T R I B U N A L E C I V I L E D I B A R I

U F F I C I O E S E C U Z I O N I I M M O B I L I A R I

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 606/2005

G.E. Dr. RANA

ISLAND FINANCE 2 (ICR7) SRL
in danno di:
XXXXXX XXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
in procedura di Esecuzione Immobiliare

" LOTTO N° 6"

PREMESSA

Io sottoscritto arch. Francesco Capozzolo, nato a Bari il 22/05/1968 ed ivi residente, domiciliato in Bari alla Via Capruzzi, II° Trav. 5, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti della Prov. di Bari al n° 1131, nonché all'Albo dei Consulenti del Giudice presso il Tribunale di Bari, sono stato nominato C.T.U. dall'ill.mo G.E. Dr. Giuseppe RANA ed invitato a comparire per il giuramento di rito all'udienza del 25/01/2011.

Si ricordano brevemente le tappe principali del procedimento esecutivo n. 606/2005.

In seguito ad incarico assunto nel 2007, il G.E., allora Dott.ssa Maria Luisa TRAVERSA, chiedeva, mediante i quesiti di rito, lo studio approfondito delle caratteristiche tecnico-economiche dei cospicui immobili sottoposti a pignoramento immobiliare, utilizzando un unico criterio discriminate: quello dei soli immobili sottoposti a ipoteca volontaria. In data 07/05/2008 provvedevo al deposito della relazione e della istanza di liquidazione.

Per successivo incarico, nell'udienza del giorno 25/01/2011, davanti al dott. Giuseppe RANA, invece, nel riesame della stessa documentazione ipo-catastale, mi è stato chiesto espressamente di utilizzare come criterio discriminate, nel determinare i cespiti da inserire nelle relazioni dei lotti, quello dei soli beni di proprietà esclusiva di XXXXXX Xxxxxx. Con l'assunzione dell'incarico mi impegnavo a depositare la relazione tecnica non oltre 45 giorni prima dell'udienza

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

del 20/09/2011, fissata col provvedimento di nomina. Tuttavia a causa dell'impegnativa analisi di tutta la documentazione ipo-catastale finalizzata alla identificazione degli immobili da sottoporre a perizia e a causa di una discordanza fra quanto riportato sul certificato notarile e quanto sostenuto dall'esecutato circa l'inclusione di una unità catastale nella procedura, è stato necessario prolungare le indagini e chiedere in data 15-09-2011 proroga di 90 gg, con scadenza il 15 dicembre. Tuttavia la grande complessità del lavoro, per la costituzione dei vari lotti, per la messa a punto criteri valutativi circa le relazioni di complementarietà di molte delle unità immobiliari analizzate e per il complicato confezionamento dei fascicoli da approntare per la vendita hanno reso necessario un tempo decisamente superiore a quanto stimato inizialmente.

Secondo quanto attestato dalla documentazione ipo-catastale (art. 567, 2° comma, c.p.c) si evince che la ISLAND FINANCE 2 (ICR7) srl, con sede in Perugia, c.f.02438230548, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione a proprio favore di numerosi immobili, ordinati secondo i seguenti criteri:

1. comproprietà pari ad 1/3 fra XXXXXX Xxxxxx, Xxxxxx xxxxx e Xxxxxx
2. proprietà esclusiva di XXXXXX Xxxxxx
3. proprietà esclusiva di XXXXX Xxxxxx xxxxx
4. proprietà esclusiva di XXXXXX Xxxxxx

In ottemperanza a quanto recepito in sede di udienza e sulla base dei criteri posti a base dell'incarico di integrazione del 25/01/2011, la presente relazione tecnica ha per oggetto **i soli immobili di proprietà esclusiva di XXXXXX Xxxxxx,** che, secondo quanto trascritto nel verbale di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11 novembre 2005 ai nn. 59775/36237, risultano essere i seguenti:

1. fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108;
3. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;
4. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int.

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

12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;

5. appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. terreno in Comune di Bitonto, contrada "Pezza Castello", riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella500, sub. 8;
11. deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439;
12. deposito in Comune di Triggiano, riportato in catasto al foglio 15, part. 546.

Dalle verifiche catastali eseguite e dai necessari raffronti fra documentazioni comunali e atti di provenienza è emerso che tali unità risultano realmente esistenti e con identificativi validi. Pertanto visionati i luoghi, considerate le caratteristiche morfologiche, funzionali e commerciali, verificata ogni possibilità di costituzione di lotti separati in favore della procedura, esclusa ogni possibilità di comoda divisibilità di ognuna delle n. 12 unità immobiliari, sono stati individuati n. 11 lotti. Non è stato possibile ipotizzare ulteriori divisibilità e generare più di n. 11 lotti, ma viceversa è auspicabile, anche se non obbligatoria, una vendita congiunta.

Per facilitare la lettura del rapporto fra ogni singolo lotto e la complessità dell'intero patrimonio immobiliare sottoposto a procedura esecutiva nella presente fase, occorre fare riferimento a uno "SCHEMA SINOTTICO", riportato alla pagina 5 e inserito nella prima pagina degli allegati in appendice dell'intero lavoro. Tale schema ha la finalità di facilitare la lettura della collocazione di ogni singola unità in relazione a quelle prossime, allo scopo di rendere più agevole la messa a punto di strategie di acquisto da parte di eventuali acquirenti. Si vuole evidenziare in questo modo come in molti dei lotti esaminati esistano relazione di complementarietà che generano valenze di

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

tenore diverso e che devono essere chiare a chi si accosta ai beni al fine di un eventuale acquisto.

