

INGEGNERE MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE Civile e Penale di BARI

2° Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Marisa Attollino

ASTE
GIUDIZIARIE®

Procedimento n. 485-2024 R. G. E.

[]

(creditrice) versus

[]

(debitore)

0

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO/STIMA MODALITA' PRIVACY

(prossima udienza 15/05/2025)

Bitonto (Ba), li 19/05/2025 – deposito telematico

L'Esperto Stimatore-C.T.U.

INGEGNERE

MASSIMO ROSSIELLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ESECUZIONE IMMOBILIARE, n. 485-2024 R.G.E.



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

INGEGNERE MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordingbari.it

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Tribunale Civile e Penale di Bari

2^ Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 485-2024 R.G.E.

[] (creditrice) versus [] (debitore)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

Relazione di consulenza tecnica d'ufficio

Premessa

Il sottoscritto ING. Massimo Rossiello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8319 e al Tribunale Civile e Penale di Bari al n. 2526 come Consulente Tecnico d'Ufficio, con Studio Tecnico d'Ingegneria in Bitonto (Ba) alla Via G. Matteotti n. 181, in data 20/01/2025 riceveva dalla cancelleria del Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino, quale esperto per la stima del bene pignorato nella procedura esecutiva n. 485-2024 R.G.E. la relativa nomina e prestava il giuramento di rito telematicamente, al fine di procedere alla stima del bene pignorato, in data 28/01/2025 (*Allegato A*).

Svolgimento delle operazioni peritali

Il sottoscritto C.T.U. dopo aver esaminato gli atti del procedimento e appreso, dalla consultazione del relativo atto di pignoramento, che oggetto di procedura è la seguente Unità Immobiliare:

- Abitazione di tipo popolare sita in Via Arco Parlante n. 23, Rutigliano (Ba), piano terra, piano primo, piano secondo, piano copertura, in catasto al Foglio 10 – Particella 656, di [] per la quota di proprietà 1/1.

Ha badato a controllare, innanzitutto, la corrispondenza tra il menzionato immobile pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, e a verificare la completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente.

In particolare si è accertato come la piena proprietà di tale immobile è in questo momento in capo al debitore [] nato a [] il [], come da documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente sia relativa allo stesso immobile pignorato, e sia relativa al ventennio anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento (*Allegato D*).



Tribunale Civile di Bari - 2^ Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

Da tale documentazione in atti si è potuto ricostruire la provenienza concernente l'immobile oggetto di procedura nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, che nel seguito riporta:

Abitazione di tipo popolare.

- L'attuale proprietario: [REDACTED] nato a [REDACTED], della quota di 1/1 giusto atto pubblico del 10/03/2008 Pubblico Ufficiale Cotugno Angela Sede Sammichele di Bari (Ba), Repertorio n. 25005 – compravendita nota presentata con Modello Unico n. 7339.1/2008 Reparto PI di Bari in atti dal 13/03/2008.

Come disposto, il sottoscritto C.T.U. coordinatosi col Custode/Avv. Laura Petrucci ha eseguito il sopralluogo il 11/02/2025 presso l'immobile al fine di compiere i rilievi e gli accertamenti indispensabili al corretto espletamento dell'incarico ricevuto.

Il sottoscritto ING./Esperto Stimatore, in data 24/01/2025 e 26/02/2025 ed ancora lo 03/02/2025 e 05/03/2025 inviava richieste e riceveva la necessaria documentazione da parte dell'Ufficio dell'Agenzia del Territorio/Agenzia delle Entrate oltre a quella richiesta e ottenuta il 25/03/2025 recandomi presso gli Uffici RR.II. (*Allegato D*), altresì, tramite regolare istanza dello 11/03/2025 inviata allo S.U.E. - Ripartizione Urbanistica del Comune di Rutigliano (Ba), nel periodo 17/04/2025 si è recato presso gli stessi uffici comunali per prendere visione e acquisire copia delle autorizzazioni edilizie varie (*Allegato C*). Per l'espletamento dell'incarico ricevuto in atti, ritiene che per la vendita può essere formata da un unico lotto.

