TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Chiara Cutolo

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 426/2021 del R.G.E.

promossa da

Penelope SPV S.r.l.
Via V. Alfieri n. 1
31015 – Conegliano (TV)

presso

Avv. Antonio Schiavone
antonio.schiavone@milano.pecavvocati.it
con domicilio eletto presso
Avv. Luca Troisi
Via de Rossi, 57
70122 - Bari

contro

[redacted]

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpec.eu

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8f92b27f25f44aa194b

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

INDICE

1. Incarico 3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c. 7
3. Svolgimento operazioni peritali 7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti 8
5. Confini lotti 9
6. Titolarità 9
7. Descrizione analitica lotti 10
8. Consistenza lotti 14
9. Dati Catastali 15
10. Parti Comuni 21
11. Stato di occupazione 21
12. Provenienze Ventennali 22
13. Formalità pregiudizievoli 23
14. Altre formalità 25
15. Regolarità edilizia ed urbanistica 26
16. Stima dei lotti 26

ALLEGATI

Allegato 1	Estratto dell'atto di matrimonio
Allegato 2	Comunicazioni alle parti
Allegato 3	Verbale
Allegato 4a	Visura storica e planimetria catastale lotto 1
Allegato 4b	Visura storica e planimetria catastale lotto 2
Allegato 5	Atto notarile di provenienza
Allegato 6a	Planimetrie da rilievo lotto 1
Allegato 6b	Planimetrie da rilievo lotto 2
Allegato 7	Ispezione ipotecaria
Allegato 8	Pratica edilizia
Allegato 9	Autorizzazione di agibilità
Allegato 10a	Documentazione fotografica lotto 1
Allegato 10b	Documentazione fotografica lotto 2
Allegato 11	Schema per asta
Allegato 12	Checklist sistema conservatoria

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

1. INCARICO

Con decreto del 20/12/2021, notificato il 23/12/2021, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Chiara Cutolo nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico entro il 10/01/2022 mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 23/11/2022.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quelle mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà eseguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

· se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

· nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

· se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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 n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali e l'estratto del foglio 72di mappa con evidenziazione della particella 1032 del Comune di Casamassima (Ba);
- non è presente il certificato di stato di civile dei debitori esecutati. Quindi è stato acquisito dalla scrivente, l'Estratto dell'Atto di Matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casamassima dal quale si evince che i debitori [redacted]. Dall'Estratto dell'Atto di matrimonio datato 29/03/2022 non si rilevano annotazioni (Cfr. All. n. 01 – Estratto dell'Atto di matrimonio).

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella ha trasmesso il 07/01/2022, telematicamente in modalità PCT, l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Onofrio Lattanzio, ha fissato il primo accesso alle ore 10,00 del giorno 24/01/2022, presso gli immobili in Casamassima (Ba) Via Valfondo n. 7 e 9.

Nel giorno e all'ora stabiliti, come preventivamente comunicato alle parti (Cfr. All. n. 02 – Comunicazioni alle parti), la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari in Casamassima (Ba) alla Via Valfondo n. 7 e 9, oggetto di procedura, eseguiti dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario Avv. Onofrio Lattanzio e di uno dei proprietari esecutati [redacted] (Cfr. All. n. 03 – Verbale).

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b2727251f44aa194b

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

Inoltre, per l'esaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione alle unità immobiliari oggetto di procedura, ovvero presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, l'Ufficio Tecnico e l'Ufficio Anagrafe del Comune Casamassima.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

Oggetto dell'atto di pignoramento è un fabbricato ubicato a Casamassima (Ba) in Via Valfondo 7-9, riportato nel Catasto Fabbricati di Casamassima al Foglio 72, Particella 1032, Sub. 1, Piani T-1-2, Categ. A/3, Classe 3, Consistenza 4 vani.

Tale fabbricato è di fatto costituito da un'abitazione di tipo popolare su due livelli, ubicata a Casamassima (Ba) in Via Valfondo, n. 9, e da un laboratorio ad uso artigianale al piano terra ubicato a Casamassima (Ba) in Via Valfondo, n. 7.

Tali due unità immobiliari per la loro destinazione d'uso e risultanti sin dal 3/11/2009 distinte catastalmente, possono agevolmente individuare DUE LOTTI:

LOTTO UNO – Abitazione di tipo popolare, articolata in un fabbricato, con accesso indipendente su Via Valfondo n. 9 in Casamassima (Ba), su due livelli collegati da un vano scala e costituita da: due vani, corridoio, bagno e balcone al primo piano; un vano e terrazzino al secondo piano.

