

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

N. 6/22 Gen.Esec.



contro

Arch. Enrica Irace

Via Marco Partipilo, 16 Bari

Cell. 349.5525679

e.irace@virgilio.it

enrica.irace@archiworldpec.it



**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Dr.ssa Marina Cavallo

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

ASTE
GIUDIZIARIE.it

in danno di

N. 6/22 R. Gen. Esec.

1. Premessa

La sottoscritta Arch. Enrica Irace, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata dal G.E. Dr.ssa Marina Cavallo, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 19 ottobre 2022.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato il certificato ipotecario;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 06/04/1978 per il bene sito in Bari S. Spirito al Corso Umberto I n. 10, mentre risale sino ad un atto trascritto in data 23/10/2009 per il bene sito in Giovinazzo (BA) alla strada Vicinale Falsemico;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in dette certificazioni;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- non è stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, la sottoscritta ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle eventuali relative note (vedi All.B).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 2 sopralluoghi (vedi All.A) presso i beni pignorati.

1) Mediante comunicazione effettuata dall'avv. Flora Caputi, quale custode nominato per la procedura in oggetto, in data 17/11/2022 la sottoscritta si recava in Bari - S. Spirito al Corso Umberto I al civico 10. Giunta sul posto, alle ore 8:30 trovava sui luoghi _____ in qualità di esecutato e proprietario del bene, l'avv. Flora Caputi quale custode giudiziario del bene. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono il bene oggetto di pignoramento. Successivamente la sottoscritta effettuava i rilievi di rito anche per i locali ubicati al piano seminterrato. Alle ore 10:50 circa, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per tali beni, si sospendevano le operazioni peritali per la necessità di dover visionare il bene sito in Giovinazzo (BA).

2) In data 09/12/2022 alle ore 10:00, la sottoscritta si recava in Giovinazzo (BA) alla strada Vicinale Falsemico unitamente al _____ quale esecutato e proprietario del bene, l'avv. Flora Caputi quale custode giudiziario del bene. In tale circostanza il C.T.U. eseguiva i rilievi visivi, metrici e fotografici del bene oggetto di pignoramento. Alle ore 10:20 circa, ritenendo di aver acquisito dati sufficienti per l'espletamento dell'incarico ricevuto, si chiudevano le operazioni peritali.

La sottoscritta, nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore esecutato, ha svolto la sua attività

peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio Tecnico del Comune di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo, nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

I beni oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, sono riportati sul verbale di pignoramento contro _____, a favore di _____ trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari ai nn. 2077/1641 del 17/01/2022.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari - Sez. Urb. SPI; foglio 3; particella 186; sub 4; categoria A/3; classe 5; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale 154mq; totale escluse aree scoperte 142mq; rendita € 1.007,09; Corso Umberto I n.10; piano T (vedi All.C-D1-D2). Confinante a nord con Corso Umberto I; a sud con altra proprietà; a ovest con via Fiume; a est con via Brindisi.

Intestato a:

- _____ nato a Bari il 22/01/1975 - proprietà per 1/1 – c.f.: _____.

A1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari - Sez. Urb. SPI; foglio 3; particella 186; sub 7; categoria C/2; classe 3; consistenza 89mq; superficie catastale totale 120mq; rendita € 473,44; Corso Umberto I n.10; piano S1 (vedi All.C-D3-D4). Confinante a nord con Corso Umberto I; a sud con altra proprietà; a ovest con via Fiume; a est con via Brindisi.

Intestato a:

- _____ nato a Bari il 22/01/1975 - proprietà per 1/1 – c.f.: _____.

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Giovinazzo - foglio 32; particella 168; categoria C/2; classe 6; consistenza 34mq; superficie catastale totale 54mq; rendita € 100,09; Vicinale Falsemico; piano T (vedi All.E1-E2-E3). Confinante a nord con Vicinale Falsemico; a sud con stessa proprietà; a ovest con stessa proprietà; a est con stessa proprietà.

