



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -

RELAZIONE ESPERTO STIMATORE RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 195/2021 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Marina CAVALLO

promosso da:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

in danno di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

Publicazione ufficiale ad uso¹esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Marina CAVALLO in data 16.09.2021 nominava il sottoscritto Ing. Francesco RUTIGLIANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6796, all'albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n. 2.279 del 28.09.2004, con studio in Grumo Appula (Bari) alla via A. Di Crollalanza, 10, Esperto stimatore, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 195/2021, promosso INTESA SAN PAOLO S.P.A. nei confronti dei [REDACTED]

Nel decreto di nomina su citato il magistrato ha fissato l'udienza per il 15.06.2022.

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti del Magistrato.

Nella procedura avanzata da *INTESA SAN PAOLO S.P.A.*, nella persona del *procuratore Dott.sa Maria FIORE, rappresentata e difesa dall'Avv. Anna PUTIGNANO*, chiedendo di concorrere alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati per l'importo complessivo di € 178.144,88 oltre interessi ed accessori di legge e le spese e i compensi per la presente procedura.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno 08.11.2021 alle ore 10:00 sui luoghi oggetto di pignoramento previa comunicazione inviata dallo custode ai coniugi [REDACTED] (All.n.01 verbale di sopralluogo).

Senza ulteriore preavviso ci si è recati sui luoghi oggetto di pignoramento

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

e si è dato così seguito al sopralluogo procedendo alla verifica della consistenza dell'immobile pignorato, con l'ausilio dello strumento di misurazione elettronico BOSCH DLE 40 PROFESSIONAL e di rollina metrica. Tutte le misurazioni eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Nel corso delle attività si è riscontrata *la conformità dei luoghi alle planimetrie catastali, nonché agli elaborati di progetto depositati presso l'UTC di Bitonto*

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- ✓ Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (All.n.02);
- ✓ Agenzie immobiliari nel Comune di **BITONTO**;
- ✓ Ufficio tecnico del comune di **BITONTO**;
- ✓ Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI;

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 12.05.2021 ai registro generale 23017, registro particolare 17021 (All.n.03), **OGGETTO DI PIGNORAMENTO** è:

1. Abitazione di tipo CIVILE nel Comune di Bitonto, Via D. Pannone, n. 1/b, di seguito meglio individuato: In NCEU del Comune di Bitonto al foglio 103 part. 350 sub 12, Via D. Pannone, piani primo, cat. A2, cl. 2, vani 5, R.C. Euro 503,55.
2. Box nel Comune di Bitonto, Via V Sylos, sc. di seguito meglio individuato: In NCEU del Comune di Bitonto al foglio 103 part. 350 sub 18, Via V. Sylos, piani S1, cat. C6, cl. 3, consistenza 34 mq, R.C. Euro 96,58.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in *due lotti*:

1. Abitazione posta al piano primo di palazzina condominiale;

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Destinazione	Indirizzo
Bitonto	103	350	12	A2 abitazione	VIA DOMENICO PANNONE n. CN piano: 1 scala: B;

2. Box auto posta al piano interrato di palazzina condominiale;

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Destinazione	Indirizzo
Bitonto	103	350	18	C6 abitazione	VIA SENATORE VINCENZO SYLOS n. CN piano: S1;

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Gli immobili oggetto di stima sono una civile abitazione ed un box auto siti nel comune di BITONTO, all'appartamento, allocato al piano primo della palazzina condominiale, si ha accesso da VIA DOMENICO PANNONE n. CN piano: 1 scala: B, al box, allocato nel piano interrato del condominio, si accede da VIA SENATORE VINCENZO SYLOS n. CN piano: S1.



stralcio satellitare della zona

L'edificio in cui è allocato l'immobile oggetto della presente relazione si trova nella zona periferica di PALOMBAIO, frazione del comune di BITONTO, tuttavia lo stesso non è lontano della zona centrale della su citata frazione dove sono allocati spazi ricreativi ed attività commerciali.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico dell'immobile, a partire dal prospetto esterno al fine di fornire una completa panoramica del lotto in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

Publicazione ufficiale ad uso⁵esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista prospetto anteriore attestante su D. Parrione



