

MICHELE COLELLA
ingegnere

TRIBUNALE DI BARI - SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G. 497/2018

Creditore procedente:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

Debitore esecutato:

G.D.:

dott.ssa Assunta NAPOLIELLO

Custode:

avv. Giuseppina LONGO

C.T.U.:

ing. Michele COLELLA

Nomina del C.T.U.:

18.10.2018

Notifica nomina:

19.10.2018

Accettazione incarico:

22.10.2018

Termine assegnato (120 gg):

19.02.2019

Termine prorogato:

15.05.2019

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
DI STIMA E DI VALUTAZIONE DI ALTRI ASPETTI FINALIZZATA ALLA VENDITA DI
UNITÀ IMMOBILIARE
ubicata in Bari (BA), via Ravanas n. 219**



Bari, 08.05.2019

Ing. Michele Colella

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Ing. MICHELE COLELLA - Viale della Repubblica n. 135 - 70125 Bari

Tel/Fax 086 5424669 - mobile: 328 3032871 - @-mail: m.colella@studiocolella.org - P.F.C.: ing.michelecolella@pec.it

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

SOMMARIO



1. PREMESSA	3
2. ISTANZA DEL CREDITORE PROCEDENTE	4
3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI	5
3.1 Certificazione notarile ipotecaria e catastale	5
3.2 Stato civile dell'esecutato	6
4. LOTTO UNICO (Unità immobiliare ubicata in Bari, via Ravanas n. 219)	7
4.1. Identificazione catastale del bene pignorato	7
4.2. Intestatario	7
4.3. Descrizione	7
4.4. Caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura	8
4.5. Planimetria	9
4.6. Verifica regolarità edilizia e catastale	10
4.7. Assoggettabilità ad I.V.A.	10
4.8. Provenienza dell'immobile - Esistenza di formalità, vincoli o oneri	10
4.9. Consistenza commerciale dell'immobile	11
4.10. Stima del valore di mercato	12
4.11. Regolarizzazione urbanistica	16
4.12. Stato dell'unità immobiliare	16
4.13. Oneri condominiali	16
4.14. Valore di vendita	17
5. Quadro riepilogativo - Conclusioni	18
Elenco Allegati	19



1. PREMESSA

Nell'ambito della procedura di Esecuzione Immobiliare R.G. 497/2018 promossa da **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**, con sede in Roma, contro la sig.ra [REDACTED], il Giudice Delegato dott.ssa Assunta NAPOLIELLO nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto ing. Michele COLELLA, al fine di procedere alla stima degli immobili pignorati e alla valutazione degli aspetti tecnici connessi all'espletamento della corretta procedura.

Il Giudice:

- ✓ ha nominato il sottoscritto in data 18.10.2018
- ✓ ha notificato tale nomina in data 19.10.2018 tramite PEC;
- ✓ ha assegnato al sottoscritto il termine di 120 giorni per il deposito della relazione.

Il sottoscritto ha accettato l'incarico in data 22.10.2018.

Nel decreto di nomina il giudice ha chiesto al sottoscritto di valutare preliminarmente la documentazione prodotta dal creditore procedente (certificati di iscrizione e trascrizione o certificazione notarile, estratti catastali, certificato di stato civile dell'esecutato ed eventuale certificato di matrimonio) e di procedere alla stima dell'immobile pignorato dopo averlo identificato e descritto, valutato la regolarità urbanistica e catastale dello stesso, e tutti gli altri aspetti propedeutici allo svolgimento della corretta procedura di vendita dell'immobile.

Al termine degli accertamenti e degli studi il sottoscritto ha redatto la relazione che segue.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. ISTANZA DEL CREDITORE PROCEDENTE

In data 20.07.2018 la **Banca Nazionale del Lavoro S.P.A.**, ha fatto istanza al Tribunale di Bari di procedere alla vendita del bene immobiliare di proprietà della sig.ra 

, ovvero:

“porzione del fabbricato nel Comune di Bari alla via Pietro Ravanas con accesso al civico numero 219, e precisamente piccolo appartamento al piano terra, composto di un unico vano con annessi soppalco e piccolo bagno; confinante con la detta via, con androne del portone civico numero 2017 e cortile interno, salvo altri; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 25, particella 1243, subalterno 1, via Pietro Ravanas n. 219, piano T, zona censuaria 2, categoria A/5, classe 9, vani 1, rendita: euro 126,53”.