Identificata nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (Ba)

Foglio n. 72 Particella n. 1032 Subalterno 2 - Categoria A/4, Classe 6, Consistenza 3,5 vani, Superficie catastale totale 114 mq, Totale escluso aree scoperte 108 mq, Rendita Euro 253,06 – Via Valfondo n. 9 piano: T-1-2

Intestata a [redacted] – Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

[redacted] - Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted]

(Cfr. All. n. 04a – Visura storica e planimetria catastale lotto 1)

LOTTO DUE – Laboratorio ad uso artigianale al piano terra con accesso indipendente in Via Valfondo n. 7 in Casamassima (BA), costituita da un vano e un bagno.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (Ba)

Foglio n. 72 Particella n. 1032 Subalterno 3 - Categoria C/1, Classe 5, Consistenza 35 mq, Superficie catastale totale 50 mq, Rendita Euro 880,30 – Via Valfondo n. 7 piano: T

Intestato a

[redacted] – Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] - Proprietario per 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

(Cfr. All. n. 04b – Visura storica e planimetria catastale lotto 2)

5. CONFINI LOTTI

Confini lotto uno

L'abitazione su due livelli, nel suo insieme, confina ad Est ed Ovest con abitazioni di altra proprietà; a Nord con area esterna di altra proprietà; a Sud con Via Valfondo.

Confini lotto due

Il laboratorio a piano terra confina ad Est ed Ovest con unità immobiliari di altra proprietà; a Nord con area esterna di altra proprietà; a Sud con Via Valfondo

6. TITOLARITÀ

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

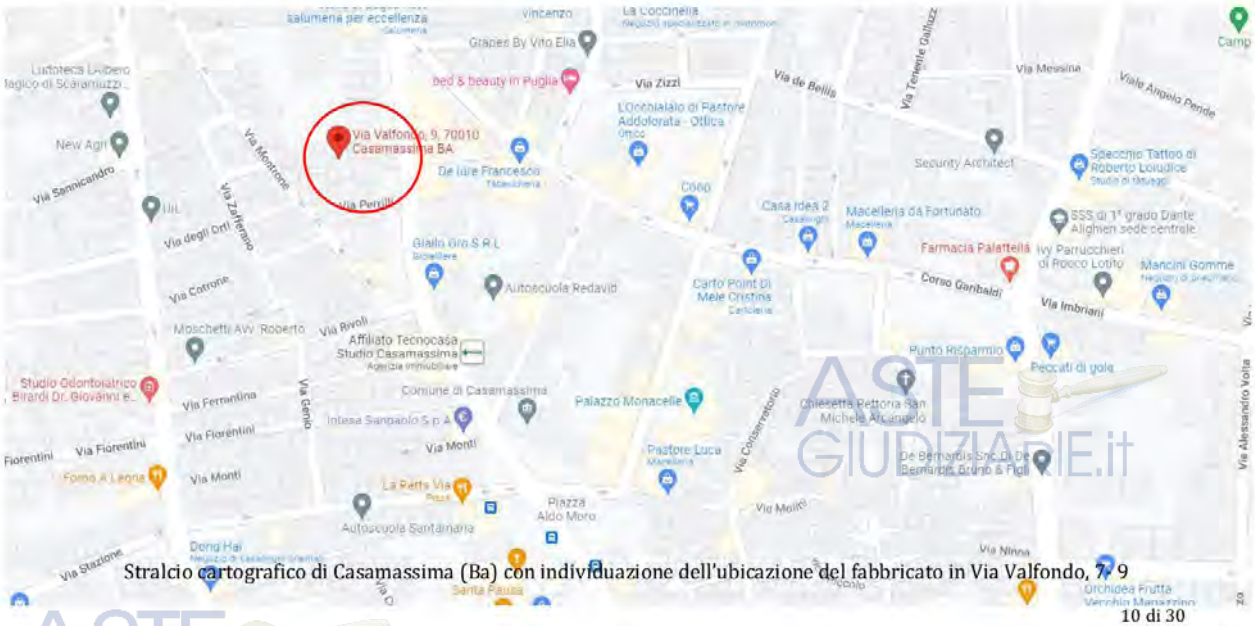
L'abitazione su due livelli ed il laboratorio a piano terra, entrambi oggetto di esecuzione, risultano nella piena proprietà dei debitori [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni [redacted] per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted] (Cfr. All. n. 05 - Atto notarile di provenienza).

7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTI

Il fabbricato, costituito nel suo insieme dall'abitazione su due livelli e dal locale al piano terra adibito a laboratorio ad uso artigianale, è del tipo indipendente avente sistema perimetrale portante in muratura e coperture voltate. La costruzione originaria è anteriore al 2 settembre 1967, ma il fabbricato è stato oggetto di una più recente ristruttutrazione datata 2009.

Il fabbricato in Via Valfondo 7-9, è ubicato in centro a Casamassima (Ba), in una traversa di Corso Vittorio Emanuele a pochi minuti dalla Piazza principale del paese e dal Municipio, in una zona completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.