1. LOTTO N. 1: fabbricato in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 218, riportato in catasto al foglio 15, particella 443, piano terra e primo;
2. LOTTO N. 2: magazzino in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 220, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 1, piano terra di 108 mq;
3. LOTTO N. 3: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 11, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 14;
4. LOTTO N. 4: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 12, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 15;
5. LOTTO N. 5: appartamento in Comune di Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 226, int. 13, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 16;
6. LOTTO N. 6: deposito in Comune di Triggiano, al piano seminterrato di mq. 161, riportato in catasto al foglio 15, particella 444 sub 17;
7. LOTTO N. 7: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 98;
8. LOTTO N. 8: terreno in Comune di Bitonto, riportato in catasto al foglio 143, particella 102;
9. LOTTO N. 9: terreno in Comune di Bitonto, contrada "Pezza Castello", riportato in catasto al foglio 133, particella 252;
10. LOTTO N. 10: ufficio in Comune di Bari, Via Putignano n. 75, riportato in catasto al foglio 94, particella500, sub. 8;
11. LOTTO N. 11: deposito in Comune di Triggiano, via Fermi n. 4, riportato in catasto al foglio 15, part. 439-546.

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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

SCHEMA SINOTTICO DEI LOTTI

LOTTO 1 colore ciano
LOTTO 2 colore blu
LOTTO 3 colore verde
LOTTO 4 colore magenta
LOTTO 5 colore giallo
LOTTO 6 colore ocra

Nel grafico sono rappresentati i n. 3 blocchi principali di lotti:
IMMOBILI A TRIGGIANO
TERRENI A BITONTO
APPARTAMENTO UFFICIO A BARI

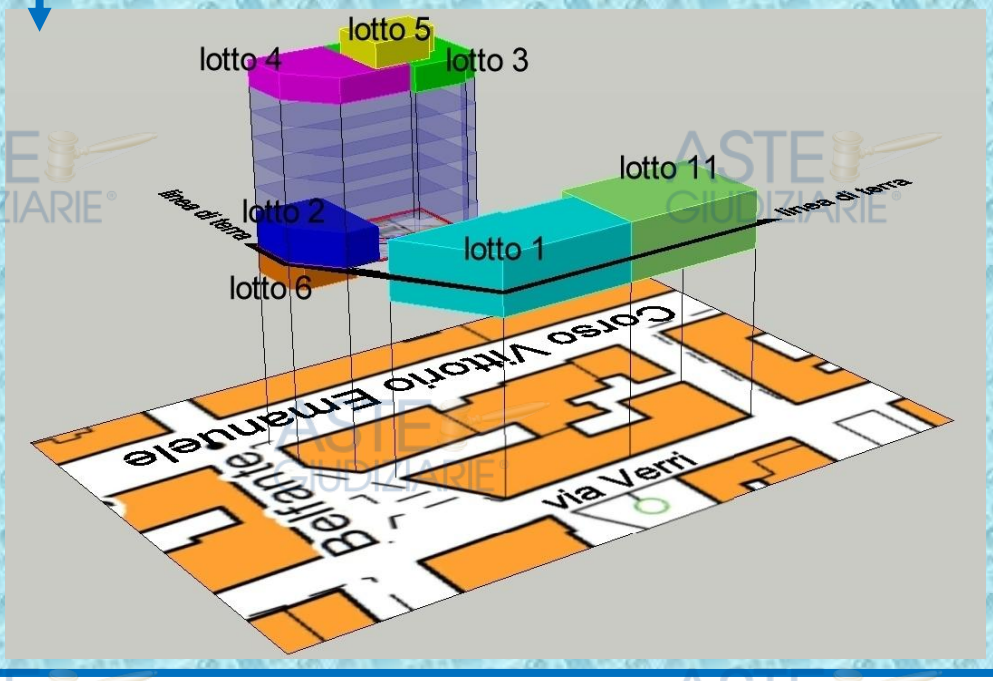
Solo nel caso degli immobili a Triggiano è stata creata una ulteriore classificazione di colori e un esploso prospettico per differenziare i vari lotti

LOTTO 7
LOTTO 8
LOTTO 9
→ **Terreni a Bitonto**

LOTTO 10 → **Appartam. ufficio a Bari**

LOTTO 11
colore verdino

Immobili a Triggiano



Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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

CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI

Partendo dalla definizione dei lotti e dopo aver ordinato le varie unità immobiliari nello schema sinottico suesposto, ho provveduto - dopo l'identificazione e il sopralluogo di ciascuna delle unità riportate nei paragrafi seguenti di ogni fascicolo di lotto - ad analizzare le relazioni esistenti fra i vari lotti, capaci di condizionare le strategie di vendita. Nella stesura delle relazioni è stato ritenuto dunque necessario anteporre, prima dell'analisi completa di ogni immobile, il presente paragrafo con le giuste chiavi di lettura delle metodologie di analisi finalizzate alla valutazione economica. E' stata individuata la seguente casistica, importante per valutare con l'approccio giusto ogni immobile nell'eterogeneità tipologica complessiva:

1. CASO 1 - UNITA' IMMOBILIARE SINGOLA ED INDIPENDENTE. Criterio: valutazione con metodo sintetico, mettendo a prodotto il valore unitario a metro quadro riveniente dalle indagini di mercato e l'estensione di superficie;
2. CASO 2 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' DELLO STESSO PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO. Criterio: valutazione con metodo sintetico, a metro quadro o a metro cubo, applicabile al gruppo di unità potenzialmente unite dalle stesse relazioni di complementarietà. Tali unità vanno a costituire una unità aggregativa di potenzialità economica superiore su cui poter applicare correttamente i parametri urbanistici nell'ottica di possibili trasformazioni edilizie, valutando attraverso il costo di trasformazione;
3. CASO 3 - UNITA' IMMOBILIARE RELAZIONATA CON UNA O PIU' ALTRE UNITA' GIA' VENDUTE IN ALTRE FASI DELLO STESSO PROCEDIMENTO ESECUTIVO. Criterio: la finalità è quella di considerare, nell'analisi e nella valutazione economica, il tentativo di ripristinare le complementarietà precedentemente negate o perdute per le vendite coatte già effettuate, poiché l'unità è complementare ad altre unità esterne alla presente fase esecutiva (il caso di specie è quello del lotto 6 che rappresenta i locali interrati dell'edificio multipiano).

Data l'eterogeneità dei beni analizzati, tale impostazione è stata necessaria, poiché

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

alcune unità si pongono sul mercato in modo del tutto autonomo e altre in qualche maniera relazionate ad altri immobili interni od esterni alla presente fase di esecuzione immobiliare.

Pertanto, utilizzando sempre la numerazione base che deriva dall'elenco della certificazione notarile, è possibile classificare i vari lotti nel seguente modo:

LOTTI 1 e 11 (riconducibili insieme al caso 2)

LOTTI COMPLEMENTARI DESTINATI A POSSIBILE VENDITA CONGIUNTA FINALIZZATA AD UNA TRASFORMAZIONE EDILIZIA.

LOTTO 2 (riconducibile al caso 1)

LOTTO INDIPENDENTE (OPIFICIO) DESTINATO A VENDITA INDIPENDENTE.

LOTTI 3, 4, 5, 10 (riconducibili ognuno al caso 1)

SINGOLI LOTTI INDIPENDENTI (ABITAZ/UFFICIO), DESTINATI A VENDITE INDIPENDENTI.

LOTTO 6 (riconducibile al caso 3)

SINGOLO LOTTO DESTINATO A VENDITA INDIPENDENTE, NELL'OTTICA DI RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON LE UNITA' DELL'EDIFICIO MULTIPIANO (NEL CASO DI COSTITUZIONE DI SPAZI TECNICI COMUNI CONDOMINIALI) O DI RIPRISTINARE LA COMPLEMENTARIETA' CON IL LOTTO 2 (NEL CASO DI REALIZZARE UN MAGAZZINO PER L'ATTIVITA' COMMERCIALE A PIANO TERRA).

LOTTI 7, 8, 9. (riconducibili ognuno al caso 1)

LOTTI SINGOLI ED INDIPENDENTI (TERRENI).

Queste considerazioni sono state affrontate all'uopo in ogni singola relazione. Si noti che in alcuni casi i valori stimati sono più di uno, questo a causa di dell'applicazione di diverse metodologie estimative. Sarà il Giudice dell'Esecuzione, in funzione delle strategie di vendita e della opponibilità o meno di contratti di locazione o in funzione di altre variabili, determinare quale valore applicare o quale media considerare.

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

R E L A Z I O N E L O T T O n . 6

PREMESSA 1
CONSIDERAZIONI SULLA COMPLEMENTARIETA' FRA I LOTTI 6
1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE 8
2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE 10
3. STATO DI POSSESSO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE 12
4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 12
5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDIL. DELL'UNITÀ IMMOBILIARE 13
6. STATO DELL' IMMOBILE 13
7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO 14
8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE 14
9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA 15
10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE 15
11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 17
12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA 21
13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 6 22
14. CONCLUSIONI 23
ALLEGATI 23

1. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Il lotto oggetto della presente relazione è costituito dal seguente immobile:

MAGAZZINO-DEPOSITO NEL COMUNE DI TRIGGIANO (BA)

Sito in largo Torrelonga (via Belfante), riportato in catasto al foglio 15, particella 444, sub 17, piano interrato;

Tipologia: Magazzini e locali di deposito (C/2)

Ubicazione: Triggiano (BA), largo Torrelonga (via Belfante), piano S1,

Confini e accessi: L'unità immobiliare è situata al piano interrato dell'edificio multipiano che occupa buona parte del terzo isolato dei lotti che si sviluppano sulla sinistra del corso che parte dalla stazione di Triggiano e si proietta verso est-nord-est. L'accessibilità dall'esterno del centro urbano avviene con facilità o dalla parte est, ossia dal mare e da S. Giorgio, oppure da ovest, ossia dalla strada statale n.100,

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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

superando il passaggio a livello di via Casalino e flettendo di 90° a sinistra su via A. Volta. L'accesso al magazzino interrato può attuarsi, allo stato attuale dei luoghi, solo attraverso la scala interna al locale a piano terra corrispondente al lotto n. 2. Infatti esiste un secondo potenziale accesso, possibile attraverso il cancello metallico di entrata al cortile di distribuzione all'unità immobiliare di cui al lotto n.1, dove una porta sulla parete sinistra dell'atrio scoperto permette la discesa al piano interrato. Tuttavia questa seconda possibilità è attualmente interdetta poiché il passaggio è completamente murato. Nell'ottica di un ripristino della comoda fruibilità dell'unità in oggetto e di una indipendenza rispetto all'unità di cui al lotto n. 2, l'acquirente dovrà provvedere alle opere necessarie per rendere accessibile e indipendente l'unità in questione.