Vista portone ingresso al condominio e le scala che portano al piano primo



Vista sala ingresso e disimpegno centrale



Vista soggiorno in cui rilevano zone con presenza di condensa

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

7
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista bagno



Vista cucina





Vista balcone da cui si ha accesso dalla cucina e dalla camera da letto singola





Vista camera da letto nella quale si rileva presenza di condensa



Vista ripostiglio

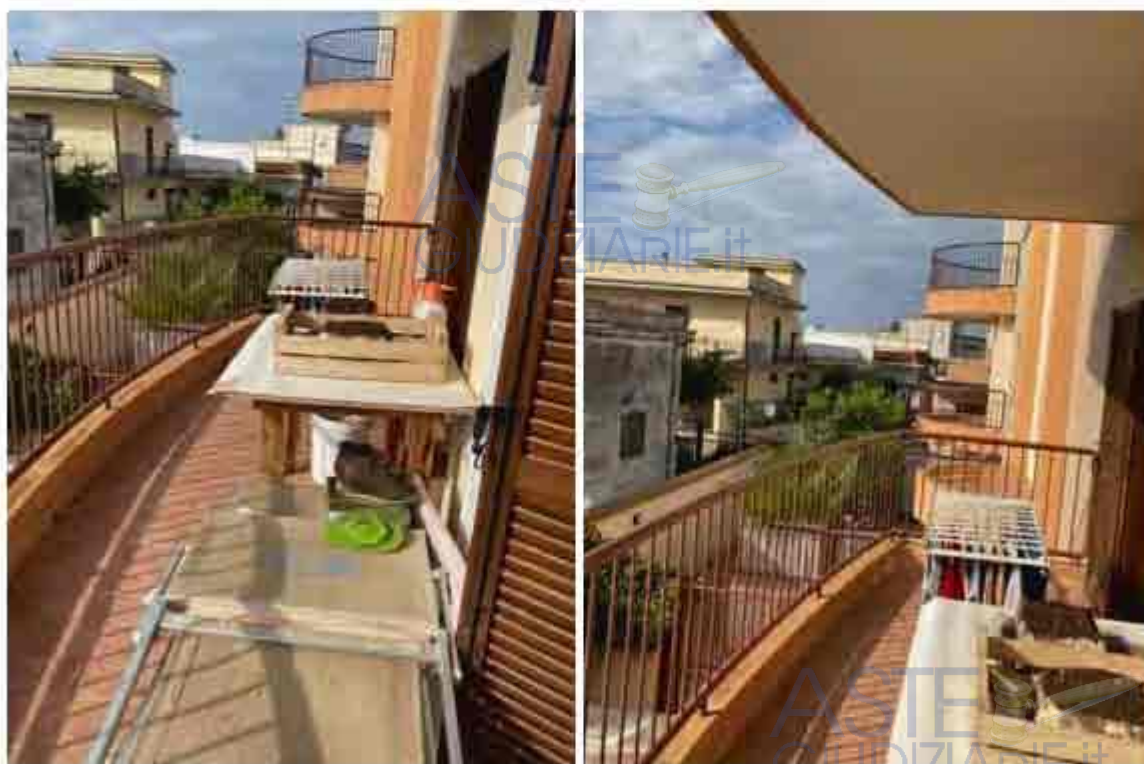
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

10
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Vista seconda camera da letto



Vista balcone anteriore da cui si ha accesso dalla camera da letto matrimoniale e dal soggiorno



Vista rampa che da accesso al box allocato a piano interrato alla quale si accede da via Sylos