Intestato a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

_____ nato a Bari il 22/01/1975 - proprietà per
1/1 – c.f.: _____.

3.2 Sommatoria descrizione dei beni

I beni oggetto di pignoramento appartengono ad uno stabile sito al via Corso Umberto I nr.10 in Bari S. Spirito, edificato intorno al 1920. Alle unità immobiliari si accede attraverso un cancello di proprietà esclusiva. Il corpo di fabbrica ha una forma abbastanza regolare, è composto dal piano seminterrato, piano rialzato e primo piano. La struttura dell'immobile risulta composta da muratura portante mentre la copertura di alcuni ambienti è realizzata con volte a padiglione mentre altri ambienti si presentano con copertura piana. Il prospetto dell'edificio è rivestito con pitturazione di colore bianco, il terrazzo d'ingresso è risultato realizzato con balaustre in muratura mentre il perimetro di accesso è realizzato con un muretto avente sovrastante ringhiera in metallo. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in ottime condizioni.

A) Unità immobiliare: foglio 3 – part. 168 - sub 4

L'unità immobiliare è costituita da ingresso-soggiorno, studio, due camere, cucina, bagno il tutto con accesso da un disimpegno e completato da un ampio terrazzo antistante e da una piccola area esterna ubicata posteriormente (vedi All.F1). La copertura di alcuni ambienti dell'unità immobiliare è realizzata con

ASTE
GIUDIZIARIE.it

volte a padiglione, mentre per altri la copertura è realizzata con soffitti piani e lisci.

- *Finiture interne*: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica con battiscopa in marmo chiaro. Il bagno e la cucina sono realizzati con rivestimento in piastrelle di ceramica su tutte le pareti. La finitura delle pareti è realizzata carta da parati in alcuni ambienti mentre in altri con pitturazione di colori differenti, le coperture si presentano lisce e tinteggiate di colore bianco.

- *Serramenti*: la porta d'ingresso all'unità immobiliare è costituita da un infisso a due battenti in legno con vetro semplice serigrafato con scuri interni e persiane in legno tinto di colore verde sul lato esterno dell'infisso, mentre le porte interne sono in legno laccate con colore chiaro, alcune si presentano cieche mentre altre hanno inserti in vetro serigrafato. Gli infissi esterni sono realizzati in legno e dotati di elementi oscuranti chiari all'interno e di persiane di colore verde sul lato esterno (vedi All.G1).

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato di wc, bidet, lavabo e vasca. Un secondo bagnetto vicino alla cucina è dotato di wc e di un piccolo lavabo.

- *Superfici esterne*: l'unità immobiliare è dotata di una piccola area esterna di ingresso ubicata a quota strada di pertinenza privata e di un ampio terrazzo dal quale si accede all'interno dell'unità immobiliare, pavimentate con piastrelle di ceramica antigeliva in ottime condizioni e battiscopa in marmo grigio.

- *Impianti presenti*:

- idrico-sanitario per distribuzione di acqua calda e fredda, alimentato da caldaia non più manutenzionata;
- riscaldamento del tipo autonomo a gas, realizzato con caldaia non più manutenzionata ed elementi radianti in ghisa;

- elettrico parzialmente fuori traccia e da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq.

Inoltre, sono presenti impianto TV e citofonico.

Si evidenzia che i beni, durante il corso del sopralluogo, sono risultati difformi rispetto alla documentazione reperita presso gli uffici di competenza. Per tali difformità non è stata reperita alcuna documentazione che attesti la regolarità edilizia. In particolare, si precisa che, così come dichiarato dall'esecutato durante il corso del sopralluogo, trattasi di apertura di due vani porta realizzati prima dell'acquisto dell'immobile e per i quali non si ritiene di dover effettuare alcuna attività.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato ottimo. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F1), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Ingresso-soggiorno	mq 30,57
Studio	mq 16,72
Disimpegno	mq 16,82
Camera 1	mq 17,63
Bagno 1	mq 6,08
Camera 2	mq 11,82
Cucina	mq 8,10
Bagno 2	mq 1,04
TOTALE	mq 108,78

