



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



Procedimento di esecuzione immobiliare



RGE N 68/2023



RELAZIONE DI STIMA

**Immobile situato alla Via Francesco Baracca, 13 in
Mola di Bari (BA)**



Promossa da: In danno di:



Bari 11/12/2024

Ing Giovanni Lopez



Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159



70121 Bari





TRIBUNALE CIVILE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. Dott.ssa Marina Cavallo

Procedimento di esecuzione immobiliare N 68/2023

Promosso da
In danno di:



PREMESSA

In data 15/10/2023 l'On. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo, nominava l'ing. Giovanni Lopez CTU nel procedimento in epigrafe rubricato sotto il nr 68/2023 res. es. disponendone il giuramento il giorno 24/10/2023.

In tale data l'Ing. Lopez accettava l'incarico e prestava giuramento; il G.E disponeva all'esperto:



l'esperto deve precisare:

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

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

☐ *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*

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

☐ *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal*



certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del

procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile

risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è quello indicato nell'atto di pignoramento contro l'esecutato (procedura RGE 68/2023 Tribunale di Bari).

Il bene periziato è situato alla Via Francesco Baracca, 13 – Piano Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà

Lotto unico	A	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86	Proprietà:
-------------	---	---	------------

Lotto	Fg.	P.Ila	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	8	514	3	A/3	3	119	114	Abitazione di tipo civile	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Mola di Bari (BA) in posizione semicentrale dista circa 300 mt. dal mare ed è un fabbricato indipendente.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI CONSULENZA

Con lettere raccomandate con ricevuta di ritorno e raccomandate 1 con prova di consegna e PEC il sottoscritto comunicava alle parti la propria nomina in qualità di CTU da parte del G.E. dott.ssa Marina Cavallo fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 06 novembre 2023 alle ore 16.00, ed era presente l'esecutato sig. e le operazioni peritali sono avvenute con ulteriore accesso il giorno 18 aprile 2024, avendo informato il G.E. delle difficoltà di rinvenimento delle pratiche edilizie e urbanistiche, necessarie alla verifica della legittimità urbanistica

Cominciavano così le operazioni peritali sull'immobile oggetto di stima sopraindicato, procedendo a:

- Reperire le visure necessarie per accertarne la corrispondenza tra gli stessi e la titolarità in capo ai debitori e la loro provenienza
- Prendere fisicamente visione e misura dei beni.
- Reperire e analizzare le planimetrie catastali, progetti originari, certificati di abitabilità, e tutti gli elementi utili per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi.
- Realizzare documentazione fotografica al fine di valutare lo stato conservativo e manutentivo.
- Stimare il valore del bene tramite procedura comparativa di stima, personalizzandola con valutazioni tecniche ed economiche per sanare, ove possibile, le eventuali o in alternativa per riportare il bene alla conformità catastale e progettuale originaria.

La parte esecutata proprietaria dell'immobile ha presenziato alle operazioni peritali insieme a sua moglie. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione del verbale in data 18 aprile 2024 alle ore 13:30

Il CTU ha richiesto presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per riscontrare quanto visionato durante i sopralluoghi e nella documentazione acquisita agli atti nei fascicoli della causa . La planimetria catastale depositata evidenzia notevoli delle difformità rispetto allo stato dei luoghi odierno, invece il progetto dell'immobile approvato rispetta lo stato dei luoghi odierno, dal sottoscritto rilevato, ad eccezione di variazioni di piccola entità tutte sanabili. Pertanto vanno sanate le difformità urbanisticamente e va depositata nuova planimetria catastale che rispetti lo stato dei luoghi.

Stato di famiglia

L' esecutato sig. nato a il

Stato civile :

Comunione dei beni

Il CTU ha richiesto l'**atto di provenienza dell'immobile** : Atto di donazione

Analisi dello stato conservativo dei beni

L'immobile oggetto di procedura è situato in Mola di Bari ed è composto da una unità immobiliare, su un'unica superfice al piano rialzato (primo) accatastata come abitazione a cui si accede da via Francesco Baracca, 13 tramite un portone in legno a cui segue una scala di accesso che porta agli appartamento al piano rialzato/primo e al secondo piano. L'immobile ha una pianta trapezoidale ed è composto da 3 camere da letto, 1 soggiorno/pranzo, comunicante con la cucina tramite un varco aperto nel muro di separazione fra la sala da pranzo e la cucina. Detta variazione non è stata legittimata urbanisticamente e nemmeno accatastata. Sono presenti due bagni uno principale e uno di servizio con lavanderia. Si fa presente che per la costruzione di detto immobile è stata rilasciata una prima licenza edilizia in data 16/12/1967 NR. 227 e successiva variante del 31/05/1968. Inoltre è stato rilasciato certificato di abitabilità in data 18 febbraio 1971 nr. 28