Rampa box

Si procederà suddividendo i beni in due lotti

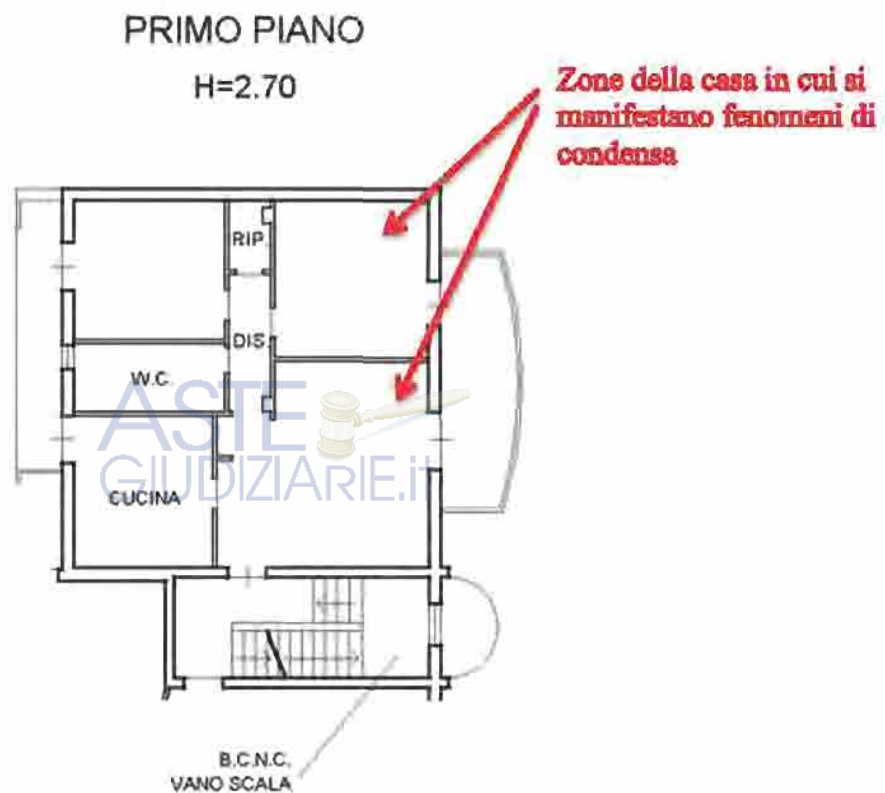
LOTTO 1: APPARTAMENTO

Trattasi di abitazione posta al piano primo di una piccola palazzina condominiale di tre piani: interrato, zona box, piano terra e primo destinati a residenza, sita nella zona periferica di Palombaio, frazione di Bitonto.

Grupo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

All'appartamento si accede da via D. Pannone da vialetto e portone comune che tramita il vano scala porta al piano primo, senza la presenza di impianto ascensore.

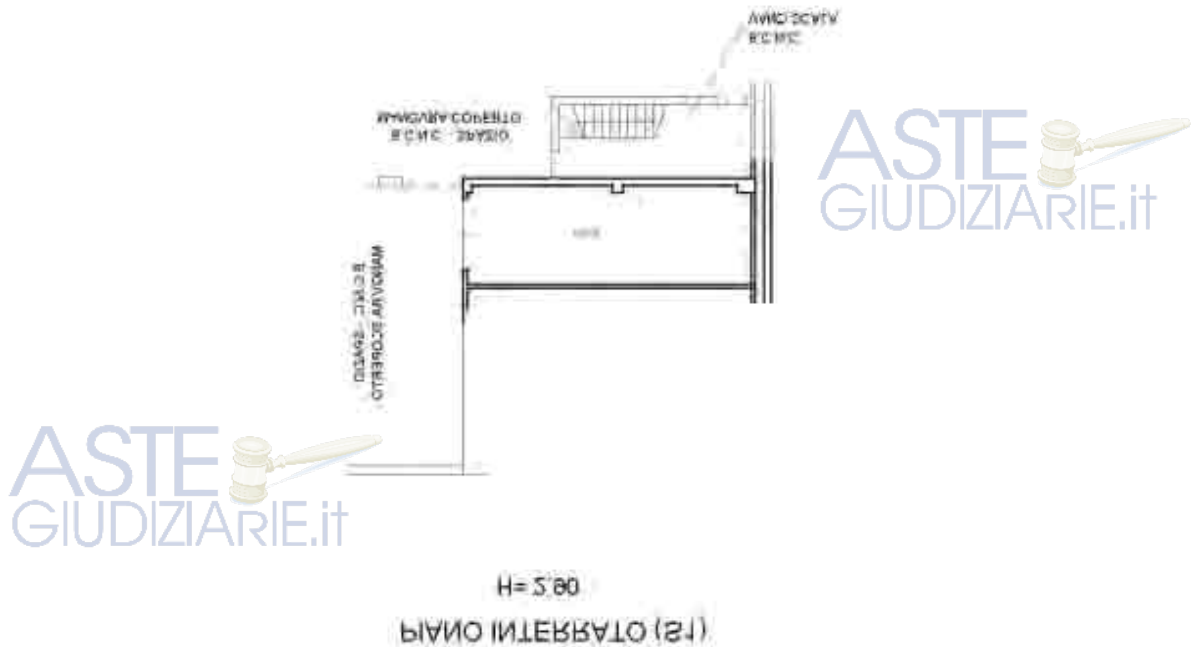
L'abitazione è composta da una zona soggiorno alla quale si accede non appena si varca la porta di ingresso. A sinistra del soggiorno c'è la cucina, procedendo nell'appartamento, per il tramite del corridoio, si accede al bagno ed alla prima camera da letto, posti sulla sinistra del corridoio, ed alla seconda camera da letto, posta sulla sinistra. Al centro delle due camere da letto è presente un piccolo ripostiglio.