Nel giudizio di stima che segue, si terrà conto dell'ubicazione centrale del fabbricato in questione incrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente K_Z=1,02


Via Valfondo, 9, 70010 Casamassima BA
Via Zizzi
Via de Bellis
Via Messina
Viale Angelo Peride
Via Montrone
Via Zafferano
Via degli Orti
Via Corrone
Via Rivoli
Via Ferrentina
Via Fiorentini
Via Monti
Via Genio
Via Stazione
Via Molfetta
Via Ninna
Corso Garibaldi
Via Imbriani
Via Alessandro Volta
Via Colonnatorio
Piazza Aldo Moro
Corso Vittorio Emanuele
Via Nazionale
Via Cavour
Via Roma
Via Garibaldi
Via Mazzini
Via Matteotti
Via Cadorna
Via Trieste
Via Dante Alighieri
Via Cesare Battisti
Via Giuseppe Garibaldi
Via Vittorio Emanuele
Via Giuseppe Mazzini
Via Giacomo Matteotti
Via Cesare Battisti
Via Dante Alighieri
Via Vittorio Emanuele
Via Giuseppe Garibaldi

Vista area di Casamassima (Ba) con individuazione dell'ubicazione del fabbricato in Via Valfondo, 7- 9

Prospetto del fabbricato in Casamassima alla Via Valfondo, con accessi all'abitazione al civico n. 9 e al locale al civico 7

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8f92b27f25f44aa194b

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

Descrizione lotto uno

L'abitazione costituente il lotto uno oggetto di procedura, dislocata su due livelli collegati da un vano scala interno, è composta come di seguito: due vani, corridoio, bagno e balcone al primo piano; un vano e terrazzino a livello al secondo piano.

L'accesso avviene dal piano terra da un portone del tipo blindato su Via Valfondo, contraddistinto dal civico 9, che fa accedere ad una scala a rampa dritta di collegamento al primo piano. Superata tale scala ed arrivati al pianerottolo del primo piano, a destra si trovano altri due gradini che accedono ad un corridoio che disimpegna due camere ed il bagno. Precisamente in senso orario si trovano: il bagno, completo di lavandino, vaso igienico, bidet e doccia ed illuminato ed areato da un finestrino a Nord; una camera cieca e parzialmente soppalcata; una camera da letto matrimoniale, illuminata ed areata con porta finestra su un balcone a Sud su Via Valfondo. Alla fine del corridoio, superati due scalini ad Ovest, si accede ad una rampa rettilinea, illuminata da una finestra a Sud su Via Valfondo, che collega il primo con il secondo piano. Quindi superata quest'ultima scala ed arrivati al secondo piano, si trova un vano unico adibito a zona giorno, con angolo cottura a Sud-Est e camino collocato a Nord. Tale vano è illuminato ed areato da due finestre prospicienti Sud, delle quali una con accesso sul terrazzino a livello su Via Valfondo. (Cfr. All. n. 06a – Planimetrie da rilievo lotto 1).

Gli ambienti del primo piano sono caratterizzati da coperture voltate con altezze differenti, in particolare le camere hanno un'altezza interna media di 3,30 mt, escludendo la zona soppalcata in cui le altezze sono di 2,05 mt sotto il soppalco e di 1,60 mt di media sopra il soppalco; mentre il bagno ha un'altezza interna di 1,80 nella zona doccia e di 3,05 mt di media nella zona lavabo. Per quanto concerne invece il vano del secondo piano, esso è caratterizzato da un'unica copertura a falda spiovente in legno con altezza interna utile media di 3,10 mt.

Il pavimento degli ambienti del primo e del secondo piano è in gres di ceramica effetto cotto simile al battiscopa posato sulle pareti; il pavimento del balcone del primo piano è in cemento mentre quello del terrazzino del secondo piano è in ceramica per esterni; le scale di collegamento dei piani sono in pietra. Il balcone è protetto da ringhiera in ferro, mentre il

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

terrazzino del secondo piano è protetto da un parapetto in muratura con sovrastante ringhiera in ferro.

Le pareti ed i soffitti di tutti gli ambienti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura.

Le finestre dell'abitazione sono in PVC con vetrocamera e sono completi di persiane. Non ci sono oscuranti per le finestre del vano scala e del bagno. Le porte sono ad anta battente con pannello color legno, la porta al piano terra di accesso all'abitazione è del tipo blindato.

L'abitazione è dotata dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico-fognante sottotraccia; è presente l'impianto termico di tipo autonomo ma sono assenti sia la caldaia sia gli elementi radianti; luci di emergenza; impianto telefonico e videocitofonico.

La distribuzione planimetrica dell'abitazione, tenuto conto della peculiarità costruttiva del tipo indipendente e su più piani collegati solo da scale, risulta piacevole e razionale con discrete caratteristiche di luminosità ed areazione. Lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture dell'abitazione sono discrete, con utilizzo di materiali che rivelano una ristrutturazione senz'altro successiva all'originaria epoca di costruzione, sebbene siano presenti fenomeni infiltrativi nella camera da letto del primo piano prospiciente Via Valfondo ed il prospetto su Via Valfondo, anche se intonacato e tinteggiato, non sia in buone condizioni.