Nel dettaglio:

a. Facciate esterne: discreto stato conservativo generale. I balconi al piano secondo presentano elemento di ammaloramento con distacchi di porzioni di intonaco e calcestruzzo e ossidazione dei ferri di armatura. Distacchi di intonaco sulla facciata interna.

b. Interni: globalmente in sufficiente stato di conservazione con pavimentazione in

mattonelle realizzate con graniglia di marmo, in tutto l'appartamento

c. Porte e infissi delle finestre: cattivo lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in legno.

d. Impianti: Tutti gli impianti tecnologici dell'appartamento sono in pessimo stato. L'impianto elettrico non rispetta la normativa vigente. L'impianto termico è presente, ma è in cattivo stato di conservazione, in disuso. L'impianto idrico fognario è in cattivo stato di conservazione.

PROVENIENZA: Ultraventennale ottenuto con donazione

- Trascrizione a favore di atto esecutivo immobiliare e verbale di pignoramento in data.

Legittimità urbanistico-catastale dell'immobile:

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Mola di Bari (BA) e presso il **Catasto del Comune di Mola di Bari**, dopo le richieste formali di accesso alla pratica e comunicazioni per e-mail, e Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per l'immobile oggetto di stima, visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano:

- **licenza edilizia in data 16/12/1967 NR. 227**

- **successiva variante del 31/05/1968**

- **certificato di abitabilità in data 18 febbraio 1971 nr. 28**

ABITABILITA': L'immobile è dotato di abitabilità nr. 28 del 18 febbraio 1971

DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI :

L'immobile presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile. Confrontate con le planimetrie catastali originali depositate, e con il progetto del fabbricato approvato e depositato al Comune di Mola di Bari, si sono rilevate delle difformità:

Urbanistiche : il progetto approvato rispetta lo stato dei luoghi rilevato ad eccezione di una piccola finestra realizzata nella ultima stanza letto nel muro che si affaccia sul cortile interno (la finestra ha una larghezza di 75 cm e una altezza di 115 cm.), di un balcone sempre prospiciente il cortile interno che si accede sia dalla ultima camera letto, sia dal corridoio, il ripostiglio trasformato in lavanderia-bagno di servizio e dell'ampiezza del corridoio e da un varco aperto nel muro divisorio fra cucina e soggiorno è lungo 150 cm, tutte le difformità sono sanabili.

Catastali : la planimetria catastale è difforme sia dal progetto e sia dallo stato dei luoghi sia nelle dimensioni dell'intero appartamento , sia nelle dimensioni della stanza da letto piccola, sia nelle finestre, pertanto va depositata una nuova planimetria catastale rappresentante in maniera precisa l'immobile .

L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria. L'immobile è situato nella zona semicentrale di Mola di Bari in cui vi è la prevalenza di fabbricati per civile abitazione ed non è molto distante dalla sede del comune .

Presso l'**Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Bari Sezione del Catasto**, relativamente al comune di **Bari (BA)** sono state acquisite dal CTU i seguenti documenti.

L' immobile oggetto di stima è quello indicato nell'atto di pignoramento contro l'esecutato (procedura RGE 68/2023 Tribunale di Bari).

Il bene periziato è situato alla Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà

Lotto unico	A	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86	Proprietà:
-------------	---	---	------------

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	8	514	3	A/3	3	119	114	Abitazione tipo civile	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Mola di Bari (BA) ed è un fabbricato indipendente.

Di conseguenza, in ordine ai quesiti posti, il sottoscritto CTU, al fine di rendere più agevole la vendita dei beni e massimizzarne il prezzo di realizzo, compatibilmente con le prescrizioni di legge, considera ottimale la seguente composizione del lotto, dettagliato in fascicolo a parte cui sono allegati anche le planimetrie e le fotografie del bene:

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto unico	A	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86	Proprietà: Rizzi Vito Donato
-------------	---	---	---------------------------------

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le seguenti iscrizioni e trascrizioni, riprese nel singolo fascicolo del lotto, gravano sul bene di cui l'esecutato è proprietario ed è oggetto della presente perizia:

Iscrizioni e Trascrizioni

Trascrizione a favore di atto esecutivo immobiliare e verbale di pignoramento in data .