Dati catastali:

fg. 15, particella 444, sub 17, piano S1,

cat. C/2, Cl. 2, cons. 161 mq, R.C. € 407,43 (€ quattrocentosette/43);

NOTE IMPORTANTI:

LA CONSISTENZA CATASTALE RIPORTATA NELLA VISURA NON RISPONDE A QUANTO RISCONTRATO SUI LUOGHI. LA SUPERFICIE EFFETTIVA (NORME UNI) DI TUTTO IL LOCALE INTERRATO E' DI MQ 208. INOLTRE, COME GIA' EVIDENZIATO, IL LOCALE NON HA ATTUALMENTE ACCESSI INDIPENDENTI, POICHE' E' POSSIBILE L'INGRESSO SOLO DALLA SCALA INTERNA ALL'UNITA' DI CUI AL LOTTO N. 2, MENTRE L'INGRESSO DIRETTO DAL CORTILE E' ATTUALMENTE INTERDETTO DA UNA MURATURA POSTICCIA.

LA PRESENTE UNITA' CATASTALE, ANCHE SE VIENE A PORSI COME ABITAZIONE AUTONOMA ALL'INTERNO DI UN SISTEMA CONDOMINIALE, RISULTAVA, PRIMA DELLA VENDITA COATTA DEL PRESENTE PROCEDIMENTO ESECUTIVO, GESTITA DA UN UNICO PROPRIETARIO E NON HA MAI AVUTO UNO STATUTO CONDOMINIALE. IN SEGUITO ALLA VENDITA DEI PRIMI APPARTAMENTI, IN CONCOMITANZA CON LA SOLUZIONE DI NUMEROSI PROBLEMI IMPIANTISTICI E DI GESTIONE DEGLI SPAZI

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

COMUNI, E' INIZIATA ED E' ANCORA IN CORSO LA DEFINIZIONE DI TUTTI GLI ACCORDI INTERNI PROPRI DI UN NORMALE CONDOMINIO.

IN PARTICOLARE LA PRESENTE UNITA' PRESENTA ALCUNE CRITICITA' IN RELAZIONE ALLE UNITA' CATASTALI AI PIANI SUPERIORI. A TALE PROPOSITO SI RIMANDA AL PARAGRAFO 10 "ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE"

Ditta catastale: L'unità immobiliare risulta intestata, secondo quanto riportato dalle visure effettuate in data 27/09/2011, al seguente proprietario:

XXXXXX Xxxxxx nato a

c.f. XXXXXXXXXXXX(propr. Per 1/1)

Il reale stato di possesso corrisponde a quanto riscontrato catastalmente, come riportato nel successivo paragrafo n. 3 e documentato dalla fotocopia della nota di trascrizione del rogito notarile ricompresa negli allegati.

2. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare, così come identificata nella sintesi descrittiva al paragrafo precedente, è collocata nel centro urbano di Triggiano (BA), più precisamente nella lottizzazione avutasi a cavallo fra '800 e '900. La tipologia edilizia è riconducibile a quella generica di edificio multipiano allineato al fronte stradale, non avendo, in rapporto al tessuto urbano, elementi propri della "casa in linea" o della "casa-torre" isolata sui quattro lati. Il complesso infatti si sviluppa sul corso cittadino all'incrocio di una strada secondaria, via Torrelonga (via Belfante), dunque l'edificio viene a collocarsi all'angolo del terzo isolato a partire dalla stazione ferroviaria del Sud-Est barese. Il corpo di fabbrica da un lato termina con un angolo a forma di pseudo-cuneo o a cuneo smussato e dall'altro aderisce all'edilizia adiacente. Sul retro, fra il corpo di fabbrica dell'opificio di cui al lotto n. 1 e l'edificio multipiano di cui ai lotti n. 2, 3, 4, 5, 6, si trova un modesto cortile carrabile con cancello metallico, la cui reale provenienza catastale è divisa fra le particelle n. 444 e 445, che, passate dal catasto terreni all'urbano, hanno generato unicamente la particella 444 con il relativo corollario di subalterni. L'accesso attualmente è solo interno, reso possibile da una scala metallica interna al lotto n. 2.

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

Tuttavia sarebbe possibile ripristinare facilmente l'accesso indipendente dal cortile interno, sul retro dell'edificio multipiano.

Il livello dell'unità in oggetto è unicamente quello di piano interrato a quota -3.30 circa, mentre l'altezza del soffitto del piano interrato è di 2.95, come riportato nella planimetria catastale.

La forma della pianta del locale è irregolare ed è costituita da due elementi giustapposti, separati da un setto di muratura e relativa apertura: un primo vano di forma quadrata con uno dei quattro vertici smussato e un secondo ampio vano perfettamente rettangolare sul cui lato sud (corso Vittorio Emanuele) sono presenti n. 3 nicchie con potenziale areazione dalla strada, ma di fatto chiuse.

La struttura dell'edificio di cui fanno parte i locali all'unità catastale in oggetto è costituita da telai in cemento armato. Le tramezzature interne sono pressoché assenti, data la conformazione aperta del locale, tuttavia le poche tramezzature presenti, come quella che blocca l'accesso dal cortile interno sono realizzate in pannelli di gesso o conci di tufo e mattoni forati. Le finiture non meritano alcuna descrizione e in eguale misura gli impianti elettrico ed affini.