Le condizioni di manutenzione rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con decremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo inferiore all'unità: Kc = 0,98

Descrizione lotto due

Il locale adibito a laboratorio ad uso artigianale, costituente il lotto due oggetto di procedura, si sviluppa al piano terra ed è composto come di seguito: un vano, bagno con antibagno e deposito nel sottoscala.

L'accesso avviene dal piano terra da un portone in alluminio e vetro protetto da una inferriata su Via Valfondo, contraddistinto dal civico 7, che fa accedere direttamente al vano principale, adibito a negozio per parrucchiere. Ad Est del vano si sviluppa il bagno con vaso igienico preceduto dall'antibagno con lavabo, mentre ad Ovest è presente un sottoscala adibito

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

a deposito. Il bagno è illuminato ed areato con una piccola finestra a Sud su Via Valfondo (Cfr. All. n. 06b – Planimetrie da rilievo lotto 2).

Il locale a piano terra è caratterizzato da una copertura voltata con altezze differenti Le pareti e le volte sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura di colori vivaci. Il pavimento è in gres di ceramica effetto cotto simile al battiscopa posato sulle pareti.

Il locale è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto idrico-fognante sottotraccia; non è presente l'impianto termico.

Lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture del locale sono discrete, con utilizzo di materiali che rivelano una ristrutturazione senz'altro successiva all'originaria epoca di costruzione, sebbene il prospetto su Via Valfondo, anche se intonacato e tinteggiato, non si presenti in buone condizioni.

* * * * *

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che i proprietari esecutati sono soggetti privati e che l'ultima ristrutturazione, che ha riguardato entrambi i lotti, è il permesso di costruire del 2009, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.

8. CONSISTENZA LOTTI

Le superfici nette dei lotti sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 06a e 06b). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Consistenza lotto uno

CONSISTENZA LOTTO UNO Abitazione del tipo indipendente su due livelli (primo e secondo piano) in Casamassima (Ba) alla Via Valfondo n. 9							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza mt	Piano
Primo piano							
Vano scala	5,07 mq	10,27 mq	1,00	10,27 mq	Buone	4,20	T-1-2
Corridoio	4,33 mq	5,35 mq	1,00	5,35 mq	Buone	3,65	1
Camera soppalcata	9,94 mq	13,38 mq	1,00	13,38 mq	Buone	2,05 -3,30	1
Soppalco	6,95 mq	8,50 mq	1,00	8,50 mq	Buone	1,60	1
Camera matrimoniale	14,34 mq	18,92 mq	1,00	18,92 mq	Discrete	3,30	1
Bagno	4,28 mq	6,88 mq	1,00	6,88 mq	Buone	1,80 – 3,05	1
Balcone	2,08 mq	2,08 mq	0,25	0,52 mq	Discrete		1
Totale superficie convenzionale primo piano				**63,82 mq**			
Secondo piano							
Vano zona giorno	23,81 mq	33,65 mq	1,00	33,65 mq	Buone	3,10	2
Terrazzino a livello	13,35 mq	16,93 mq	0,25	4,23 mq	Discrete		2
Totale superficie convenzionale secondo piano				**37,88 mq**			
Totale superficie convenzionale lotto uno				**101,70 mq**			

Consistenza lotto due

CONSISTENZA LOTTO DUE Locale al piano terra adibito a negozio in Casamassima (Ba) alla Via Valfondo n. 7							
Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza media mt	Piano
Piano terra							
Vano principale	31,74 mq	38,94 mq	1,00	38,94 mq	Buone	3,25	T
Bagno con antibagno	(1,96 + 2,55) mq= 4,51 mq	7,63 mq	1,00	7,63 mq	Buone	3,70	T
Sottoscala	1,79 mq	3,89 mq	0,50	1,95 mq	Buone	1,10	T
Totale superficie convenzionale lotto due				**48,52 mq**			

9. DATI CATASTALI

9.1a DATI CATASTALI ATTUALI ABITAZIONE (Cfr. All. n. 04a)

COMUNE DI CASAMASSIMA (Codice B923) Provincia di Bari Catasto Fabbricati

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8192b27f25f44aa194b

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

Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	72	1032	2		A/4	6	3,5 vani	Totale: 114 mq Totale escluso aeree scoperte: 108 mq	€ 253,06	T-1-2