2

INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Appartamento sito in Via Arco Parlante n. 23 in Rutigliano (Ba), piano terra. Piano primo, secondo e terrazzo scoperto, in catasto al Foglio 10 – Particella 656, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

In questo periodo l'unità immobiliare è così composta:

- Piano Terra. Ingresso/Cucina/Soggiorno;
- Piano Primo. Camera da letto/Servizio igienico;
- Piano Secondo. Camera da letto;
- Piano Copertura. Terrazzo scoperto.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ubicato nel centro storico; quella oggetto di procedura esecutiva si sviluppa sui diversi livelli ai quali si accede tramite una ripida scala interna in muratura; l'ingresso avviene direttamente dalla citata strada pubblica Via Arco Parlante (*Foto nn. 3 – 4 – 5 – 6 – 7, Allegato E*).



Tribunale Civile di Bari - 2ª Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

INGEGNERE MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorosselloing@libero.it - massimo.rossello8319@pec.ordingbari.it

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Altezza interna utile degli ambienti: piano terra in chiave misura 2,44 m, il piano primo ed il piano secondo misura 2,75 m. Superficie interna utile: mq 53,23 circa. Superficie commerciale: mq 64,40 circa.

Condizioni: l'edificio unifamiliare su tutti i vari livelli si trova in uno stato manutentivo scarso con rifiniture tipiche della realizzazione della costruzione (anni quaranta).

Confini: a Ovest ingresso/Via Arco Palante, a Nord con Vito Dell'Edera/altra uu.ii., a Sud con /altra uu.ii., a Est con altra uu.ii.; tutte le proprietà indicate sono in aderenza/appoggio.

PREZZO BASE DEL LOTTO al lordo della riduzione del 15%: € 32.700,00 (Euro trentaduesettecento/00).

Prezzo al netto della riduzione del 15% e della regolarizzazione degli abusi edilizi (€ 1.500,00) risulta essere di € **26.300,00** (Euro ventiseimilatrecento/00) arrotondato per eccesso.

ELENCAZIONE DELLE PRATICHE EDILIZIE SVOLTE RELATIVE ALL'IMMOBILE

LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)

L'immobile è stato edificato presumibilmente nel periodo 1940-1942.

Dopo regolare istanza presso gli Uffici Comunale, 11/03/2025, ed il relativo accesso per consultare gli atti, 17/04/2025, è emerso che l'entrata in vigore delle norme edilizie, licenze e concessioni, risale al periodo 31/10/1942 cioè successivo alla realizzazione e quindi accatastamento dell'immobile; quest'ultimo è avvenuto in data 22/09/1942 (*Allegato D*). Preciso che la comunicazione ricevuta in data 05/05/2025 dall'Edilizia Privata (*Allegato C*) riporta l'esito negativo nella ricerca di pratiche intestate al debitore. Da tale sommario e superficiale documento non è emersa l'attività svolta durante il mio citato accesso presso gli uffici comunali dove ho esteso le indagini, senza ottenere un positivo riscontro, controllando e visionando materialmente tutti i fascicoli presenti nell'archivio alla ricerca della ditta e/o precedente proprietario anche perché nel 1973 l'attuale debitore non era ovviamente nato.

VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA E CATASTALE

LOTTO UNICO (APPARTAMENTO)



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

INGEGNERE MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in occasione dei sopralluoghi presso tale unità immobiliare con quanto riportato negli atti, planimetrie recuperate presso il Catasto, non si riscontrano difformità a parte la presenza del bagno al piano primo (indicato in rosso sulla planimetria Allegato D). Al netto della pratica urbanistica/C.I.L.A. in sanatoria e relativo accatastamento per un costo totale di € 1.500,00 è conforme alla documentazione depositata presso i pubblici uffici.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Si riportano, nel seguito, i dati necessari all'identificazione catastale dell'immobile costituente il lotto come desunto dai certificati catastali attuali rilasciati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio:

LOTTO UNICO APPARTAMENTO.