Il pignoramento è stato notificato il **12.06.2018** presso la cancelleria del comune di **Bari, in c.so Vittorio Emanuele 84** per mancata reperibilità del soggetto debitore e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, in data **12.06.2018**, ai nn. 37184 Registro Generale e 26895 Registro Particolare.

La banca ha quindi depositato:

- la nota di trascrizione del pignoramento in data 19.09.2018;
- la certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della L. 302/1998 in data 04.09.2018.

3. ACCERTAMENTI PRELIMINARI

3.1 Certificazione notarile ipotecaria e catastale

Dall'analisi della certificazione notarile del notaio Gigino ROLLO che ha eseguito le ricerche ipotecarie esperite a tutto il ventennio anteriore estese fino alla data del primo titolo trascritto anteriormente al ventennio antecedente al pignoramento, è possibile desumere la seguente tabella sintetica indicante le iscrizioni e trascrizioni relative all'unità immobiliare.



Atti catastali

Dalla certificazione notarile si rileva che:

"l'unità riveniente per variazione del 18/05/2004 n.13828.1 dalla sez. Urbana PRV, fg.25 mapp. 688 sud 1 ed insistente su terreno in quote comuni fg.25 mapp.1243 are 2.30 eu; l'immobile è così identificato: abitazione ultrapopolare in via Pietro Ravanas n. 219 NCEU fg.25 mapp.1243/1 P.T. - cat. A/5 cl.9 v. 1 rendita catastale € 126,53.

A seguito di tutte le verifiche, il notaio certifica di aver accertato la continuità delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio e che i suddetti immobili risultano alla data indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità ad eccezione delle formalità del 13/11/2009 e del 19/07/2018".



Di seguito si riporta lo stralcio delle visura catastale dell'immobile:



3.2 Stato civile dell'esecutato

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto il sottoscritto ha provveduto al richiederlo presso il Comune di Bari (BA).

Dal certificato emerge che la sig.ra [REDACTED] è di "**stato libero**".



4. LOTTO UNICO (Unità immobiliare ubicata in Bari, via Ravanas n. 219)

4.1. Identificazione catastale del bene pignorato

Si tratta dell'unità immobiliare ubicata in Bari, via Ravanas n. 219, al piano terra, individuata catastalmente al **Fg. 25, p.IIa 1243, sub. 1**, (categoria **A/5** – classe 9, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 26 m², escluse aree scoperte 26 m², rendita € 126,53).

4.2. Intestatario

L'unità immobiliare risulta intestata a:

██████████ nata a ██████████, C.F.: ██████████ per 1/1

4.3. Descrizione

Si tratta di una unità immobiliare, posta al piano terra di un fabbricato sito in Bari, via Ravanas n. 219, costituito da 4 piani fuori terra (piano terra + 3 piani) oltre il lastrico solare.

Vi si accede tramite un portone metallico e retrostante infisso con vetro e alluminio.

Il piano terra della superficie, al netto delle murature perimetrali è di mq 22 all'interno del quale è stato ricavato un bagno di mq 1,40, un piccolo disimpegno all'ingresso di mq 2,60 e una scala per l'accesso al piano soppalcato; quest'ultimo ha una superficie, al netto delle murature perimetrali e della scala, di mq 18,20 comprensiva di mq 2,20 per il bagno.

L'altezza utile interna al piano terra è pari a 2,40 m; il vano soppalcato con volta a crociera, ha una altezza massima in chiave di 2,60 m.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.4. Caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura

Sulla base della tecnologia costruttiva dell'immobile, nonché dalla data di accatastamento, si desume l'epoca di costruzione del fabbricato antecedente al 1942.

La struttura è a muratura portante in tufo con orizzontamenti a volta, anch'essi in tufo; la scala interna e il soppalco sono costituiti da struttura metallica.

L'immobile risulta accatastato in data 21.12.1942 dal dott. ing. Giuseppe FAVIA.

Il pavimento del piano terra è in marmette di cemento rivestito nel vano centrale con pannelli in PVC con effetto piastrelle in cotto; al piano soppalcato il piano di calpestio presenta un rivestimento simile a quello del piano inferiore con effetto parquet.

Le pareti dei due servizi igienici sono rivestite in gres-porcellanato.