9.2a CRONISTORIA DATI CATASTALI ABITAZIONE

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/11/2015** al **15/03/2022**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 2 Categoria A/4, Cl. 6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 114 mq, Totale escluso aree scoperte: 108 mq Rendita € 253,06 Via Valfondo n. 9 piano: T-1-2 Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dal **02/11/2010** al **09/11/2015**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 2 Categoria A/4, Cl. 6, Cons. 3,5 vani Superficie catastale Totale: 114 mq, Totale escluso aree scoperte: 108 mq Rendita € 253,06 Via Valfondo n. 9 piano: T-1-2 Variazione nel classamento del 02/11/2010 Pratica n. BA0563196 in atti dal 02/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38627.1/2010)
Dal **03/11/2009** al **02/11/2010**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 2 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Via Valfondo n. 9 piano: T-1-2 Variazione del 03/11/2009 Pratica n. BA0527254 in atti dal 03/11/2009 DIV-AMP-RST-VDE PARZIALE (n. 35870.1/2009)
Dal **19/01/2009** al **03/11/2009**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 1 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1-2
Dal **17/07/2008** al **19/01/2009**	[redacted] Proprietario per 1/6	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 1

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

	[redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6	Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1-2 Variazione del 17/07/2008 Pratica n. BA0382233 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16158.1/2008)
Dal **15/02/2000** al **17/07/2008**	[redacted] Proprietario per 12/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita € 162,68 Rendita Lire 315.000 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1
Dal **01/01/1992** al **15/02/2000**	[redacted] Proprietario per ½ [redacted] Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita € 162,68 Rendita Lire 315.000 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

Dal **19/06/1986** al **01/01/1992**	[redacted] Proprietario per ½ [redacted] Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita Lire 372 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1
Dal **25/11/1985** al **19/06/1986**	[redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 6/18	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita Lire 372 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1

Corrispondenza catastale abitazione

Dal confronto della planimetria catastale esistente (Cfr. All. n. 04a) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All. n. 06a) non emergono difformità.

9.1b DATI CATASTALI ATTUALI LOCALE ARTIGIANALE (Cfr. All. n. 04b)

COMUNE DI CASAMASSIMA (Codice B923) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	72	1032	3		C/1	5	35 mq	Totale: 50 mq	€ 880,30	T

9.2b CRONISTORIA DATI CATASTALI LOCALE ARTIGIANALE

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8192b2b27f25f44aa194b

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

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal **09/11/2015** al **15/03/2022**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 3 Categoria C/1, Cl. 5, Cons. 35 mq Superficie catastale Totale: 50 mq Rendita € 880,30 Via Valfondo n. 7 piano: T Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
Dal **02/11/2010** al **09/11/2015**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 3 Categoria C/1, Cl. 5, Cons. 35 mq Rendita € 880,30 Via Valfondo n. 7 piano: T piano: T-1-2 Variazione nel classamento del 02/11/2010 Pratica n. BA0563196 in atti dal 02/11/2010 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 38627.1/2010)
Dal **03/11/2009** al **02/11/2010**	[redacted] comunione dei beni con [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 3 Categoria C/1, Cl. 5, Cons. 35 mq Rendita € 880,30 Via Valfondo n. 7 piano: T Variazione del 03/11/2009 Pratica n. BA0527254 in atti dal 03/11/2009 DIV-AMP-RST-VDE PARZIALE (n. 35870.1/2009)
Dal **19/01/2009** al **03/11/2009**	[redacted] proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [redacted] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 1 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1-2
Dal **17/07/2008** al **19/01/2009**	[redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032, Sub. 1 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 4 vani Rendita € 216,91 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1-2

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

	[redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6 [redacted] Proprietario per 1/6	Variazione del 17/07/2008 Pratica n. BA0382233 in atti dal 17/07/2008 AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-RISTRUTTURAZIONE (n. 16158.1/2008)
Dal **15/02/2000** al **17/07/2008**	[redacted] Proprietario per 12/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18 [redacted] Proprietario per 1/18	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita € 162,68 Rendita Lire 315.000 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1
Dal **01/01/1992** al **15/02/2000**	[redacted] Proprietario per ½ [redacted] Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita € 162,68 Rendita Lire 315.000 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dal **19/06/1986** al **01/01/1992**	[redacted] Proprietario per ½ [redacted] Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani Partita 256 Rendita Lire 372 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1
Dal **25/11/1985** al **19/06/1986**	[redacted] Proprietario per 3/18	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 72, Part. 1032 Categoria A/3, Cl. 3, Cons. 3 vani

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

	[redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 3/18 [redacted] Proprietario per 6/18	Partita 256 Rendita Lire 372 Via Valfondo n. 7-9 piano: T-1

Corrispondenza catastale locale artigianale

Dal confronto della planimetria catastale esistente (Cfr. All. n. 04b) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nelle planimetrie da rilievo (Cfr. All. n. 06b) non emergono difformità rilevanti, se non una diversa collocazione della porta dell'antibagno. A parere della scrivente tale difformità è sanabile presentando una C.I.L.A. presso l'ufficio Tecnico Comunale di Casamassima ed aggiornando, la planimetria catastale presso l'Agenzia del Territorio.