Planimetria Appartamento

LOTTO 2: BOX

Il box è allocato al piano interrato, al quale si accede per mezzo di una rampa condominiale che si attesta su via Sylos



Planimetrie

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 08.11.2021, si è rilevato che gli immobili, nel loro complesso, risultano in buone condizioni di conservazione e manutenzione, a mano del soffitto e delle murature della camera da letto e del soggiorno, i quali presentano evidenti segni di condensa, attribuibili allo scarso isolamento dei ponti termici, problematica che andrebbe risolta con interventi di natura condominiale (cappotto). Durante le operazioni peritali di sopralluogo, si è potuto verificare che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono fedeli alla planimetria catastale ed alle planimetrie di progetto depositate presso UTC di Bitonto.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava di proprietà dei Sigg.

[REDACTED] coniugati in regime di

comunità dei beni e da questi detenuto (come si rileva dai certificati

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I./V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordinebari.it

di seguito riportati), senza che alcuna porzione dello stesso sia
concesso in locazione al alcuno.



COMUNE DI BITONTO

(Città Metropolitana di Bari)

SERVIZIO DEMOGRAFICO

Ufficio Stato Civile

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N. 20165
ASTE
GIUDIZIARIE.it

**ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI
MATRIMONIO**

Art. 106 e 108 D.P.R. 3.11.2000, n. 796.

Dal Registro degli Atti di Matrimonio
del comune di BITONTO al N. 60 P. 2 S. A anno 1998 risulta che:



NESSUNA ANNOTAZIONE

BITONTO, 15 novembre 2011

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Stato Civile

[Signature]
Rosa Maria

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it



COMUNE DI BITONTO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

Il sottoscritto, nato il 29/05/1962 a Bitonto (BA) e residente in Bitonto (BA) Via ...

Certifica che nel/anagrafe nazionale della popolazione residente



Comune di Bitonto (BA)



UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI BITONTO
SALVINO NICOLE ANGELO

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Bitonto, 10/07/2009



COMUNE DI BITONTO

Certificato di Residenza

L'ufficiale di anagrafe

Il sottoscritto, nato il 29/05/1962 a Bitonto (BA) e residente in Bitonto (BA) Via ...

Certifica che nel/anagrafe nazionale della popolazione residente



Comune di Bitonto (BA)



UFFICIO ANAGRAFE DEL COMUNE DI BITONTO
SALVINO NICOLE ANGELO

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Il presente certificato non ha valore legale e non può essere utilizzato per fini di natura pubblica o privata.

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano@pec.ordinobari.it

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dall' atto di compravendita (All.n.05) e dal certificato notarile (All.n.04), si evince che l'immobile sopra descritto appartiene ai Sigg. [REDACTED] coniugi in regime di comunione dei beni, in forza di atto pubblico del 26.04.2007, a rogito del Notaio Ernesto FORNARO, notaio in Bari, REP. 174010/26258, trascritto in data 27.04.2007 al n. 16721, atto stipulato tra gli odierni proprietari e la società [REDACTED]

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta del Certificato Notarile (All.n.04), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile di proprietà dei Sigg. [REDACTED] le seguenti formalità:

Formalità Pregiudizievoli:

Ipoteca volontaria n. 4389 del 1/05/2006 favore: SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Napoli Via Toledo N.177) e contro: [REDACTED] sede in [REDACTED] per 900.000,00 di cui Euro 450.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato; durata 25 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fornaro Ernesto, Notaio in Bari, in data 10/05/2006 rep.171027/24788.

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di erogazione parziale annotata il 07/07/2009 al n. 4036 di formalità
- Annotazione di frazionamento in quota annotata il 07/07/2009 al n. 4037 di formalità
- Annotazione di riduzione di somma annotata il 07/07/2009 al n. 4038 di formalità
- Annotazione di restrizione di beni annotata il 10/07/2009 al n. 4039 di formalità.

Si precisa che le annotazioni di frazionamento e restrizione non riguardano i subalterni 12 e 18.

Ipoteca volontaria n. 5243 del 27/04/2007 favore: SANPAOLO BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Napoli Via Toledo, 177) e **contro:** [REDACTED]

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da con cessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 Fonaro Ernesto, Notaio in Bari, in data 26/04/2007 rep.174011/26259.

Pignoramento Immobiliare n. 17021 del 12/05/2021 favore: INTESA SANPAOLO S.P.A. con sede in Torino, (domicilio ipotecario eletto: LUIGI VILELLA PER AVV. ANNA PUTIGNANO VIA CAMILLO ROSALBA N.47/Z BARI) e **contro:**

Pubblico Ufficiale: Unep Corte Di Appello di Bari in data 20/04/2021 rep.2534/2021.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non esiste alcun assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico. Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita (All.n.05).