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	108,78 mq
Superficie terrazzo-area esterna (67,46mqx1/4=16,87mq)	67,46mq
Superficie lorda 108,78mqx25%=27,20mq	108,78mq+27,20mq=135,98mq
Superficie commerciale	135,98+16,87= 152,85mq

A1) Unità immobiliare: foglio 3 – part. 168 - sub 7

All'unità immobiliare si accede tramite una scaletta ubicata all'interno dell'area esterna di proprietà e che conduce al piano seminterrato. I locali visionati sono risultati in totale stato di abbandono e parzialmente occupati da masserizie. Si precisa che un locale ubicato a destra per chi scende le scale, non è stato visionato dalla sottoscritta poiché il suo accesso è risultato murato. Secondo quanto dichiarato _____, alcuni locali sono stati suddivisi da murature e/o pannelli per poter creare depositi aventi un altro accesso dall'esterno, direttamente da via Brindisi (vedi All.G2). Il CTU ritiene di dover evidenziare che in considerazione dello stato di abbandono dei beni, alcuni dati inerenti le misurazioni dei locali sono stati ricavati direttamente dalle planimetrie catastali non potendo effettuare direttamente il rilievo.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato pessimo. La superficie del bene, a seguito di parziali rilievi diretti (vedi All.F2), risulta essere:

CONTEGGI SUPERFICIE DEPOSITI	
Superficie netta	81,35 mq
Superficie lorda/commerciale $81,35\text{mq} \times 25\% = 20,34\text{mq}$	$81,35\text{mq} + 20,34\text{mq} = \mathbf{101,69\text{mq}}$

B) Unità immobiliare: foglio 32 – part. 168

Il bene oggetto di pignoramento appartiene ad uno stabile sito strada Vicinale Falsamico in Giovinazzo (BA), edificato intorno al 1982. All'unità immobiliare si accede attraverso un cancello di proprietà esclusiva. Il corpo di fabbrica ubicato alla fine di un vialetto, ha forma rettangolare, è composto dal solo piano terra. La sua struttura risulta composta da travi e pilastri ed orizzontamenti

costituiti da solai in latero-cemento. I prospetti dell'edificio sono rivestiti con pitturazione di colore bianco. Lo stato di manutenzione e conservazione del bene si presenta in buone condizioni. L'unità immobiliare è costituita da un unico ambiente con angolo cottura e camino ed un bagnetto il tutto completato da un'area esterna perimetrale di pertinenza e dal vialetto di accesso (vedi All.G3).

- *Finiture interne*: la pavimentazione è realizzata con piastrelle di ceramica rifinita da un battiscopa ad esso abbinato. Il bagnetto è stato realizzato con rivestimento in piastrelle di ceramica. La finitura delle pareti è realizzata con pitturazione di vari colori, i soffitti e le falde si presentano lisci e tinteggiati di colore bianco.

- *Serramenti*: l'unità immobiliare non ha la porta d'ingresso, c'è solo una porta del bagno realizzata a soffietto di plastica. Tutti i vani per le finestre sono risultati privi di infissi.

- *Servizi igienici*: Il bagno è dotato dei soli attacchi idrici.

- *Superfici esterne*: pertinenza esterna pavimentata con piastrelle di ceramica antigeliva.

- *Impianti presenti*:

- elettrico realizzato fuori traccia e da adeguare alla normativa vigente il cui costo si stima pari a circa 150 euro/mq;

Non sono stati rilevati altri impianti.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato mediocre. La superficie del bene, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F3), risulta essere:

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie lorda	43,80 mq
Superficie esterna (25,00x10%+76,96x2%) (2,50mq+1,54mq=4,04mq)	101,96mq
Superficie commerciale	43,80+4,04=47,84mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene ubicato in Bari - S. Spirito è stato realizzato nel 1920 circa per cui in data antecedente al 2 settembre 1967.