La spesa per tali pratiche comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, è forfettariamente stimabile in € 500,00.

10. PARTI COMUNI

Il fabbricato in Casamassima (Ba), costituito nel suo insieme dall'abitazione su due livelli alla Via Valfondo n. 9 e dal locale al piano terra al civico n. 7 di detta via, è del tipo indipendente pertanto non si individua un condominio.

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

Alla data del sopralluogo entrambi i lotti, l'abitazione in Casamassima alla Via Valfondo n. 9 ed il locale al piano terra alla Via Valfondo n. 7, si sono rilevati liberi da persone e nella disponibilità dei proprietari.

12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile del 20/10/2021 dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, prodotto dal creditore procedente, dall'Atto notarile di provenienza Rep. n. 34119 del 19/01/2009 (Cfr. All. n. 05) nonché dall'ispezione ipotecaria del 27/04/2022 (Cfr. All. n. 07 – Ispezione Ipotecaria), acquisiti dalla scrivente, si rilevano le seguenti provenienze per i due lotti oggetto di procedura, costituenti nel loro insieme il fabbricato in Via Valfondo n. 7 e n. 9:

<table>
<tr><th>Periodo</th><th>Proprietà</th><th>Atti</th></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 19/01/2009
al 27/04/2022</td><td rowspan="11">[redacted]
Proprietario per 1/2
in regime di comunione
dei beni con [redacted]

[redacted]
Proprietario per ½
in regime di comunione
dei beni con [redacted]</td><td colspan="4">Compravendita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dott.ssa Giuseppina Cioffi</td><td>19/01/2009</td><td>34119</td><td>16211</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Bari</td><td>22/01/2009</td><td>2878</td><td>2097</td></tr>
<tr><td colspan="4">Registrazione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. N°</td><td>Vol. N°</td></tr>
<tr><td>Primo Ufficio delle Entrate di Bari</td><td>22/01/2009</td><td>1336</td><td>1T</td></tr>
<tr><td rowspan="11">Dal 05/12/2006
al 19/01/2009</td><td rowspan="11">[redacted]
Proprietario per 1/6

[redacted]
Proprietario per 1/6

[redacted]
Proprietario per 1/6

[redacted]
Proprietario per 1/6</td><td colspan="4">Successione</td></tr>
<tr><td>In morte di</td><td>Data morte</td><td>Presentata</td><td>Vol.</td></tr>
<tr><td>Natale Maria Lucia
Nata a Casamassima (Ba)
il 09/08/1915</td><td>05/12/2006</td><td>05/04/2007</td><td>238 n. 82</td></tr>
<tr><td colspan="4">Trascrizione della successione</td></tr>
<tr><td>Presso</td><td>Data</td><td>Reg. gen.</td><td>Reg. part.</td></tr>
<tr><td>Conservatoria di Bari</td><td>16/06/2008</td><td>27629</td><td>18012</td></tr>
<tr><td colspan="4">Accettazione tacita</td></tr>
<tr><td>Rogante</td><td>Data</td><td>Repertorio N°</td><td>Raccolta N°</td></tr>
<tr><td>Notaio Dott.ssa</td><td>19/01/2009</td><td>34119</td><td>16211</td></tr>
</table>

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

	[redacted] Proprietario per 1/6	Giuseppina Cioffi			
		Trascrizione dell'accettazione			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Bari	22/01/2009	2877	2096
	[redacted] Proprietario per 1/6				
Dal **15/02/2000** al **05/12/2006**	[redacted] Proprietario per 12/18	**Successione**			
		In morte di	**Data morte**	**Presentata**	**Vol.**
		Pesce Raffaele Nato a Casamassima il 15/05/1909	15/02/2000	24/06/2000	42 n. 62
	[redacted] Proprietario per 1/18	**Trascrizione della successione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
	[redacted] Proprietario per 1/18	Conservatoria di Bari	14/02/2005	7191	4475
		Accettazione tacita			
	[redacted] Proprietario per 1/18	**Rogante**	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott.ssa Giuseppina Cioffi	19/01/2009	34119	16211
		Trascrizione dell'accettazione			
	[redacted] Proprietario per 1/18	**Presso**	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Bari	22/01/2009	2876	2095
	[redacted] Proprietario per 1/18				
	[redacted] Proprietario per 1/18				
Dal **19/06/1986** al **15/02/2000**	[redacted] Proprietario per 1/2	**Compravendita**			
		Rogante	**Data**	**Repertorio N°**	**Raccolta N°**
		Notaio Dott. Memeo	19/06/1986	8345	
	[redacted] Proprietario per ½	**Trascrizione**			
		Presso	**Data**	**Reg. gen.**	**Reg. part.**
		Conservatoria di Bari	15/07/1986	21512	17135
		Registrazione			
		Presso	**Data**	**Reg. N°**	**Vol. N°**

