicati hanno come utilità comuni i subalterni 1 e 18 del foglio 45, particella 744, ovvero rispettivamente l'area scoperta 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 le planimetrie catastali in atti (cfr. allegato n. 3) sono conformi 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 immobile ad uso abitazione (**immobile A**) 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. L'unità immobiliare da periziare si sviluppa interamente al piano primo dell'edificio ubicato in una zona periferica del Comune di Gioia del Colle, distante circa due chilometri dal centro cittadino di Gioia del Colle.

L'appartamento, individuato dall'interno n. 1, si compone di un soggiorno, una cucina – pranzo, due camere da letto, due bagni, un disimpegno e un ripostiglio/centrale termica. Di pertinenza dell'unità immobiliare sono due balconi rispettivamente confinanti con la cucina e il soggiorno e un box auto al piano interrato dello stesso stabile (**immobile A1**). Dall'ingresso soggiorno si accede direttamente alla cucina- pranzo e a un disimpegno a servizio della zona notte e dei bagni. Il box auto è accessibile dalla rampa carrabile condominiale al civico 2 di Via Giovanni Gronchi e dall'androne al civico 7 di Via Vincenzo Castellaneta. Il locale autorimessa individuato dal subalterno 32 (immobile A1) 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. 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. allegato n. 3), si evince che l'intero LOTTO A è intestato a Comune di Gioia del Colle, proprietà per l'area,

---

nata a \_\_\_\_\_, proprietà superficaria per  
100/100 in regime di separazione dei beni:

- per quanto riguarda l'appartamento (**immobile A**), Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, foglio 45, particella 744, subalterno 2, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 123 m<sup>2</sup>, totale escluse aree 117 m<sup>2</sup>, rendita euro 704,96;
- per quanto riguarda il box auto (**immobile A1**), Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, foglio 45, particella 744, subalterno 32, classe 2, categoria C/6, consistenza 19 m<sup>2</sup>, superficie catastale totale 22 m<sup>2</sup>, rendita euro 44,16.

### **Confini**

I beni risultano posti tra le coerenze:

- per l'appartamento (immobile A), a sud con vano scala condominiale e appartamento adiacente, a est con area scoperta condominiale su Via Vincenzo Castellaneta, a nord-ovest con area scoperta condominiale prospiciente i giardini di Piazza Papa Giovanni Paolo II.
- per il box auto (immobile A1), a est con corridoio carrabile condominiale, a ovest con intercapedine, a nord con il box auto distinto in catasto con il subalterno 33 (LOTTO B).

### **Caratteristiche costruttive**

Il fabbricato di cui fanno parte gli immobili è costituito da una struttura portante intelaiata 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 pitturate di colore chiaro. Sia i pavimenti che le pareti sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno, l'abitazione (immobile A) si presenta con una pavimentazione in ceramica di produzione commerciale; la zona destinata a servizi e la cucina hanno sia il pavimento sia il rivestimento in ceramica.

Superata la porta d'ingresso di pertinenza dell'immobile, blindata in legno, ci si trova nel soggiorno. Tale vano vede la presenza di due porte-finestre poste sul medesimo muro perimetrale

che permettono l'affaccio sull'area condominiale prospiciente i giardini di Piazza Papa Giovanni Paolo II. Dall'ingresso – soggiorno si accede direttamente alla cucina - pranzo e a un disimpegno a servizio dei bagni e delle due camere da letto. I bagni, areati ed illuminati naturalmente, sono pavimentati e rivestiti a tutta altezza da piastrelle in ceramica con decori di differente tipologia per ambiente. Il bagno di pertinenza della zona giorno è dotato di una vasca da bagno, un wc, un bidet, un lavabo e relativa specchiera. Il servizio igienico della zona notte è invece provvisto di un vaso, un bidet e un lavabo. Gli infissi interni sono porte a singolo battente in legno tamburato con pannelli ciechi, in buono stato di conservazione. Gli infissi esterni sono in metallo a taglio termico protetti da tapparelle in materiale plastico a sollevamento manuale, dotati di vetrocamera e corredati da zanzariere. Le pareti interne sono pitturate di colore chiaro. L'altezza netta dei soffitti, intonacati e tinteggiati a civile, è di 2.85 m. Gli impianti presenti sono quello elettrico, antifurto, videocitofonico, televisivo, idrico-fognario e di riscaldamento. L'impianto elettrico è adeguato alla normativa vigente; l'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo alimentato a gas metano con corpi scaldanti in ghisa non dotati di valvole termostatiche; la produzione di acqua calda e il riscaldamento sono garantiti dalla presenza di una caldaia combinata installata a parete in corrispondenza di un vano tecnico accessibile dal balcone confinante con il soggiorno. La climatizzazione estiva è garantita dalla presenza di due pompe di calore installate sulla parete nord del soggiorno e nella camera da letto matrimoniale. L'impianto idrico e il sistema fognante condominiale sono collegati alla rete pubblica. Le condizioni generali di manutenzione e conservazione dell'immobile A sono da ritenersi ottime (cfr. allegato n. 5).