Il bene ubicato in Giovinazzo (BA) è stato realizzato nel 1982 con C.E. n.42 del 30/07/1982 per *“costruire un deposito attrezzi agricoli”* (vedi All.M)

3.4 Verifica regolarità edilizia

La sottoscritta ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene presentando istanza di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Giovinazzo.

A-A1) Unità immobiliare: foglio 3 – part. 168 – sub. 4 e sub. 7

Il bene sito in Bari - S. Spirito, è stata reperita la Comunicazione Edilizia Libera n.69/2015 prot. n. 1324 del 07/01/2015 per l'apertura di *“un nuovo vano porta”* (vedi All.H). Si precisa che tali lavori non sono risultati effettuati poiché durante il corso del sopralluogo il locale oggetto di intervento non è risultato accessibile. Inoltre, il Comune di Bari, con nota del 01/02/2023 prot.0038663/2023 comunicava alla sottoscritta che *“...non risulta presentata per l'immobile... alcuna istanza di agibilità/abitabilità”* (vedi All.L).

B) Lotto 2 - Unità immobiliare: foglio 32 – part. 168

Per il bene sito in Giovinazzo (BA), è stata reperita la C.E. n.42 del 30/07/1982 per *“costruire un deposito attrezzi agricoli”* intestata a _____ – _____ e successiva C.E. di Variante n. 60 del _____

25/02/1985 per “*modeste variazioni planivolumetriche in riduzione...*” intestata a _____ (vedi All.M). Inoltre, la sottoscritta ha potuto reperire l’Autorizzazione di Usabilità rilasciata dal Comune di Giovinazzo in data 06/06/1985 (vedi All.N).

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dei beni

A) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari - Sez. Urb. SPI; foglio 3; particella 186; sub 4; categoria A/3; classe 5; consistenza 6,5 vani; superficie catastale totale 154mq; totale escluse aree scoperte 142mq; rendita € 1.007,09; Corso Umberto I n.10; piano T (vedi All.C-D1-D2).

A1) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Bari - Sez. Urb. SPI; foglio 3; particella 186; sub 7; categoria C/2; classe 3; consistenza 89mq; superficie catastale totale 120mq; rendita € 473,44; Corso Umberto I n.10; piano S1 (vedi All.C-D3-D4).

B) Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Giovinazzo - foglio 32; particella 168; categoria C/2; classe 6; consistenza 34mq; superficie catastale totale 54mq; rendita € 100,09; Vicinale Falsemico; piano T (vedi All.E1-E2-E3).

3.7 Comproprietari

I beni risultano tutti intestati a _____.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

I beni oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nel Certificato Ipotecario nel ventennio sono stati oggetto dei seguenti trasferimenti:

A-A1) Unità immobiliare: foglio 3 – part. 168 – sub. 4 e sub. 7

- i beni sono pervenuti alla sig.ra _____ nata a Palo del Colle il 18/06/1922 c.f. _____ ed al sig. _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____ e contro _____ nata a Palo del Colle il 12/02/1896 c.f. _____ per atto di donazione notaio Allegretti Dr. _____ in Bitonto in data 20/03/1978 rep.54839 racc. n. 7256 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/04/1978 ai nn. 9426/8416 alla figlia _____ ed al nipote _____, che hanno accettato, della nuda proprietà con riserva di usufrutto.
- i beni sono pervenuti alla sig.ra _____ nata a Palo del Colle il 18/06/1922 c.f. _____ e contro _____ in _____ nata a Bari il 28/02/1921 c.f. _____ e sig. _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____ per atto di divisione notaio Allegretti Dr. _____ in Bitonto in data 20/03/1978 rep.54839 racc. n. 7256 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/04/1978 ai nn. 9427/8417 variata in data 10/12/2002 con attribuzione alla sig.ra _____ della seconda quota da lei accettata, consistente nella nuda proprietà.
- i beni sono pervenuti al sig. _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____ ed alla sig.ra _____ in _____ nata a Bari il 28/02/1921 c.f. _____ e contro _____ nata a Palo del Colle il 18/06/1922 c.f. _____ e _____ in _____ nata a Bari il 28/02/1921 c.f. _____ per atto di divisione notaio Allegretti Dr. _____ in _____

Bitonto in data 20/03/1978 rep.54839 racc. n. 7256 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/04/1978 ai nn. 9428/8418 con attribuzione al sig. _____ ed alla sig.ra _____ della prima quota da loro accettata, consistente nella nuda proprietà.