Relativamente agli impianti sembrano presenti le adduzioni e gli scarichi rispetto alla rete urbana, tuttavia non è stato possibile verificarne l'efficienza. Sono presenti, perché costruite recentemente, condotte di servizio alle unità ai piani superiori aventi valenza di servitù. Gli impianti elettrico ed affini risultano funzionalmente assenti.

Stato di conservazione e manutenzione.

Il livello di manutenzione dei luoghi è pessimo. La maggior parte delle finiture e degli elementi tecnici ed impiantistici è danneggiato e l'intera unità versa in gravi condizioni. Non sarebbe utile una disamina puntuale delle patologie dell'intero sistema di finiture, dato che l'appartamento avrebbe bisogno di un completo face-lifting e di un risanamento generale. Gli unici impianti in buone condizioni sono quelli di passaggio relativi alle unità immobiliari ai piani superiori.

Descrizione dimensionale.

Per il computo della superficie commerciale, finalizzato alla valutazione economica riportata al paragrafo 11, è stata adottata la norma UNI 10750,

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

considerando la somma delle superfici coperte calpestabili alla quale si aggiunge il 50% delle superfici occupate dalle murature portanti perimetrali. La superficie dei pilastri, invece si considera trascurabile.

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle pareti portanti interne e perim.

La superficie totale commerciale è stata ricavata grazie dalle misure complessivamente rilevate dei vari ambienti interrati e anche attraverso le misurazioni in scala degli elaborati catastali su supporto cad. Il risultato ottenuto è il seguente.

Superficie coperta calpestabile e sezione pilastri (trascurabile)		mq 194
Superficie pareti perimetrali portanti	c.a.	mq 28
Superficie commerciale	194 + 28/2 = mq 208	

3. STATO DI POSSESSO DELL' UNITÀ IMMOBILIARE

Verificando e approfondendo le ricerche presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, è emerso che i dati relativi alla ditta catastale rispondono al reale stato di possesso pertanto **l'unità immobiliare MAGAZZINO-DEPOSITO NEL COMUNE DI TRIGGIANO (BA)** sito in largo Torrelonga (via Belfante), riportato in catasto al foglio 15, particella 444, sub 17, piano interrato risulta appartenere a:

XXXXXX Xxxxxx nato a
c.f. XXXXXXXXXXXX
PIENA PROPRIETA' PER L'INTERA QUOTA

Il locale risulta libero da locazioni.

4. PROVENIENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Il sottoscritto ha ricostruito, sulla base dei dati riportati nella documentazione ipotecaria e catastale dell'immobile e attraverso visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Bari, la storia

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

della proprietà nel ventennio antecedente la data di esecuzione della formalità di trascrizione del pignoramento immobiliare (11-11-2005).

Allo stato attuale l'immobile è di proprietà per 1000/1000 di XXXXXX Xxxxxx, nato a Bari il 07/04/1950. Il Sig. XXXXXX Xxxxxx ha realizzato trasformazioni edilizie a seguito di regolare Nulla Osta comunale (Prat. N. 77/67), con riferimento alla Commissione Edilizia tenutasi nella tornata del 30/05/1967, al di fuori del ventennio e pertanto il diritto reale sull'immobile perviene a favore del Sig. XXXXXX Xxxxxx per atti extra-ventennali.

5. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDIL. DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

A seguito di ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Triggiano è stato verificato che l'immobile è dotato di regolare Licenza Edilizia (Prat. N. 77/67) che, con riferimento alla Commissione Edilizia tenutasi nella tornata del 30/05/1967, in data 21/06/1967 autorizza la costruzione; l'immobile è inoltre è provvisto di regolare abitabilità, rilasciata in data 14-11-1969. Gli elaborati grafici esaminati mostrano che lo stato dei luoghi e la disposizione dei locali interrati sono conformi al progetto originario. Non sono state riscontrate dunque difformità di tipo volumetrico tali da richiedere regolarizzazioni o condoni, ma solo trascurabili imprecisioni di tipo grafico e dimensionale delle tavole di progetto, in particolare la localizzazione esatta della scala di collegamento fra il lotto n. 2 e il lotto in oggetto e la differente distribuzione di tramezzatura in corrispondenza dei locali tecnici adiacenti che ospitavano il vecchio impianto centralizzato e che, ancora non censiti catastalmente, sono attualmente vuoti. A tal proposito si faccia riferimento ad alcune considerazioni e informazioni riportate nel paragrafo 10 "Ulteriori informazioni per l'acquirente".

6. STATO DELL' IMMOBILE

L'unità immobiliare, si presenta in uno stato conservativo decisamente compromesso. Sono state rilevate patologie importanti che in questo caso hanno riguardato la classe tecnologica delle strutture portanti e delle chiusure esterne. E' innegabile che l'edificio, a causa dei copriferri scoperti nello scantinato, presenti un

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

grado di labilità superiore a quello che avrebbe avuto in condizioni di buona manutenzione. Non sono state eseguite le necessarie opere di manutenzione neanche nel punto angolare fra Corso Vittorio Emanuele e via Belfante dove una scossa dovuta alla caduta di un fulmine ha fatto cedere il copri fesso.