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 (immobile A1), di forma rettangolare, si accede mediante una serranda in metallo confinante con il corridoio carrabile condominiale. Il locale di altezza utile pari a 3,00 m., è dotato di un'ampia finestra 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.

Durante il sopralluogo, la scrivente ha verificato che l'immobile A1 è occupato da materiale di vario genere.

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali. (cfr.allegato n. 3):

**Immobile A - appartamento**

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Soggiorno	34,05
Cucina - pranzo	15,10
Disimpegno	3,00
Bagno 1	8,49
Bagno 2	4,66
Letto 1	19,20
Letto 2	16,84
Vano tecnico	1,00
Balcone 1 (confinante con il soggiorno)	15,48
Balcone 2 (confinante con la cucina)	4,39
<b>Totale superficie netta</b>	<b>121,83</b>

**Immobile A1- box auto**

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Box auto	19,30
<b>Totale superficie netta</b>	<b>19,30</b>

**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 residenziale e non, la superficie commerciale è pari alla somma della superficie utile lorda dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali oltre alle eventuali pertinenze coperte e scoperte a servizio dell'unità immobiliare; quest'ultime omogeneizzate alla superficie principale. I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono

computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25. Pertanto, la superficie residenziale lorda relativa al piano primo comprensiva delle murature interne ed esterne risulta essere pari a 116,64 mq. Per quanto riguarda la superficie non residenziale essa sarà data da Sb = Superficie balconi di 19,49 mq, Sd = Superficie vani tecnici di 1,25 mq, Sc = Superficie box auto di mq. 22,00.

La superficie commerciale è ottenuta sommando la superficie residenziale lorda con le restanti superfici omogeneizzate (30% per Sb, 15% per Sd, 100% per Sc).

#### LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

Immobile A	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Abitazione (mq)	116,64	1,00	116,64
Balconi (mq)	19,49	0,30	5,85
Vano tecnico(mq)	1,25	0,15	0,19
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq</b>			<b>123,00</b>
Immobile A1	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Box auto (mq)	21,60	1,00	21,60
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq</b>			<b>22,00</b>

#### Caratteristiche della zona

L'intero LOTTO A è ubicato in una zona periferica del Comune di Gioia del Colle a prevalente destinazione residenziale di recente costruzione. Gli immobili sono raggiungibili esclusivamente in auto, a circa due chilometri dal centro cittadino e a cinquecento metri dal Campo Sportivo Comunale. La zona circostante i beni è completamente urbanizzata, circondata da tutti i servizi



---

necessari per la vita quotidiana (negozi, uffici, ecc.). Ottime le possibilità di parcheggio in tutta la zona circostante.

**6c) Eventuali dotazioni condominiali**

Dalle visure catastali si desume che il LOTTO A, 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.**

L'immobile contraddistinto dalla lettera A è attualmente occupato dai coniugi

quale abitazione principale. Analogamente il box auto (immobile A1) è occupato da materiale di vario genere del signor .

Si precisa che dall'esame degli atti di provenienza, la signora ha acquistato il LOTTO A 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. sui beni pignorati 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:

- nato a 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;

- nata a 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.

2. PIGNORAMENTO N. 40111/29547 del 30/10/2015 - Atto esecutivo o cautelativo a favore di Consorzio FIDI di Gioia del Colle Colle - SOC.COOP.A.R.L. con sede in Gioia del Colle (Ba), codice fiscale 91015690729 contro

- nato a 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;

- nata a 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.

La suddetta trascrizione riporta erroneamente quale diritto pignorato per i subalterni 5 e 32 la piena proprietà anziché la piena proprietà superficiaria.

### **ISCRIZIONI CONTRO**

1. IPOTECA GIUDIZIALE N. 28408/3761 del 17/07/2015 per l'importo totale 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

- nato a 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;

- nata a 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.