- i beni sono pervenuti alla sig.ra _____ vedova _____ nata a Bari il 28/02/1921 c.f. _____ e contro sig. _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____ per atto di donazione notaio in Molfetta avv. Ignazio Ancona in data 08/08/1988 rep.6901 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 09/04/1988 ai nn. 11690/9042 alla madre _____ vedova _____, che ha accettato l'usufrutto vitalizio sulla metà indivisa dei beni.

- i beni sono pervenuti alla sig.ra _____ nata a Palo del Colle il 18/06/1922 c.f. _____ e contro il sig. _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____ per atto di compravendita notaio in Molfetta avv. Ignazio Ancona in data 08/08/1988 rep.6901 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 09/04/1988 ai nn. 11691/9043 con cui la sig.ra _____ ha acquistato la nuda proprietà di porzione di fabbricato.

- i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti al sig. _____ nato a Bari il 22/01/1975 c.f. _____ e contro la sig.ra _____ nata a Palo del Colle il 18/06/1922 c.f. _____ per atto di compravendita notaio Ernesto Fornaro in Bari in data 19/12/2003 rep.156752/21683 e trascritto presso la Conservatoria dei

Registri Immobiliari di Bari in data 13/01/2004 ai nn. 1180/948 con cui il sig. _____ ha acquistato la nuda proprietà (vedi All.I).

La sottoscritta precisa che in data 04/08/1989 variata in data 17/07/2002 ai nn. 32008/26230 risulta nota di trascrizione a favore del sig. _____ e contro il sig. _____, _____ e la sig.ra _____

per atto di citazione avanti il Tribunale di Bari per l'udienza del 20/11/1989 notificato in data 04/08/1989 che non risulta aver avuto alcun seguito.

B) Lotto 2 - Unità immobiliare: foglio 32 – part. 168

- il bene oggetto di pignoramento è pervenuto al sig. _____ nato a Bari il 22/01/1975 c.f. _____ e contro il sig. _____ nato a Giovinazzo il 30/03/1935 c.f. _____ e la sig.ra _____ nata a Giovinazzo il 01/09/1944 c.f. _____ per atto di compravendita notaio Longo Debellis Franco in Giovinazzo in data 16/10/2009 rep.16618/5748 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 23/10/2009 ai nn. 47034/31042 con cui il sig. _____ ha acquistato il bene oggetto di pignoramento.

Sulla scorta dei dati rivenienti dalla Certificato Ipotecario in atti prodotta dal creditore procedente, risulta che vi sono le seguenti formalità che insistono sul bene:

- Trascrizione: - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/06/1987 ai nn. 19427/15114 il 06/06/1987 a favore di Banco di Napoli sede legale in Napoli filiale di Bari c.f. 00397500638 e contro _____ nato a Bitonto il 27/11/1943 c.f. _____, gravante

su porzione di fabbricato ubicato in Bari S. Spirito al Corso Umberto I. In data 12/05/1988 R.G. 15669 è stata apposta una annotazione per cancellazione totale della formalità.

- Trascrizione: - Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, Ufficio Provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 17/01/2022 ai nn.2077/1641, a favore di _____ nata a Bari il 18/11/1972 c.f. _____ e contro _____ nato a Bari il 22/01/1975 c.f. _____, gravante sul diritto di proprietà delle unità immobiliari oggetto della presente relazione.

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evidente dalla documentazione in atti, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.10 Valore dell'immobile pignorato

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di "stima sintetico-comparativa". Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formatisi sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre, detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a giugno 2023.