Sono urgenti opere di manutenzione, in primo luogo strutturali.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE IN OGGETTO

1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689 a favore del Banco di Sicilia spa contro Xxxxxx Xxxxxx

2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 13 ottobre 1998 n.ri 31571/6165 a favore del Credito Italiano spa c/ Xxxxxx Xxxxxx, Xxxxxx XXXXXX e Xxxxxx

3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 17 ottobre 1998 n.ri 32247/6308 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

4) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

5) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107 a favore di Sesit Puglia spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

6) Preliminare di vendita trascritto il 24 ottobre 2005 n.ri 56154/33988 a favore di Pxxxxxxrale srl c/ Xxxxxx Xxxxxx

7) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237 a favore di Island finance 2 /(ICR7) srl c/ Xxxxxx Xxxxxx, Xxxxxx S. e Xxxxxx

8. VINCOLI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nel corso delle indagini, avendo provveduto ad aggiornare lo stato delle formalità e dei vincoli iscritti e trascritti sull'immobile, è emerso che in relazione all'immobile pignorato, successivamente al pignoramento del 11/11/2005, sono state eseguite le annotazioni a margine dell'ipoteca giudiziale del 13/10/1998 R. P. 6165 R. G. 31571, aventi per oggetto la restrizione di beni.

Non sono state riscontrate per il lotto in oggetto trascrizioni di atti di locazione.

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

9. VINCOLI A CARICO DELLA PROCEDURA

Come già relazionato, sull'**immobile in Triggiano al fg. 15, p.lla 444 sub. 17,** gravano le **formalità** pregiudizievoli già riportate al precedente punto 7 della presente relazione. All'atto della vendita il creditore procedente dovrà provvedere alla cancellazione di tutte quelle riportate al paragrafo 12, poiché non sono stati rilevati vincoli che restano a carico dell'acquirente.

10. ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

I locali di cui al presente lotto presentano alcune criticità in rapporto ad alcune funzionalità impiantistiche di tutto l'edificio multipiano. Nella prima fase di vendita di alcune unità appartamento dell'edificio (già espletata), gli allacciamenti di acqua e fogna non erano attivi. L'approvvigionamento idrico delle unità era risolto attraverso una cisterna e un serbatoio a pressione, ad oggi ancora collocati al piano interrato (locale del presente lotto, lato via Belfante). Lo smaltimento fognario mancava di un collegamento valido alla rete urbana. A partire dal 2007, successivamente alla vendita di alcune unità, sono iniziati alcuni lavori di adeguamento impiantistico. Attualmente la sistemazione degli impianti non è stata ancora del tutto risolta, poiché la cisterna e il serbatoio a pressione non hanno ancora trovato una destinazione definitiva e gravano il lotto in oggetto di una servitù che si traduce in una limitazione fisica dell'intera fruibilità del locale e anche nella mancanza di un accesso esclusivo da parte del solo proprietario. Il soffitto del locale interrato è impegnato da numerosi rami impiantistici: vecchie condotte del precedente impianto centralizzato, condotte di fogna, tubi idrici, ecc. Questa situazione pone ancor oggi l'attuale proprietario esecutato in contrapposizione ai nuovi proprietari delle unità abitative collocate nell'edificio e i tentativi di accordi sono ancora in corso.

Le questioni che animano il confronto fra le parti è sono:

- la necessità di dotare il costituendo condominio di spazi tecnici, rispondenti a requisiti comuni per tipologie edilizie simili;

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

- la necessità di tutelare i diritti di proprietà dell'esecutato per tutto il resto dell'ampia superficie costituente l'unità immobiliare in oggetto

I locali oggetto di contesa e gli spazi che potrebbero, sulla base di un accordo, poter mettere ordine alla vicenda sono i seguenti:

- locali interrati al presente lotto 6;
- locali interrati adiacenti al presente lotto non ancora definiti catastalmente;
- accesso dal cortile di via Belfante.

La definizione e soluzione di questa situazione avrebbe relazioni e conseguenze positive nei confronti di molti lotti della presente fase del procedimento esecutivo:

Lotto 1 - 11: cortile di accesso su via Belfante;

Lotto 2 : scala interna fra il lotti 2 e 6 con ricadute economiche sul lotto 2;

Lotto 3 : adeguamento impianti idrici e fogna con ricadute economiche;

Lotto 4 : " " " " " "

Lotto 5 : " " " " " "

Lotto 6 : miglioramento della dipendenza da servitù con ricadute economiche;

Per tali ragioni è auspicabile che i valori che scaturiscono dallo studio di ognuno dei lotti da 1 a 6 (che per ovvie ragioni non possono monetizzare con esattezza tutta la complessa rete di relazioni fra le unità, in alcuni casi non completamente chiare) si evolvano, nelle dinamiche dell'incanto, in maniera libera e corretta per approdare al miglior incontro fra la domanda degli acquirenti e l'offerta del procedimento esecutivo.