Immobili			
Lotto unico	A	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA) e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Mola di Bari al Foglio 8, Particella 514, Sub 3, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 119mq (Totale escluse aree scoperte: 114 mq), Rendita Euro 340,86	Proprietà:

Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del debitore ai sensi del DPR. 445 del 2000.

Atto Creditore procedente e credito totale di intervento

/

RGE N 68/2023 a favore di della unità immobiliare in Comune di Mola di Bari (BA) come nella tabella di seguito indicato

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Categ	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	8	514	3	A/3	3	119	114	Abitazione di tipo civile	Via Francesco Baracca, 13 – P Rialzato (Primo) in Mola di Bari (BA)

CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE GENERALI

Poiché il bene è situato nel comune di Mola di Bari e lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del loro prezzo di base d'asta, tenuto conto della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, della sua ubicazione e stato di conservazione e vetustà, il criterio di stima più appropriato è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Dal momento che i beni verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna per vizi occulti e per eventuali oneri o spese condominiali anteriori alla vendita, conformemente a quanto previsto nell'ordinanza del G.E., i valori stimati del lotto sono abbattuti del 15% per ottenerne il prezzo base d'asta indicato nel fascicolo relativo.

Le fonti dichiarano i seguenti valori al mq, per la zona in cui si trova l'immobile avendo scelto come immobili simili sia i fabbricati singoli, sia gli appartamenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Mola di Bari:

- Appartamenti da 1150 €/mq a 1400 €/mq valore medio 1.275 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari Camera di Commercio di Bari:

- Appartamenti da 1200 €/mq a 1500 €/mq, valore medio 1350 €/mq

Agenzie immobiliari di zona:

• **Appartamenti da 1.050 €/mq a 1.250 €/mq**

TOT	Superficie totale Abitazione:	114mq
TOT	Totale superficie commerciale	114 mq

il valore commerciale dell'immobile abitativo al mq è pari a **1000,00€/mq** per la zona abitativa e per le condizioni conservative e di manutenzione dell'immobile, per le difformità urbanistiche presenti e per le caratteristiche fisiologiche dell'immobile non avendo balconi, se non un balconcino all'interno situato al piano rialzato non legittimo urbanisticamente

Pertanto:

$$\text{Valore immobile} = \text{superficie commerciale} \times \text{prezzo/mq} + \text{superficie deposito} \times \text{prezzo/mq} =$$

$$= (114 \text{ mq} \times 1000 \text{ €/mq}) = 114.000,00 \text{ €}$$

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto che in tale contesto economico della zona di Bari, il valore di stima è calcolato come segue:

immobile	€/mq	mq	totale €
Abitazione lotto 1	1000,00	114	114.000,00
totale valore mercato			114.000,00

abbattimento in caso di vendita giudiziaria	15%	17.100,00
totale di stima		96.900,00

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	VALORE BASE ASTA
unico	A	Mola di Bari	A/3	114	1000,00	114.000,00	17.100,00	96.900,00
TOTALE								96.900,00

Il fascicolo ed i relativi allegati fanno parte integrante della presente premessa, della quale costituiscono parte integrante anche i summenzionati documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Bari (BA), presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio della provincia di Bari – Catasto relativamente a Bari (BA), oltreché altri elementi che costituiscono il fascicolo **"allegati"** di cui si riporta in fondo la lista.

Nel consegnare la presente relazione che si compone di n. 11 pagine oltre a n. 16 allegati comprensivi della perizia descrittiva del lotto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico assegnatogli.

Bari 11/12/2024

Il CTU Ing. Giovanni Lopez

ALLEGATI

1. Verbale d'incarico
2. Verbale accettazione incarico e giuramento
3. Verbale di sopralluogo nr.2
4. Check List 68/2023
5. Certificato cumulativo stato di famiglia residenza e stato civile
6. Certificato di Matrimonio
7. Planimetria catastale immobile fg. 8 p.lla 514 sub 3
8. Estratto di mappa
9. Visura storica e attuale fg. 8 p.lla 514 sub 3
10. Atto di provenienza immobile
11. Perizia
12. Relazione
13. Allegato fotografico
14. Atti ricerca valore di mercato: Agenzia Entrate e Agenzie Immobiliari
15. Elenco Spese
16. APE (Attestato di Prestazione Energetica)