LOTTO 1

A) Unità immobiliare – fg3 part.186 sub.4

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio

parametrizzare il legame costi/proprietà, come già detto, risultano essere i seguenti:

(k₁) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k₂) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione e la sola certificazione dell'impianto di riscaldamento reperita, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,95

$$(k_2) = 0,95$$

(k₃) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_3) = 1$$

(k₄) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_4) = 1$$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura. Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume unitario $(k_5) = 1$

(k_6) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso. Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_6) = 1$

(k_7) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_7) = 1$

(k_8) – Coefficiente di piano –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è ubicata ad un'altezza che non limita la vista e che rende il bene meno soggetto ad effrazioni. L'immobile oggetto di stima costituisce un unità immobiliare indipendente, il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_8) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a

maggio 2022 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 1.500,00€/mq e 2.000,00€/mq

- sup. commerciale: 152,85mq

si ottiene:

$$(V_{\text{imm}}) = \text{mq } 152,85 \times \text{€ } 1.850,00 \cong \text{€ } \mathbf{282.770,00}$$

ai quali applichiamo i coefficienti (k_i)

$$\text{si ottiene: } (V_{\text{imm}}) = [(1 \times 0,95 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1 \times 1) \times \text{€ } 282.770,00] \cong \text{€ } 268.630,00$$

A1) Unità immobiliare – fg3 part.186 sub.7

Si considerano valori di mercato compresi tra 350,00€/mq e 750,00€/mq

- sup. commerciale: 101,69mq

$$\text{si ottiene: } (V_{\text{imm}}) = 101,69 \times \text{€ } 350,00 \cong \text{€ } \mathbf{35.590,00}$$

Da quanto stimato, il valore del lotto risulta essere pari a:

- Unità immobiliare piano rialzato **€ 268.630,00**

- Depositi piano seminterrato **€ 35.590,00**

TOTALE € 304.220,00

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a:

$$\text{€ } 304.220,00 - 15\% \cong \text{€ } 258.600,00$$

Il valore del lotto 1 risulta pari a:

€ 258.600,00

LOTTO 2

H) Unità immobiliare – fg104 part.2800 sub.15

Si considerano valori di mercato compresi tra 500,00€/mq e 800,00€/mq

- sup. commerciale: 47,84mq

$$\text{si ottiene: } (V_{\text{imm}}) = 47,84 \times \text{€ } 500,00 \cong \text{€ } \mathbf{23.920,00}$$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: € 23.920,00 – 15% $\cong$ € 20.330,00

Il valore del lotto 2 risulta pari a:

€ 20.330,00

3.11 Lotti

Si è predisposta e si allega separatamente apposita descrizione sintetica di due lotti.

Lotto 1:

A-A1) Unità immobiliare - piano rialzato e seminterrato

- Valore € 258.600,00;
- Unità immobiliare - superficie commerciale pari a circa mq 152,85;
- confinante a nord con Corso Umberto I; a sud con altra proprietà; a ovest con via Fiume; a est con via Brindisi;
- Depositi - superficie commerciale pari a circa mq 101,69;
- confinante a nord con Corso Umberto I; a sud con altra proprietà; a ovest con via Fiume; a est con via Brindisi;

Lotto 2:

B) Unità immobiliare - piano terra

- Valore € 20.330,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 47,84;
- confinante a nord con Vicinale Falsemico; a sud con stessa proprietà; a ovest con stessa proprietà; a est con stessa proprietà.

3.12 Stato di possesso dei beni

Il bene oggetto di pignoramento ubicato in Bari – S. Spirito è risultato occupato da _____.

Il bene oggetto di pignoramento ubicato in Giovinazzo (BA) è risultato in stato di abbandono.

Attualmente i beni costituiscono proprietà indipendenti e non sono soggette ad alcuna amministrazione condominiale.

CONCLUSIONI

Si precisa che la sottoscritta nelle valutazioni ha tenuto conto delle peculiarità delle unità immobiliari. Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, lì 04 giugno 2023

Il C.T.U.

Arch. Enrica Irace