- Comune di Rutigliano (Codice H643) – Catasto dei Fabbricati. Immobile, Foglio 10 – Particella 656 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Rendita 80,05 – Via Arco Parlante n. 23, Rutigliano (Ba), piano terra, piano primo, piano secondo. Intestatario per la quota di proprietà 1/1.

Bitonto (Ba), lì 19/05/2025

4

L'Esperto Stimatore-C.T.U.

**INGEGNERE
MASSIMO ROSSIELLO**



Allegati:

- A. Verbale di nomina e giuramento consulenza;
- B. Verballi dei sopralluoghi.



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

Tribunale Civile e Penale di Bari

2° Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 485-2024 R.G.E.

[] (creditrice) versus [] (debitore)

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

Relazione di stima

a) ELENCAZIONE ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE COMPONENTE IL LOTTO UNICO.

Appartamento sito in Rutigliano (Ba) alla Via Arco Parlante n. 23, piano T – 1 – 2, in catasto al Foglio 10 – Particella 656, categoria A/4 (abitazione di tipo popolare).

Ubicazione: percorrendo la centralissima Via Roma, direzione Chiesa Matrice Parrocchiale di Santa Maria della Colonna e San Nicola di Bari ubicata in Piazza Umberto I (*Immagine A – Allegato E*) subito dopo andando su Via Porticella (*Foto n. 1 – Allegato E*) si giunge all'unità immobiliare oggetto di pignoramento in Via Arco Parlante n. 23 (*Foto nn. 2, 3, 4, 5 – Allegato E*).

Tramite una vecchia porta in legno/vetro presente al piano terra (*Foto nn. 6, 7 – Allegato E*) si accede all'ingresso dell'abitazione indipendente che confina a Ovest ingresso/Via Arco Palante, a Nord con Vito Dell'Edera/altra uu.ii., a Sud con altra uu.ii., a Est con 'altra uu.ii. tutte in aderenza/appoggio (*confini indicati nelle planimetrie – Allegato D*).

Comune di Rutigliano (H643) – Catasto dei Fabbricati. Appartamento, Foglio 10 – Particella 656 – Categoria A/4 – Classe 1 – Consistenza 2,5 vani – Rendita 80,05 – Via Arco Parlante n. 23, Rutigliano (Ba), piano terra, piano primo e piano secondo – intestatario [], nato a [] – C.F. [], per la quota di proprietà 1/1.

b) DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO E DEL POSTO AUTO SCOPERTO.

L'unità appartamento fa parte di un fabbricato per civile abitazione categoria popolare ubicato nel centro storico di Rutigliano; si sviluppa su un piano terra, un piano primo, un piano secondo, un piano di copertura/terrazzo.

Tale fabbricato è stato edificato sicuramente nel periodo antecedente al 1942; l'accatastamento all'impianto è datato 22/09/1942 (*Allegato D*).



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

In questo periodo l'immobile è così composto, come da *Foto (Allegato E)*.

- Piano Terra. Ingresso/Cucina/Soggiorno;
- Piano Primo. Camera da letto/Servizio igienico;
- Piano Secondo. Camera da letto;
- Piano Copertura. Terrazzo scoperto.

Confrontando lo stato dei luoghi rilevati in occasione dei sopralluoghi presso tale unità immobiliare con quanto riportato negli atti, planimetrie recuperate presso il Catasto, non si riscontrano difformità a parte la presenza del bagno al piano primo (*indicato in rosso sulla planimetria Allegato D*). Al netto della pratica urbanistica/C.I.L.A. in sanatoria e relativo accatastamento per un costo totale di € 1.500,00 è conforme alla documentazione depositata presso i pubblici uffici.