Gli infissi presenti consistono in:

- ✓ portone di ingresso metallico;
- ✓ infisso ingresso piano terra in alluminio e vetro opaco;
- ✓ infisso interno bagno piano terra in alluminio;
- ✓ infisso interno accesso scala al piano terra in alluminio;
- ✓ porta bagno piano soppalcato in legno;
- ✓ finestrino basso piano soppalcato in alluminio e vetro opaco.

Le murature sono completamente intonacate e pitturate.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico sottotraccia, scaldacqua elettrico e climatizzatore con split.

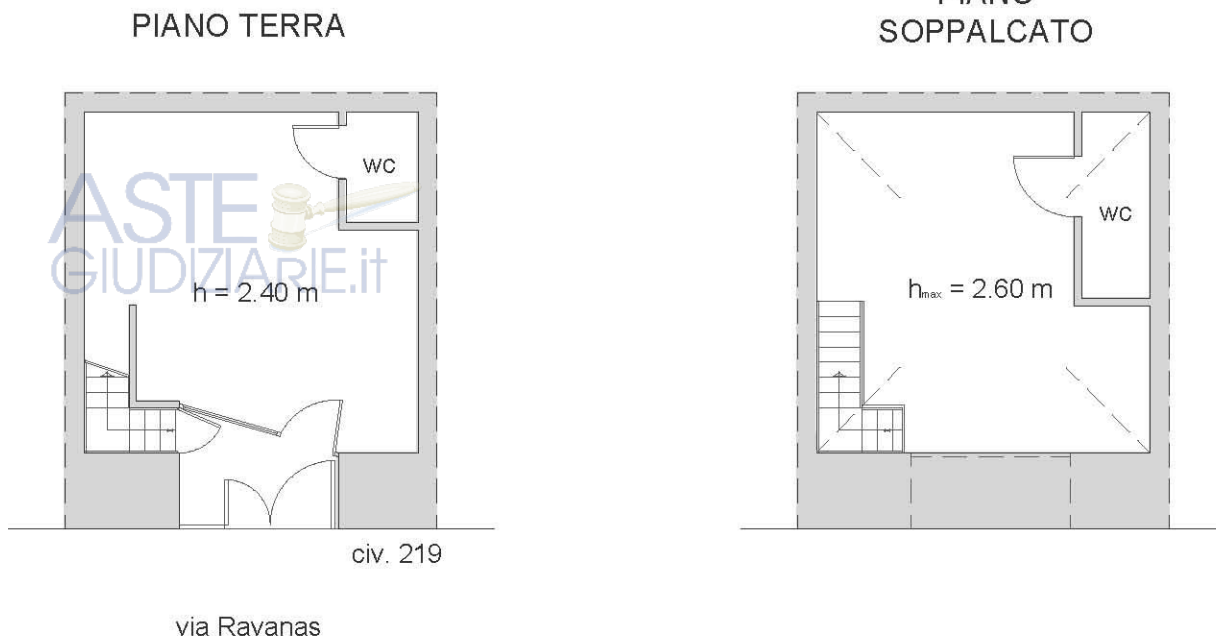
Sono presenti gli allacci alle reti cittadine per acqua, fogna e energia elettrica.

Come già detto al paragrafo precedente, l'altezza utile interna è inferiore all'altezza minima dei locali adibiti ad abitazione (m 2,70) - stabilita da D.M. 5 luglio 1975 - sia al piano terra (2,40 m) sia al piano soppalcato (max 2,60 m); pertanto non vi sono i requisiti di abitabilità per la destinazione residenziale.