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8192b27f25f44aa194b

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

Dalla Certificazione Notarile del 20/10/2021 dell'Avv. Marco Galletti, Notaio in Perugia, prodotto dal creditore procedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 27/04/2022 (cfr. All. n. 07), presso l'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di procedura, distinti in catasto al Foglio 72 Part. 1032 Sub. 2 e Sub. 3 (già Sub. 1)

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Pubblico Ufficiale: Notaio Giuseppina Cioffi
Data: 19/01/2009
N° Repertorio: 34120/16212
Iscritta a Bari il 22/01/2009
Reg. gen. 2879 - Reg. part. 341
Importo ipoteca: € 240.000,00
Capitale: € 120.000,00 da rimborsare in 30 anni

A favore di
Banco di Napoli S.p.A.
Cod. Fisc.: 04485191219
Sede Napoli (Domicilio ipotecario eletto a Napoli - Via Toledo 177)

Contro
[redacted]
Debitore Ipotecario

[redacted]
Debitore Ipotecario

[redacted]
Debitore non datore

- **Ipoteca volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario
Pubblico Ufficiale: Notaio Giuseppina Cioffi
Data: 11/01/2010
N° Repertorio: 35031/16979
Iscritta a Bari il 14/01/2010

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8f92b27f25f44aa194b

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

Reg. gen. 1582 - Reg. part. 332
Importo ipoteca: € 100.000,00
Capitale: € 50.000,00 da rimborsare in 30 anni

A favore di
Banco di Napoli S.p.A.
Cod. Fisc.: 04485191219
Sede Napoli (Domicilio ipotecario eletto a Napoli - Via Toledo 177)

Contro
[redacted]
Debitore Ipotecario
[redacted]
Debitore Ipotecario

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**
  Trascritto a Bari il 13/10/2021
  Reg. gen. 49395 - Reg. part. 36739
  Pubblico Ufficiale: Unep - Corte d'Appello di Bari sede di Bari
  Notificato in data: 24/09/2021
  N° repertorio: 6488

  A favore di
  Penelope Spv s.r.l.
  Con sede a Conegliano (Tv)
  Cod. Fisc.: 04934510266

  Contro
  [redacted]

  Pignoramento su: intera proprietà delle unità immobiliari oggetto di procedura

14. ALTRE FORMALITÀ

Dall'esame della documentazione in atti non si rilevano altre formalità a carico dei beni oggetto di procedura.

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle indagini condotte presso il Settore Gestione del Territorio, Infrastrutture e OO.PP. del Comune di Casamassima (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 10/03/2022, si è reperita l'ultima pratica edilizia svolta sull'immobile oggetto di procedura, avente come oggetto la ristrutturazione del fabbricato per civile abitazione sito in Via Valfondo n. 7-9. Trattasi del Permesso di Costruire n. 35/09 rilasciato il 15/06/2009 ai Sig.ri [redacted] dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima (Cfr. All. n. 08 – Pratica edilizia).

Successivamente in data 05/05/2010 è stata rilasciata ai Sig.ri [redacted] dal Responsabile del Servizio Tecnico del Comune di Casamassima, l'autorizzazione di agibilità per il fabbricato sito a Casamassima in Via Valfondo 7-9, composto da: Piano terra: locale ad uso artigianale con servizi – Piano primo e secondo: appartamento per civile abitazione da 2 vani utili e accessori (Cfr. All. n. 09 – Autorizzazione di agibilità).

Dal confronto delle tavola unica allegata al Permesso di Costruire n. 35/09 con lo stato dei luoghi rilevato dalla scrivente in data 24/01/2022 non si rilevano difformità rilevanti, se non quella già evidenziate nel paragrafo "9. Dati catastali" della presente perizia di stima, ovvero a pag. 21 per quanto concerne il locale artigianale.

16. STIMA DEI LOTTI

I valori commerciali dei due lotti sono stati determinati sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2021 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Casamassima (Ba) posti nella Fascia Centrale/Tra Via Bari, Via Montale, Via Noicattaro, Via Parini, Via Rutigliano, Via Turi, Via Sammichele, Via Acquaviva, Ferr. Bari Locorotondo.- Cod. Zona B2- microzona catastale: 1, si desumono:

- per abitazioni di tipo economico, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 850,00 ed €/mq 1.250,00, si ottiene un valore medio: L_{1a} = €/mq 1.050,00

- per negozi, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.300,00, si ottiene un valore medio: L_{1b} = €/mq 1.150,00

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per abitazioni indipendenti e negozi aventi caratteristiche tipologiche similari e condizioni medie, si desumono i seguenti valori variabili:

- per abitazioni indipendenti da €/mq 700,00 a €/mq 1.300,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: L_{2a}= €/mq 1.000,00