⁽¹⁾Come anticipato dopo regolare istanza presso gli Uffici Comunale ed il relativo accesso per consultare gli atti è emerso che l'entrata in vigore delle norme edilizie, licenze e concessioni, risale al periodo 31/10/1942 cioè successivo alla realizzazione e quindi accatastamento dell'immobile; quest'ultimo ripeto è avvenuto in data 22/09/1942

Nel seguito si riconduce per ogni ambiente la sua superficie netta, il coefficiente utilizzato per la determinazione della relativa superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, e le condizioni di manutenzione.

6

Per la determinazione della superficie commerciale si farà riferimento alla Norma UNI 10750 e al DPR 138/98, considerando:

- La somma delle superfici coperte calpestabili abitabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, computando i muri interni al 100%, e quelli esterni e/o perimetrali al 100% ovvero al 50% a seconda che siano esclusivi ovvero o in comune;
- Le superfici ponderate, a uso esclusivo, di terrazze e balconi che, giacché comunicanti con l'unità immobiliare saranno moltiplicate per un coefficiente pari a 0,25 fino a mq 25,00 e per 0,10 per l'eventuale quota eccedente i mq 25,00.

Si ottiene, piano terra:

- Ingresso/Soggiorno/Cucina abitabile. Superficie calpestabile mq 14,85 circa;

Si ottiene, piano primo:

- Camera da letto e Servizio igienico. Superficie calpestabile: mq 14,62 circa;



Tribunale Civile di Bari - 2ª Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

Si ottiene, piano secondo:

- Camera da letto. Superficie calpestabile: mq 10,56 circa;

Si ottiene, piano di copertura:

- Terrazzo. Superficie calpestabile: mq 10,56 circa. Superficie ponderata mq 2,64 circa.

Alla superficie totale come sopra determinata, pari a mq 53,23 circa va aggiunta:

- La superficie occupata dai muri interni, piano terra, calcolata al 100%, per un totale di mq 0,23;
- La superficie occupata dai muri esterni (laro Ovest) e perimetrali esclusivi, piano terra, piano primo e piano secondo, calcolata al 100% in considerazione dello spessore dei muri (non superiore a 50 cm), per un totale di mq 3,66;
- La superficie occupata dai muri perimetrali in comune con altre unità immobiliari, piano terra, piano primo e piano secondo, calcolata al 50%, per un totale di mq 8,25.

Perciò la superficie commerciale complessiva dell'appartamento è pari a:

$\text{mq } 53,23 + \text{mq } 0,23 + \text{mq } 3,66 + \text{mq } 8,25 = \text{mq } 65,37$ che si arrotonda per eccesso a mq 65,40 circa.

CARATTERISTICHE STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

In conformità a quanto è stato possibile accertare durante i sopralluoghi effettuati, e secondo quanto possibile rilevare dalla documentazione tecnica recuperata dagli Uffici pubblici, si riferisce quanto segue:

Struttura in elevazione in muratura portante; solai piano terra in pietra e a volta, i restanti in latero – cemento e piani; scale di collegamento livello piano terra/piano primo ed ancora piano primo/piano secondo e per terminare piano secondo/piano di copertura in pietra; pareti esterne dell'edificio in pietra e/o similari, rifinite con intonaco e tinteggiate in bianco; Il fabbricato non è dotato di C.V.M. (ascensore); l'edificio si presenta complessivamente in uno stato manutentivo scarso.

CARATTERISTICHE INTERNE DELL'APPARTAMENTO

L'unità oggetto di esecuzione complessivamente, piano terra, piano primo, piano secondo e piano di copertura, si trova in uno stato manutentivo scarso. Gli infissi esterni di legno e vetro si presentano in uno stato di conservazione scarso mentre quelli, porte e telai, sono assenti.

Tramezzature interne: in mattoni forati o tufelle, finitura a intonaco civile liscio per interni e tinteggiate con pitture lavabili; le pareti del bagno e della cucina, come si dirà di seguito, sono rivestite



Tribunale Civile di Bari - 2ª Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

con piastrelle di ceramica smaltata; complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione è mediocre.