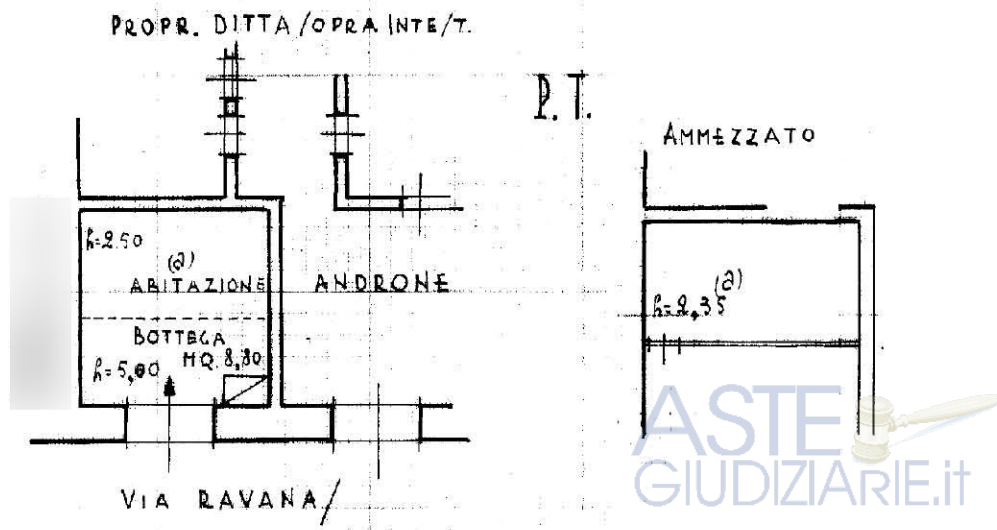
4.5. Planimetria

Si riporta, di seguito, le planimetrie dell'unità immobiliare al momento del sopralluogo del sottoscritto.

Planimetrie dello stato dei luoghi



Il sottoscritto ha effettuato l'accesso agli atti catastali; le planimetrie depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali, sono di seguito rappresentate:



Si notano, in maniera chiara, le difformità fra le planimetrie depositate al Catasto Edilizio Urbano e quelle rilevate al momento del sopralluogo.

4.6. Verifica regolarità edilizia e catastale

Come già detto, sulla base della tecnologia costruttiva dell'immobile è evidente che il fabbricato è stato costruito prima del 1942, ciò viene confermato dalla circostanza che risulta accatastato in data 21.12.1942 (ing. Giuseppe FAVIA).

Dal sopralluogo del sottoscritto e dai rilievi eseguiti nell'unità immobiliare è emerso che:

- non sono riportate né al piano terra né al piano soppalcato le tramezzature che delimitano i servizi igienici;
- non è rappresentato l'atrio di ingresso, né la scala interna per l'accesso al piano soppalcato;
- la zona soppalcata è più ampia di quella catastale presente al Catasto Edilizio Urbano di Bari.

L'unità immobiliare non può avere destinazione residenziale in mancanza dei requisiti di abitabilità che nel caso specifico prevedono una altezza utile interna, per

entrambi i vani (terra e soppalco) inferiore all'altezza minima consentita di m 2,70.

Pertanto l'immobile non può che essere destinato ad uso Commerciale (C/1), deposito (C/2) o autorimessa (C/6); in ogni caso è quindi necessaria l'attivazione di una pratica edilizia (SCIA) che preveda il cambio di destinazione d'uso dell'unità immobiliare e la conseguente variazione catastale.

4.7. Assoggettabilità ad I.V.A.

In relazione all'assoggettabilità all'imposta di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/72 l'immobile:

- non è soggetto a IVA
- non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA essendo già trascorsi 5 anni dalla costruzione o da interventi di cui all'articolo 3, comma 1, lettere c), d) ed f), del Testo Unico dell'edilizia di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380

4.8. Provenienza dell'immobile - Esistenza di formalità, vincoli o oneri

Dall'esame degli atti indicati nella certificazione notarile di cui al par. 3.1, e quindi dalla ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, nonché dall'esame degli atti catastali, il sottoscritto ha verificato che:

- il bene immobile in esame è pervenuto correttamente alla sig.ra [REDACTED] che risulta proprietaria dell'intera quota;
- al momento della vendita dovranno essere cancellate le seguenti formalità pregiudizievoli

- nell'atto di trasferimento dovrà essere specificato che: *“La vendita avverrà con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessori, pertinenze dipendenze, servitù attive e passive se ed ove esistenti in virtù dello stato dei luoghi e con i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile”.*

4.9. Consistenza commerciale dell'immobile

Come già detto al par. 4.6 è necessario procedere al cambio di destinazione d'uso; al fine di ottenere il massimo valore dall'immobile si ritiene che la destinazione migliore sia l'autorimessa per i seguenti motivi:

- ✓ la destinazione commerciale è possibile solo con la demolizione del soppalco, e quindi una notevole riduzione della superficie utile;
- ✓ le destinazioni “deposito” e “autorimessa” sono invece compatibili con l'altezza netta esistente al piano terra e quindi con la possibile utilizzazione del soppalco.

Fra le due destinazioni, quella maggiormente richiesta attualmente nella zona è sicuramente la destinazione ad autorimessa, con conseguente maggior valore commerciale.