2. IPOTECA VOLONTARIA n. 39701/8205 del 22/09/2011 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata - Società Cooperativa per Azioni con sede a Matera, codice fiscale 00604840777 contro

---

- nata a \_\_\_\_\_, terzo datore di ipoteca, 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, e 32;

- \_\_\_\_\_ con sede in Gioia del Colle (Ba), codice fiscale \_\_\_\_\_, debitore non datore di ipoteca.

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

Dalle ricerche effettuate risulta che sui beni pignorati **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 dei beni).

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 € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecento/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 i beni oggetto della procedura sono gravati da due atti di pignoramento, i costi complessivi ammonteranno ad € 588,00 (diconsi euro cinquecentottantotto/00).

- Per la cancellazione di ogni ipoteca volontaria le spese ammontano ad € 35,00 per le relative tasse. Poiché i beni sono gravati da un'ipoteca volontaria, i costi complessivi ammonteranno ad € 35,00 (diconsi euro trentacinque/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 gli immobili sono gravati da una 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 € 917,00 (diconsi euro novecentodiciasette/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 dei beni 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 similari ed ubicati in prospicenza dei beni in oggetto, si avrà il valore di mercato più probabile pari a:

- €/mq 1.400,00 (diconsi euro millequattrocento/00 al metro quadro) per l'appartamento (immobile A);
- €/mq 880,00 (diconsi euro ottocentottanta/00 al metro quadro) per il box auto (immobile A1).

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. Il parametro K viene univocamente individuato sulla base di coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati.

Per l'immobile A:

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile e della sua destinazione a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie e pari ad 1,00;
- coefficienti funzione dell'orientamento rispetto ai punti cardinali, della prospicienza rispetto agli affacci visuali dell'abitazione (prospetti) e della luminosità o grado di illuminazione dello stabile; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari ad 1,00;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 0,98;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione (fine anni novanta); tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari ad pari a 0,98;
- coefficiente di superficie in funzione della consistenza della superficie utile dell'unità immobiliare pari ad 0,97 in quanto l'immobile ricade nell'intervallo 110 -150 mq.

Pertanto il valore di K sostituendo i valori calcolati dei coefficienti sarà dato da:

$$K = (1,00+1,00+0,98+0,98+0,97)/5 = 0,99.$$

Analogamente per l'immobile A1, trattandosi di un box in buone condizioni di manutenzione e conservazione e comodamente accessibile dalla rampa carrabile, k è pari a 1,00.

#### **LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale**

<b>Immobile A</b>	<b>Superficie lorda</b>	<b>Coeff. utilizzato</b>	<b>Superficie commerciale</b>
<b>Abitazione (mq)</b>	116,64	1,00	116,64
<b>Balconi (mq)</b>	19,49	0,30	5,85
<b>Vano tecnico(mq)</b>	1,25	0,15	0,19
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>123,00</b>

valore arrotondato mq			
Immobile A1	Superficie lorda	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale
Box auto (mq)	21,60	1,00	21,60
<b>TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE</b>			<b>22,00</b>
valore arrotondato mq			

Pertanto, sostituendo e arrotondando i dati nella formula, si ottengono i valori di stima:

- immobile A: € /mq 1.400,00 x 0,99 x mq 123,00 = € 170.000,00 (diconsi euro centosettantamila/00);

-immobile A1: € /mq 880,00 x 1,00 x mq 22,00 = € 19.000,00 (diconsi euro diciannovemila/00).

Il valore stimato arrotondato è pari a € 189.000,00 (diconsi euro centottantanovemila/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 € 2.500,00.

**In definitiva, il valore di stima della piena proprietà superficaria del LOTTO A è pari a: € 187.000,00 (diconsi euro centottantasettemila/00).**

#### **Adeguamenti e correzioni di stima**

Non si ritiene di dover apportare ulteriori 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).

#### **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: € 159.000,00 (diconsi euro centocinquantanovemila/00).

### **Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili**

Come descritto nel paragrafo 6e1) in riferimento ai beni periziati non sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente. Trattandosi di immobili 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 A: Il valore finale della **piena proprietà superficiaria** è pari a:  
**€ 159.000,00 (diconsi euro centocinquantanovemila/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 A**

- ALLEGATO N. 1:
  - comunicazioni inizio operazioni peritali, raccomandate RR1, indagini relative alla residenza degli esecutati, , 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 20 agosto 2001, repertorio n. 82580, trascritto a Bari il 21 agosto 2001 ai nn. 33357/23808;
    - 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 trasmissione alle parti copia perizia.