L'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere, oneri di qualsiasi natura anche fiscale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'Atto di Compravendita del 27.04.2007, a rogito del Notaio Ernesto fornaro, ed a seguito delle verifiche eseguite da chi scrive presso il comune di Bitontoy, si evince che la costruzione del fabbricato oggetto della presente perizia risulta conforme al P.d.C. n. 46 del 14.04.2005 e sue variati, pratica edilizia 96/2004.

Dalle indagini presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bitonto, è stato rinvenuto quanto segue (All.n.07):

1. l'immobile alla base della presente relazione è stato oggetto del P.d.C. su riportato e non ha subito alcuna modifica ulteriore;
2. l'immobile è dotato di certificato di agibilità rilasciato dal

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

comune di Bitonto n. 29 del 06.06.2008.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato per gli immobili in esame, si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO;

Il criterio di stima comparativo, è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- Indagini di mercato immobiliare riguardanti immobili simili in vendita a Palombaio, frazione di Bitonto;
- Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI), riferita al primo semestre del 2021, per immobili nella zona Palombaio comune di Bitonto;

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti ai lotti tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (residenza, magazzino, etc.) la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari**, secondo le quali, per immobili simili allocati nella medesima zona del comune di Bitonto, nel medesimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto della perizia:

agenzia Visto casa Bitonto

appartamento ⇒ 700,00 – 800,00 €/m²

box ⇒ 350,00 – 400,00 €/m²

agenzia Futura Immobiliare

appartamento ⇒ 700,00 – 900,00 €/m²

box ⇒ 350,00 – 400,00 €/m²

agenzia Studio Casa Bitonto

appartamento ⇒ 600,00 – 800,00 €/m²

box ⇒ 300,00 – 400,00 €/m²

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 1° semestre del 2021, per immobili nella zona Palmbaio comune di Bitonto, riporta valori inclusi:

Provincia: BARI; **Comune:** BITONTO; **Fascia/zona:** Suburbana/PALOMBAIO

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1150	L
Box	NORMALE	400	600	L

Quindi, considerata l'ubicazione, lo stato di conservazione e la tipologia dei bene, sulla scorta di quanto su argomentato, il sottoscritto ritiene che il prezzo più equo da attribuisce è di:

- **€/m² 800,00 per l'abitazione;**
- **€/m² 400,00 per box;**

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato dell'entroterra barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare i suddetti valori unitari di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo, con specifico riferimento ai soli balconi, avendo attribuito un valore unitario di mercato per ciascuna porzione di immobili con destinazione definitiva:

LOTTO 1: APPARTAMENTO

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato
--	---------------------	--------------	----------------------	------------------------------	----------------------

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

Abitazione	97 m ²	n.a.	97 m ²	800,00	€ 77.600,00
Balcone	17 m ²	0,3	5,1 m ²	800,00	€ 4.080,00
TOTALE					€ 81.680,00

Valore arrotondato

€ 82.000,00

Diconsi euro ottantaduemila/00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15 % per la probabile insorgenza di vizi occulti, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non ultimo l'adeguamento documentale e catastale come descritto precedentemente, risulta:

€ 12.300,00

Per cui Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

€ 82.000,00 – € 12.300,00 = € 69.700,00

Valore arrotondato

€ 70.000,00

diconsi euro settantamila/00.

LOTTO 2: BOX

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato

Abitazione	37 m ²	n.a.	37 m ²	400,00	€ 14.800,00
TOTALE					€ 14.800,00

Valore arrotondato

€. 15.000,00

Diconsi euro quindicimilamila/00.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15 % per la probabile insorgenza di vizi occulti, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo e non ultimo l'adeguamento documentale e catastale come descritto precedentemente, risulta:

€. 2.250,00

Per cui Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

€ 15.000,00 – € 2.250,00 = € 12.750,00

Valore arrotondato

€. 13.000,00

diconsi euro tredicimila/00.

Si precisa che le vendite dei beni non sono soggette IVA

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 195/2021.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha, tra l'altro:

- ✓ analizzato il fascicolo telematico;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (All.n.04);
- ✓ acquisito atto di compravendita a rogito del dottor. Ernesto FORNARO (All.n.05);
- ✓ effettuato più accessi presso l'ufficio tecnico del comune di BITONTO al fine di acquisire i titoli edilizi relativi all'immobile;
- ✓ svolto attività di due diligence tecnico, amministrativo, urbanistico e catastale.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 23 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Grumo Appula, 04.02.2022

L'Esperto Stimatore
Dott. Ing. Francesco RUTIGLIANO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112
P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F
Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it