La superficie commerciale dell'unità immobiliare è determinata dalla somma della superficie coperta, comprensiva dei tramezzi interni e della murature perimetrali (100% per quelle non condivise, 50% per quelle condivise).

Nel caso specifico la superficie da considerare è quella lorda del piano terra a cui va aggiunto la superficie netta del piano soppalcato utilizzabile come deposito/cantinola.

4.10. Stima del valore di mercato

Critério di stima

Al fine della determinazione del più probabile valore di mercato è stata eseguita la comparazione con immobili simili compravenduti nelle stesse zone.

Il reale andamento del mercato è stato valutato da indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile ed immobiliare (Agenzie Immobiliari) e anche consultando:

- ✓ la Banca dati (Anno 2018 – semestre 1) delle quotazioni immobiliari presso il sito dell'Agenzia delle Entrate;

Nello specifico la Banca Dati delle quotazioni immobiliari (BDQ OMI) pubblicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate, fornisce¹ *“con cadenza semestrale, per ogni delimitata zona territoriale, un intervallo minimo - massimo dei valori di mercato e di locazione, per unità di superficie, per tipologia immobiliare e stato di manutenzione e conservazione.*

Data la particolare complessità ed eterogeneità che contraddistingue i beni immobili, la determinazione dei relativi prezzi medi può essere soggetta a limiti di rappresentatività. A tal riguardo, risulta doveroso specificare come le quotazioni OMI non possano intendersi sostitutive della stima puntuale del valore del singolo immobile, individuando un intervallo di quotazioni in cui più probabilmente ricade il valor medio di unità immobiliari in condizioni ordinarie. I valori minimi e massimi sono riferiti, difatti, all'ordinarietà e vengono, pertanto, escluse quelle quotazioni riferite a immobili di particolare pregio o degrado o che comunque presentino caratteristiche non ordinarie per la tipologia edilizia della zona di appartenenza”.

Il sottoscritto ritiene, invece, più aderenti al reale mercato, i valori forniti direttamente – in maniera informale ma sicuramente attendibile - da alcuni agenti immobiliari che operano e hanno operato in maniera ordinaria nel settore; tali valori sono quelli definiti nella trattativa finale che sono sempre più bassi rispetto alle richieste iniziali pubblicate sulle riviste del settore.

Nel determinare il valore unitario il sottoscritto ha attribuito un giudizio di stima:

- alla zonizzazione dell'edificio, ovvero alla ubicazione del fabbricato di cui fa parte l'immobile nella zona, alla dotazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, a particolari servizi di quartiere presenti nella zona;

¹ Testuale indicazione fornita sul sito www.agenzi entrate.gov.it

- al fabbricato, ovvero alla vetustà, alla qualità degli elementi architettonici, al livello delle rifiniture, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica;
- all'immobile, ovvero alle caratteristiche degli ambienti, alla consistenza commerciale dell'immobile, al livello delle rifiniture, allo stato di conservazione, alla dotazione impiantistica.

Valutazione dell'immobile

Come già detto per determinare il più probabile valore di mercato, il sottoscritto ha eseguito la comparazione con immobili simili compravenduti nella stessa zona, ed in particolare il reale andamento del mercato è stato valutato tramite le quotazioni immobiliari fornite dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, nell'anno 2018, primo semestre e in ogni caso i valori ottenuti sono stati confrontati con quelli derivanti dalle indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile ed immobiliare; in particolare:

- per **locali adibiti ad autorimessa e/o con potenziale destinazione d'uso:**
 - ✓ l'Agenzia del Territorio riporta un valore al metro quadrato minimo e massimo rispettivamente di € 1050,00 e € 1350,00, riferito a box, in uno stato di conservazione normale, localizzati nel quartiere Libertà, codice di zona B7, microzona catastale n. 6, tipologia prevalente abitazioni di tipo civili. **Il valore medio è di 925,00 €/m².**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ, TRA C.SO VITTEVENETO, VIA PEZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1500	2100	L	5,6	7,8	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1300	1700	L	4,2	6,3	L
Autorimesse	NORMALE	950	1250	L	4	5,3	L
Box	NORMALE	1050	1350	L	4,4	5,7	L
Posti auto coperti	NORMALE	950	1300	L	4	5,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	530	730	L	2,2	3,1	N

Con riferimento all'indagine su esposta e ai criteri generali di stima su riportati, è emerso che unità immobiliari destinati a box auto o che hanno la possibilità di essere trasformati in box auto come nel caso in esame sono stati compravenduti o sono in fase di trattativa avanzata da un minimo di 750,00 €/m² ad un massimo di 1.400,00 €/m².