- per negozi da €/mq 1.000,00 a €/mq 1.500,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: L_{2b}= €/mq 1.250,00

Consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi degli immobili posti nella zona di Via Valfondo in Casamassima, si desumono i seguenti valori medi:

- per le abitazioni in stabili di seconda fascia: L_{3a}= €/mq 933,00

- per i negozi: L_{3b}= €/mq 1.031,00

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

Per l'abitazione su due livelli

$L_a = (L_{1a} + L_{2a} + L_{3a})/3$ = €/mq (1.050,00+1.000,00 + 933,00)/3 = €/mq 994,33

Per il negozio a piano terra

$L_b = (L_{1b} + L_{2b} + L_{3b})/3$ = €/mq (1.150,00+1.250,00+ 1.031,00)/3 = €/mq 1.143,67

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFCIENTE CORRETTIVO		
Parametro	**Valutazione**	**Coefficiente**
Parametro costruttivo- Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Decrementale	0,98
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Incrementale	1,02
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Invariante	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		**0,9996**

Applicando il coefficiente totale K tot. = 0,9996, rispetto a quelli immobili ideali di riferimento, per i quale sono stati identificati i seguenti valori medi:

- per l'abitazione su due livelli €/mq 994,33, si ottiene il valore unitario pari a:

€/mq 994,33 x 0,9996 = €/mq 993,93

- per il locale al piano terra €/mq 1.143,67, si ottiene il valore unitario pari a:

€/mq 1.143,67 x 0,9996 = €/mq 1.143,21

Stima del lotto uno

Definito come suesposto il più probabile valore unitario dell'abitazione, costituente il lotto uno in questione, in €/mq 993,93 e moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata, somma il seguente valore commerciale dell'abitazione:

€/mq 993,93 x Mq 101,70 = € 101.082,68

Che si arrotondano a € 101.083,00

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

IL VALORE COMMERCIALE dell'abitazione costituente il lotto uno, si stima pertanto pari ad: **€ 101.083,00 (Euro centouno mila ottanta tre /00)**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti pari a: € (101.083,00 x 0,15) = **€ 15.162,45**

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto uno al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto pari a:€ (101.083,00 – 15.162,45) = **€ 85.920,55**

Che si arrotondano a € 85.920,00 (Euro ottantacinquemila novecento venti/00)

Stima del lotto due

Definito come suesposto il più probabile valore unitario del laboratorio, costituente il lotto due in questione, in €/mq 1.143,21 e moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata, somma il seguente valore commerciale del negozio a piano terra:

€/mq 1.143,21 x Mq 48,52 = € 55.468,55

Che si arrotondano a € 55.469,00

IL VALORE COMMERCIALE del locale commerciale ad uso artigianale a piano terra costituente il lotto due, si stima pertanto pari ad: **€ 55.469,00 (Euro cinquantacinquemila quattrocento sessantanove/00)**

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, nonché per la difformità edilizia e catastale riscontrata, pari a: € (55.469,00 x 0,15) = **€ 8.320,35**

IL PREZZO A BASE D'ASTA del lotto due al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, si stima pertanto pari a:€ (55.469,00 – 8.320,35) = **€ 47.148,65**

Che si arrotondano a € 47.150,00 (Euro quarantasette mila centocinquanta/00)

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410e3338e8192b27f25f44aa194b

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

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 426/2021

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Uno Abitazione popolare del tipo indipendente su due livelli in Casamassima (Ba) Via Valfondo 9	Comune di Casamassima Fg. 72 Part. 1032 Sub. 2 Categ. A/4 Cl.6 - 3,5 vani Totale: 114 mq Totale escluso aeree scoperte: 108 mq Rend.€ 253,06 Via Valfondo n. 9 piano: T-1-2	101,70 mq	€ 993,93	€ 101.083,00	- € 15.162,45	€ 85.920,00	100%	€ 85.920,00
							Totale lotto uno	**€ 85.920,00**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO DUE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 426/2021

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Due Locale commerciale ad uso artigianale al piano terra Casamassima (Ba) Via Valfondo 7	Comune di Casamassima Fg. 72 Part.1032 Sub.3 Categ. C/1 Cl.5 Cons. 35 mq Superf. Catast, Tot. 50 mq Rend.€ 880,30 Via Valfondo n. 7 piano: T	48,52 mq	€ 1.143,21	€ 55.469,00	- € 8.320,35	€ 47.150,00	100%	€ 47.150,00
							Totale lotto due	**€ 47.150,00**

Come richiesto si allegano le documentazioni fotografiche dei due lotti (Cfr. All. n. 10a – Documentazione fotografica lotto 1 e 10b - Documentazione fotografica lotto 2), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (Cfr. All. n. 11) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 12).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 30 pagine + 12 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 05/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

Firmato Da: COVELLA ROSA CARMELA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 24410ef3338ef8192b27f25f44aa194b

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