Intanto allo stato attuale, al fine di determinare un valore di base necessario a portare l'immobile nel "gioco fra le parti" e stabilire comunque un punto di partenza per le dinamiche e le strategie dei potenziali acquirenti, è importante evidenziare che:

1. di fatto si è costituita una servitù: per destinazione del "padre di famiglia" esiste sui lotti attualmente distinti, ma prima posseduti dallo stesso proprietario, una relazione di dipendenza funzionale e di questo è stato tenuto conto nel successivo paragrafo sulla stima economica;
2. conseguentemente la soluzione migliore sarebbe quella di liberare per quanto possibile il presente lotto dal peso funzionale degli altri lotti

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

(trovando altra destinazione per l'impianto idrico, magari sistemandolo nei locali adiacenti, precedentemente occupati dalla vecchia caldaia e a tutt'oggi non ancora censiti catastalmente, che ritornerebbero alla loro vocazione originaria di spazi completamente asserviti ai servizi tecnici condominiali); in questo modo, il bene del presente lotto verrebbe maggiormente valorizzato destinandolo a funzioni commerciali, connesse a una possibile attività dello stesso tipo per il lotto n. 2 (la presenza della scala di collegamento stà a sottolineare questo rapporto preferenziale); inoltre la possibilità di ripristinare la scala retrostante di accesso dal cortile lascerebbe la possibilità alla grande superficie di essere utilizzata, oltre che per un servizio magazzino all'attività commerciale a piano terra del lotto 2, anche per altre destinazioni distinte e ben disimpegnate sul retro da via Belfante.

Di tutte queste ipotesi, dovrà tener conto il futuro acquirente.

11. CRITERI VALUTATIVI E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

APPROCCIO ALLA STIMA - CONSIDERAZIONI GENERALI

Prima di affrontare concretamente la stima del lotto di cui alla presente relazione, occorre formulare alcune considerazioni generali sui lotti della procedura esecutiva in oggetto. I n. 11 lotti, costituiti sulle n. 12 unità immobiliari oggetto di pignoramento, si possono dividere in n. 3 gruppi-tipologie:

Terreni agricoli, appartamenti in edificio multipiano, edifici a destinazione produttiva. Le metodologie e i criteri valutativi per la determinazione del valore di mercato di ognuna delle tipologie sono differenti.

1. Per i terreni sono state considerate diverse fonti di informazioni, successivamente è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie catastale del fondo. Al termine dell'elaborazione sono stati applicati i necessari adeguamenti finali.

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

2. Per i gli appartamenti in edifici multipiano l'impostazione concettuale non cambia, poiché, essendo definita la natura immobiliare del bene, viene ad applicarsi un rapporto lineare fra quantità e qualità. Pertanto anche in questo caso, partendo da diverse fonti di informazioni, è stato scelto il valore unitario più rispondente al caso di specie e infine è stato moltiplicato il valore unitario per la superficie commerciale dell'appartamento. Anche in questo caso il prodotto della stima è stato opportunamente corretto attraverso i necessari adeguamenti finali.
3. Per gli edifici a destinazione produttiva i concetti generali sono stati differenti e differente è stata l'applicazione metodologica. In questo caso è stato necessario valutare la potenzialità economica dell'immobile, considerando la volumetria residua fino ai limiti consentiti, disegnando un'ipotesi di trasformazione edilizia e applicando i parametri urbanistici dettati dalla pianificazione sui lotti uniti aventi tale propensione. E' stato necessario il ricorso alla stima attraverso il valore di trasformazione.

Per il lotto in oggetto, che riguarda i locali interrati dell'edificio multipiano, è appropriato utilizzare l'approccio descritto al punto 2, considerando nella stima complessiva e negli adeguamenti le relazioni di complementarietà con le unità ai piani superiori che potrebbero essere di due tipi:

1. Locale deposito al servizio del lotto 2
2. Locale scantinato al servizio di esigenze condominiali

I valori proposti, dunque, saranno due.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

La stima immobiliare è stata preceduta da considerazioni generali basate sulle seguenti fonti di informazione:

- indagini di mercato presso agenzie di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili in condizioni e con caratteristiche tipologiche ed ubicazionali simili a quelli in esame.

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

- consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare;
- indagini presso studi tecnici e notarili locali per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute;
- consultazione delle recenti vendite effettuate presso le aste giudiziarie di beni con caratteristiche tipologiche ed ubicazionali simili a quelli in esame.

I valori unitari rivenienti dalla ricerca sono stati corretti in funzione dei vincoli, del grado di vetustà, del grado di finitura, dello stato conservativo o manutentivo e di quanto altro possa influire sul giudizio estimativo finale.

CRITERI, PARAMETRI UTILIZZATI, E SUPERFICIE COMPLESSIVA

Per la determinazione del più probabile valore venale dell'immobile in oggetto ho adottato un metodo di stima basato sul parametro tecnico del metro quadro di Superficie Commerciale (Norma UNI 10750). L'esplicitazione dei coefficienti osservati dalla presente norma è stata già riportata nel paragrafo di descrizione fisica e dimensionale.

TOT. SUPERFICIE COMM. Mq. 208,00 (trentatre metriquadri)

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE

Ai fini del calcolo del valore ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per consistenza, caratteristiche tipologiche e strutturali, stato conservativo e qualitativo delle finiture e delle dotazioni più generali.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$\mathbf{Vx = (\Sigma V / \Sigma p) * px}$$

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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

ΣV = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

Σp = sommatoria aritmetica unità di misura del parametro dei beni simili presi a confronto;

Vx = valore di stima del bene in esame;

px = unità di misura del parametro oggetto di stima.