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	PIANO	SUP. COMM.	PREZZO compravendita/ in trattativa	PREZZO A MQ
Locale da adibire a Box auto	Via Napoli	T	45,00	€ 38.000,00	€ 844,44
Box auto	Via Ravanas	T	20,00	€ 25.000,00	€ 1.250,00
Locale da adibire a Box auto	Via Ettore Fieramosca, 32	T	15,00	€ 15.000,00	€ 1.000,00
Box auto	Via S. Crisanzio	T	20,00	€ 25.000,00	€ 1.250,00
Box auto	Via Giovan Battista Trevisani	T	20,00	€ 28.000,00	€ 1.400,00
Locale da adibire a Box auto	Via Alessandro Maria Calefati	T	35,00	€ 28.000,00	€ 800,00
Box auto	Via Gioacchino Murat	T	35,00	€ 40.000,00	€ 1.142,86
Locale da adibire a Box auto	Via Domenico Nicolai	T	40,00	€ 30.000,00	€ 750,00
VALORE MEDIO					€ 1.054,66
VALORE MINIMO					€ 750,00
VALORE MASSIMO					€ 1.400,00

o per **locali adibiti a magazzini e depositi:**

- ✓ l'Agenzia del Territorio riporta un valore al metro quadrato minimo e massimo rispettivamente di € 750,00 e € 1100,00, in uno stato di conservazione normale, localizzati nel quartiere Libertà, codice di zona B7, microzona catastale n. 6, tipologia prevalente abitazioni di tipo civili. **Il valore medio è di 925,00 €/m².**

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE LIBERTÀ TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MANZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE

Codice di zona: B7

Microzona catastale n.: 6

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	750	1100	L	3,2	4,6	L
Negozii	NORMALE	1000	2000	L	6	11,2	L

Con riferimento all'indagine su esposta e ai criteri generali di stima su riportati, è emerso che unità immobiliari destinati a magazzini e/o depositi sono stati compravenduti o sono in fase di trattativa avanzata da un minimo di 400,00 €/m² ad un massimo di 1.100,00 €/m²:

TIPOLOGIA	INDIRIZZO	PIANO	SUP. COMM.	PREZZO compravendita/ in trattativa	PREZZO A MQ
deposito	VIA TREVISANI	T	22,00	€ 15.000,00	€ 681,82
deposito con wc	Via liberta'	T	86,00	€ 35.000,00	€ 406,98
Locale commerciale	Via Don Bosco 3b	T	45,00	€ 42.000,00	€ 933,33
deposito	via Napoli	T	50,00	€ 50.000,00	€ 1.000,00
2 LOCALI DEPOSITO	via Trevisani	T	75,00	€ 85.000,00	€ 1.133,33
VALORE MEDIO					€ 831,09
VALORE MINIMO					€ 406,98
VALORE MASSIMO					€ 1.133,33

Il sottoscritto, nel procedimento di stima dell'unità immobiliare in esame, tenuto conto di quanto già detto ai par. 4.3, 4.4 e 4.9 relativamente alle caratteristiche costruttive, impiantistiche e di finitura ed alla consistenza commerciale della stessa ha attribuito un valore di mercato medio unitario pari a:

- **per locali adibiti ad autorimessa e/o con potenziale destinazione d'uso: € 1.200**
- **per locali adibiti a magazzini e depositi: € 650 per la ridotta altezza utile interna.**

Pertanto risulta il seguente valore di mercato dell'immobile:

VALORE DI MERCATO			
	superficie (mq).	Valore unitario (€/mq)	Valore immobile (€)
Superficie lorda piano terra	28,00	1.200,00	33.600,00
Superficie netta piano soppalcato	18,00	650,00	11.700,00
Valore totale dell'unità immobiliare			45.300,00

Il valore dell'immobile che sarà posto a basta d'asta sarà determinato detraendo gli oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e applicando una riduzione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere.

4.11. Regolarizzazione urbanistica

Le difformità indicate nel paragrafo 4.6 e il necessario cambio di destinazione d'uso, potranno essere regolarizzate mediante pratica edilizia per la quale è necessario prevedere le seguenti spese:

- oneri urbanizzazione primaria/secondaria e contributo costo di costruzione per cambio di destinazione d'uso circa € 1.500,00;
- oneri amministrativi € 115,00;
- oneri professionali per rilievo, redazione della pratica amministrativa, accatastamento e agibilità € 1.700,00.