Pavimenti: nell'ambiente a piano terra abbiamo la graniglia di cemento mentre i restanti livelli, piano primo e piano secondo, sono dotati di gres ceramico di grande formato quadrangolare e colore neutro mentre il terrazzo di copertura è dotato della pavimentazione in ceramica formato piccolo rettangolare sempre colore neutro; complessivamente lo stato di conservazione e di manutenzione è scarso; la cucina ed il bagno sono rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata tinta chiara il tutto in uno stato di manutenzione scarso.

Porta d'ingresso: legno verniciata bianca e vetro; si presenta in uno stato di manutenzione scarso.

Impianto elettrico sottotraccia seppure presenta il quadro generale/salvavita sembra non a norma, infatti, necessita di una revisione generale.

Impianto idrico-sanitario-fognante è allacciato alla rete urbana e sembrerebbe normalmente funzionante; al piano primo i servizi igienici sono composti dal lavabo, tazza, piatto doccia. Lo stato di manutenzione e conservazione è scarso.

Impianto termico sprovvisto.

L'unità immobiliare è dotato dell'impianto TV mentre è sprovvisto dell'impianto citofonico.

c) DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile è indipendente.

d) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Al momento dell'accesso l'intero stabile/appartamento era occupato da svariate persone; in seguito agli accertamenti effettuati con istanza del 26/02/2025 presso l'Agenzia delle Entrate ricevevo in data 05/03/2025 relativa documentazione (*Allegato D*) dalla quale emergeva che non risultavano contratti di locazione e/o comodati registrati a nome del creditore. Nel periodo 08/04/2025 accoglievo nota pec del custode nella quale riportava che in data 07/04/2025 alle ore 15:30 gli occupanti dell'immobile rilasciavano lo stesso (*Allegato H*).

e) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Dall'esame della documentazione in atti è quanto segue:

1. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali e altre trascrizioni - Riscontrate.



Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura – Non risulta.

Convenzioni matrimoniali. Il debitore risulta celibe.

Altri pesi e limitazioni d'uso anche condominiale – Non riscontrati.

Esistenza di usufrutto – Non riscontrato.

La normativa italiana non prevede il pagamento dell'IVA nelle compravendite immobiliari se non in casi specifici (esempio casa nuova ceduta dall'impresa entro 5 anni) che non rientra nel nostro caso di studio.

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

Iscrizioni e Trascrizioni presenti.

1. TRASCRIZIONE del 13/03/2008 – Registro Particolare 7339 Registro Generale 11462

Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 25005/9463 del 10/03/2008

ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 13/03/2008 – Registro Particolare 2199 Registro Generale 11463

Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 25006/9494 del 10/03/2008 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

3. ISCRIZIONE del 27/08/2009 – Registro Particolare 7851 Registro Generale 39049 Pubblico
Ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 3721/14 del 10/08/2009 IPOTECA LEGALE
derivante da A NORMA ART. 77 DPR 29/09/1973 NUM. 602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7529 del 15/12/2022 (CANCELLAZIONE TOTALE)
4. TRASCRIZIONE del 04/12/2024 – Registro Particolare 45066 Registro Generale 59140
Pubblico Ufficiale GIUDIZIARIO CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 11656 del
11/11/2024
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Il tutto come da Ispezione Ipotecaria (*Allegato D*).

In seguito alle piccole difformità catastali è previsto un costo (tecnico e diritti vari) di € 1.500,00 per
regolarizzare l'unità oggetto di perizia (*Allegato D*).