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	890	1200	L	3,7	5,1	L
Negozi	NORMALE	1750	2300	L	8,7	11,7	L

Considerato lo stato pessimo dei locali che costituiscono la presente unità, il valore più appropriato risulta essere inferiore a quello minimo di € 890,00 poiché quest'ultimo è riferito a magazzini in uno stato conservativo normale.
Considerando una riduzione di circa il 10%, il valore di € 890,00 si contrae a € 800,00, pertanto:

mq 208 x € 800,00 = **€ 166.400,00**

(diconsi: centosessantaseimilaquattrocento/00 euro)

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una ulteriore riduzione forfettaria prevista in misura del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali opere di adeguamento si ottiene, per arrotondamento, una riduzione del valore pari ad **€ 24.960,00.**

CALCOLO DEFINITIVO VALORE LOTTO 6

Pertanto, sulla base della destinazione e conformità urbanistica e tenuto conto della possibilità di liberare alcune funzioni impiantistiche presenti a servizio delle unità abitative ai piani superiori e conseguentemente considerata la possibilità distribuzione e funzionalità interna di comunicazione con il lotto n. 2, dello stato

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

conservativo, della possibile destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicate le suddette riduzioni si ottiene:

€ 166.400,00 - € 24.960,00= **€ 141.440,00**

N.B.: **Il valore di € 141.440,00, aprioristico per la finalità commerciale e per la complementarietà evidenziata con il lotto 2, non è un offerta di giusta misura nei confronti del diritto di prelazione da parte dei condòmini del civico 226 (attuali proprietari degli appartamenti già venduti e nuovi acquirenti dei lotti 3, 4, 5) per l'acquisto del lotto in oggetto finalizzato a dotare il condominio di più confortevoli spazi comuni. Evidenziando tale aspetto, nell'impossibilità esprimere valutazioni sul diritto di prelazione da parte del condominio, dichiaro di essere a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali approfondimenti economici che non considerino soltanto una destinazione di attività commerciale per il presente lotto.**

Piena proprietà del MAGAZZINO-DEPOSITO NEL COMUNE DI TRIGGIANO (BA) sito in largo Torrelonga (via Belfante), riportato in catasto al foglio 15, particella 444, sub 17, piano interrato; tipologia: magazzini e locali di deposito (C/2); fg. 15, particella 444, sub 17, piano S1, cat. C/2, Cl. 2, cons. 161 mq, R.C. € 407,43 (€ quattrocentosette/43);

Valore commerciale = € 141.440,00

(Per arrotondamento diconsi euro centoquarantunomila/00)

€ 141.000,00

12. VINCOLI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI IN SEDE DI VENDITA

1) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 18 maggio 1998 n.ri 15248/2689 a favore del Banco di Sicilia spa contro Xxxxxx Xxxxxx

2) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 13 ottobre 1998 n.ri 31571/6165 a favore del Credito Italiano spa c/ Xxxxxx Xxxxxx, Xxxxxx XXXXXX e Xxxxxx

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

3) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 17 ottobre 1998 n.ri 32247/6308 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

4) Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 10 dicembre 1998 n.ri 38853/7745 a favore di Monte Paschi di Siena spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

5) Iscrizione di Ipoteca Legale del 10 gennaio 2002 n.ri 916/107 a favore di Sesit Puglia spa c/ Xxxxxx Xxxxxx

6) Pignoramento trascritto l'11 novembre 2005 n.ri 59775/36237 a favore di Island finance 2 /(ICR7) srl c/ Xxxxxx Xxxxxx, Xxxxxx S. e Xxxxxx

13. DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO LOTTO N. 6

Piena proprietà del MAGAZZINO-DEPOSITO NEL COMUNE DI TRIGGIANO (BA) sito in largo Torrelonga (via Belfante), riportato in catasto al foglio 15, particella 444, sub 17, piano interrato; tipologia: magazzini e locali di deposito (C/2); fg. 15, particella 444, sub 17, piano S1, cat. C/2, Cl. 2, cons. 161 mq, R.C. € 407,43 (€ quattrocentosette/43);

Valore commerciale = € 141.440,00

(Per arrotondamento diconsi euro centoquarantunomila/00)

€ 141.000,00

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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

14. CONCLUSIONI

Al termine delle operazioni peritali e delle elaborazioni, ritenendo di aver assolto il mandato conferitomi, consegno la presente relazione e gli allegati, con l'avvertenza che, data la particolare complessità della perizia tecnica e data la cospicua mole di dati elaborati, in presenza di eventuali refusi di videoscrittura o di incongruenze di stampa fra i numerosi documenti, risponderò direttamente con i necessari chiarimenti. Pertanto dichiaro di essere a disposizione per tutte le necessarie delucidazioni, integrazioni e documentazioni in merito.

ALLEGATI

Alla relazione che consta di n.23 pagine dattiloscritte, è allegata seguente documentazione:

- Allegato fotografico nel fascicolo della relazione;
- Copia planimetria catastale unità immobiliare, comprensiva di visure sintetiche presso il Catasto Fabbricati;
- Aggiornamento ispezioni ipotecarie (elenco sintetico su unità catastale f.15, p. 444, sub 17);
- Documentazione comunale Licenza Edilizia (Prat. N. 77/67);
- Descrizione sintetica del lotto di vendita + Elenco formalità da cancellarsi;
- Relazione in copia su disco. Disco 1 "RELAZIONE"
  Disco 2 "ALLEGATI FOTOGRAFICI"
  Disco 3 "PLANIMETRIA"
- Documentazione ipo-catastale in restituzione.

Bari, 27 febbraio 2012

il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Francesco Capozzolo

Il ctu: Arch. Francesco CAPOZZOLO
Studio tecnico via Napoli, 363/F – 70123 Bari
Tel. 080.5347099 – Cell. 347.2424648
E mail-pec francesco.capozzolo@archiworldpec.it

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