4.12. Stato dell'unità immobiliare

Attualmente l'unità immobiliare è abitata dalla sig.ra [REDACTED], madre del debitore esecutato; in data 17.04.2019 l'avv. Giuseppina Longo, Custode Giudiziario, ha chiesto l'autorizzazione a stipulare con la sig.ra [REDACTED] un contratto precario di locazione per € 126,00 mensili; il G.E. ha autorizzato la stipula in data 18.04.2019.

4.13. Oneri condominiali

Lavori straordinari

L'amministratore ha comunicato che non sussistono spese straordinarie già deliberate.

Pendenze condominiali

L'amministratore ha comunicato, inoltre che al maggio 2019, vi sono pendenze condominiali di € 1.012,68.

4.14. Valore di vendita

Il valore di vendita dell'immobile sarà dato dal valore di mercato indicato al paragrafo 4.10, corretto come segue:

- riduzione forfettaria del 15% per l'assenza di garanzia per vizi del bene da vendere (cfr. decreto di nomina del CTU, punto 10);
- oneri di regolarizzazione urbanistica;
- le eventuali spese condominiali insolute.

Non sono previste, per quanto valutabile a vista, spese straordinarie per adeguamenti e/o manutenzioni; né sono emersi vincoli e/o oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo.

Pertanto esaminati tali adeguamenti e correzioni si riportano sinteticamente nella seguente tabella:

VALORE DI VENDITA	
Valore di mercato	€ 45.300,00
riduzione per assenza garanzia per vizi del bene (15%)	-€ 6.795,00
oneri di regolarizzazione urbanistica	-€ 3.315,00
spese condominiali insolute	€ 1.012,68
VALORE DI VENDITA	€ 34.177,32
Arrotondabile a	€ 34.200,00

Il suddetto valore corrisponde al 100% della quota a base d'asta.

5. Quadro riepilogativo - Conclusioni

Il sottoscritto dopo aver:

- analizzato tutta la documentazione fornita dal creditore procedente;
- effettuato accertamenti presso gli uffici pubblici;
- eseguito il sopralluogo presso l'immobile;
- rilevato dimensioni e aspetti costruttivi;
- eseguito una ricerca di mercato;

ha stimato l'immobile oggetto della presente procedura.

I risultati di tale processo stimativo possono essere sintetizzati nella seguente scheda:

Descrizione	Porzione di fabbricato sito nel comune di Bari alla Via Ravanas e precisamente unità immobiliare al piano terra avente accesso indipendente al civ. 219 diretto dalla strada pubblica composto da un vano al piano terra con servizio e un piano soppalcato con annesso servizio igienico
Dati catastali (N.C.E.U.)	Comune di Bari - Fg. 25 p.IIa 1243, sub. 1 , zona censuaria 2 (categoria A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare, classe 9, consistenza 1 vano, superficie catastale totale 26 m ² , totale escluse aree scoperte: 26 m ² , rendita € 126,53).
Intestatari	[REDACTED]
Titolo abilitativo	Data di edificazione antecedente al 1942
Certificato di Agibilità	Il fabbricato non è dotato di Agibilità
Stato dell'immobile	Attualmente l'unità immobiliare è abitata dalla sig.ra madre del debitore esecutato; in data 17.04.2019 l'avv. Giuseppina Longo, Custode Giudiziario, ha chiesto l'autorizzazione a stipulare con la sig.ra un contratto precario di locazione per € 126,00 mensili; il G.E. ha autorizzato la stipula in data 18.04.2019.
Prezzo base di vendita:	€ 34.200,00 (diconsi euro trentaquattromiladuecento/00)
Quota di proprietà	100%
Adempimenti:	<ul style="list-style-type: none"> • S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso • Variazione catastale • Agibilità
Assoggettabilità a IVA	<ul style="list-style-type: none"> • Vendita non soggetta a IVA; • non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA

Bari, 08.05.2019

Ing. Michele Colella



Elenco Allegati

Allegato 1. Planimetria dello stato dei luoghi

Allegato 2. Planimetria catastale

Allegato 3. Documentazione fotografica

Allegato 4. Certificato di stato civile