Tribunale Civile di Bari - 2ª Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Poiché l'unità immobiliare non è facente parte di un condominio si evidenzia che non ci sono spese mensili di gestione. L'immobile necessita di lavorazioni edili di coibentazione vano torrino/terrazzo oltre a quelli di ordinaria manutenzione al piano terra, al piano primo e al piano secondo.

f) ZONA ZES

Mediante l'accesso alla sezione "*Sistema Informativo Territoriale*" del sito internet <http://adruatica.zes.gov.it> inserendo i dati catastali H643 (comune di Rutigliano) e gli identificativi catastali Fg 10 e Particella 656 si verifica che il bene pignorato non è censito nelle 79 pagine delle particelle totali e nemmeno nelle 119 pagine della particelle parziali.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

g) VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criterio di stima utilizzato. Nel caso in esame si ritiene opportuno utilizzare quale metodo di stima è quello comparativo considerando la fascia/zona di riferimento e il criterio di determinazione applicato, valore della zona, è ricavato da indagini di mercato sulla compravendita d'immobili simili per tipo e caratteristiche nel periodo gennaio/maggio 2025 le cui informazioni sono state ottenute dalle agenzie immobiliari di quartiere oltre che da parte di colleghi operanti sul territorio e dalla personale esperienza dello scrivente interpolando il tutto, anche, con l'utilizzo delle Tabelle OMI/Agenzia delle Entrate (*Allegato D*).

Il criterio di calcolo adottando l'UNI 10750/2005 e s.m.i. dove le superfici ai fini della stima sono quei commerciali. Infatti, nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare.

Il calcolo della superficie commerciale, può riguardare parte di un immobile intero (è questo il caso dell'abitazione o dello studio professionale facente parte di un fabbricato a uso promiscuo) ovvero un intero immobile (villa, ufficio strutturato, capannone, centro commerciale ecc.).

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, com'è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguaglio, le superfici accessorie a quella principale.



Tribunale Civile di Bari - 2ª Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO

INGEGNERE MASSIMO ROSSIELLO

Studio Tecnico d'Ingegneria Via G. Matteotti n. 181 - C.A.P. 70032 Bitonto (Ba)

Mobile 3388621583 - massimorossielloing@libero.it - massimo.rossiello8319@pec.ordingbari.it

Ordine degli Ingegneri della Prov. Bari n. 8319 - C.T.U. del Tribunale Civile e Penale di Bari n. 2526

Componente della Commissione Geotecnica e Strutture presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Componente della Commissione Forense presso l'Ordine degli Ingegneri della Prov. di Bari

Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 che assume metro quadrato di superficie quale unità di misura, arrotondata per eccesso o difetti della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Ne è stato quanto segue operando una media dei valori su indicati, considerando lo stato manutentivo globale dell'immobile oltre alla vetustà dello stesso, si ottiene il prezzo unitario di € 650,00 €/mq che è assunto per la valutazione del bene oggetto di stima.

VALORE DELL'APPARTAMENTO

Il valore dell'immobile si ottiene moltiplicando la sua superficie commerciale, pari a mq 65,40 per il valore unitario relativo allo stesso pari a € 500,00 €/mq (si è considerata la tipologia popolare, inoltre, la vetustà e lo stato manutentivo globale) per cui si ottiene: mq 65,40 X € 500,00 €/mq = € 32.700,00.

Il sottoscritto C.T.U. precisa che durante la vendita all'asta bisognerà tener conto dell'adeguamento del valore stimato poiché l'appartamento presenta lievi irregolarità (urbanistiche e catastali) quantificabili in € 1.500,00 come meglio riepilogato di seguito.

VALORE FINALE DEL LOTTO UNICO.

In conformità a tutto quanto fin qui esposto, il sottoscritto C.T.U. può terminare come il Valore finale del Lotto Unico sia pari, al lordo della riduzione del 15%: € 32.700,00 (Euro trentaduesettecento/00).

Il Valore finale del Lotto Unico, al netto della riduzione (15%) e della regolarizzazione degli abusi edilizi, rispettivamente € 4.905,00 e € 1.500,00, risulta essere di € 26.300,00 (Euro ventiseimilatrecento/00) arrotondato per eccesso.

Con osservanza.

Bitonto (Ba), lì 19/05/2025 – Invio telematico

L'Esperto Stimatore-C.T.U.

**INGEGNERE
MASSIMO ROSSIELLO**



Tribunale Civile di Bari - 2° Sezione Esecuzioni Immobiliari
GIUDICE Dott.ssa MARISA ATTOLLINO