

Bari, 11 APR 2013

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.D. Dott. Nicola MAGALETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura n° 683/2012 R.G.

promossa da
ITALFONDIARIO S.p.A.

contro

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Angelo Barbone ingegnere - via F. Crispi 145/M - 70123 BARI
tel. / fax 080/579.77.60 - e-mail barbonea@tin.it

1. PREMESSA E QUESITI POSTI AL C.T.U.

Il sottoscritto Ing. Angelo Barbone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 5324 e con studio in Bari alla via F. Crispi n°145/M, veniva nominato C.T.U. nella procedura n° 683/2012 R.G. Esec. promossa da Italfondario S.p.A. in danno di DEBITORE. Durante l'udienza del 08 febbraio 2013 prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato:

1. Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

e. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

3. Rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni; a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi i formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);.

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo: ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa, che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perita senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- difformità urbanistico - edilizie;
- difformità Catastali; altre informazioni per l'acquirente, concernenti:
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

4. la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore

per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;
- b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art 36 del t. u. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t. u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5. Depositi l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.

6. Depositi altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:

- a) File contenente la perizia relativa ai singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione Perizia),
- b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
- c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto);

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 05 luglio 2012 al n° 26397 R.G. e n° 20154 FR.P., a favore di Italfondiaro S.p.A. contro DEBITORE, nato a _____, il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente:

Appartamento in Bari in Viale delle Regioni n° 10, edificio B/5, posto al 3° piano sopra il piano rialzato, avente porta di ingresso a destra per chi sale le scale, contraddistinto con il numero interno 8, composto da cinque vani ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con il vano scala ed altro appartamento allo stesso piano contraddistinto con il numero di interno 7, con giardino comune e con altro giardino retrostante.

Come pertinenza vi è una cantinola posta al piano seminterrato dello stesso stabile, contraddistinta dal numero interno 8, confinate con vano scala ed altre due cantinole contraddistinte dai numeri 7 e 2.

Catastalmente il tutto risulta distinto al Foglio 17 del Comune di Bari con la particella 369, sub 8, categoria A/3, classe 3°, consistenza 7,5 vani catastali, rendita 910,26 Euro, ubicazione Vile delle Regioni 10, piano 3-S1.

L'acquisto è stato effettuato con tutti i diritti, ragioni, azioni, accessioni, pertinenze, servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trovava, con la corrispondente quota di parti comuni del fabbricato come per legge e per destinazione.

Il giorno 05 marzo 2013 si è dato inizio alle operazioni peritali che sono poi proseguite in data 07 marzo 2013, a cui ha partecipato, oltre al sottoscritto C.T.U., il sig. DEBITORE. Si precisa che le operazioni peritali erano state fissate per il giorno 28/02/2013 e poi rinviate al 28/02/2013 ed infine al 05/03/2013.

Si allegano i verbali all'uopo redatti (Allegato F).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Fabbricato in Bari - Viale delle Regioni n° 10

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile è sito in Bari al Viale delle Regioni n° 10. E' composto da sei corpi di fabbrica adiacenti serviti ciascuno da una scala, composti ognuno da un piano interrato e da quattro piani in elevazione adibiti a civile abitazione.

Le tecniche costruttive sono quelle attuali e cioè struttura portante in calcestruzzo armato, orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco con relativa dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è buono.

L'intero edificio è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano; non è dotato di impianto ascensore.

Appartamento in Bari al Viale delle Regioni n° 10 – 4° piano - interno 8

Tipologia del bene

Trattasi di un appartamento in Bari al Viale delle Regioni n° 10, edificio B/5, posto al 3° piano sopra il piano rialzato (ovvero al 4° piano), avente porta di ingresso a destra per chi sale le scale, contraddistinto con il numero interno 8, composto da cinque vani ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con il vano scala ed altro appartamento allo stesso piano contraddistinto con il numero di interno 7, con giardino comune e con altro giardino retrostante.

Come pertinenza vi è una cantinola posta al piano seminterrato dello stesso stabile, contraddistinta dal numero interno 8, confinate con vano scala ed altre due cantinole contraddistinte dai numeri 7 e 2.

Catastalmente il tutto risulta distinto al Foglio 17 del Comune di Bari con la particella 369, sub 8, categoria A/3, classe 3°, consistenza 7,5 vani catastali, rendita 910,26 Euro, ubicazione Viale delle Regioni 10, piano 3-S1.

L'altezza utile interna dell'appartamento è pari a 3,00 metri.

Si allega la visura catastale (Allegato A), la planimetria catastale (Allegato B) e l'estratto di mappa catastale (Allegato C).

Composizione interna

Planimetricamente l'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, zona pranzo, cucina (ricavata nella veranda realizzata sul balcone che si affaccia sul prospetto interno dello stabile), disimpegno di distribuzione, quattro camere da letto, due bagni, una cabina armadio ed un ripostiglio. E' inoltre dotato di due balconi che si affacciano rispettivamente sui due

prospetti dello stabile, di cui su quello che si affaccia sul prospetto interno dello stabile è stata realizzata una veranda.

La cantinola al piano interrato è invece costituita da un unico ambiente.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, le fondazioni sono di tipo superficiale a plinti isolati, i solai sono in latero-cemento, la copertura è del tipo praticabile con impermeabilizzazione e pavimentazione, le scale sono in calcestruzzo armato e rifinite in materiale lapideo per quanto attiene le alzate e le pedate, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacate con relativa dipintura. Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con relativa dipintura.

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato quanto segue. La pavimentazione è in gres porcellanato di buona qualità. Per quanto attiene i servizi, la pavimentazione della cucina è in piastrelle di ceramica, mentre quella dei bagni è in gres porcellanato. I rivestimenti delle pareti dei bagni sono in gres porcellanato, mentre quello della cucina è in piastrelle di ceramica.

La pavimentazione del balcone che si affaccia sul prospetto esterno dello stabile è in piastrelle di ceramica, così come quella del balcone che si affaccia sul prospetto interno (ove è stata realizzata la veranda).

Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocolorato dotati di vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati rispettivamente con idropittura del tipo ducotone ed a tempera.

Tutte le camere hanno il pregio di affacciarsi direttamente all'esterno; si può quindi desumere come le condizioni igienico-sanitarie siano buone. La distribuzione planimetrica è piacevole e razionale, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione è buono e non si evidenziano anomalie di alcun genere.

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso è conforme alle normative vigenti in materia.

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia :

Locale	Superficie Netta (mq)	Coeff. per determinaz. Sup. Commerciale	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Ingresso – disimpegno di distribuzione	12,45	1	12,45	Interna	Buona
Soggiorno	25,10	1	25,10	Nord	Buona
Cucina (su balcone verandato)	8,60	1	8,60	Sud	Buona
Zona pranzo	14,80	1	14,80	Sud	Buona
Camera 1	6,30	1	6,30	Sud	Buona
Camera 2	10,35	1	10,35	Nord	Buona
Camera 3	15,00	1	15,00	Nord	Buona
Camera 4	12,80	1	12,80	Sud	Buona
Bagno 1	7,65	1	7,65	Sud	Buona
Bagno 2	4,65	1	4,65	Sud	Buona
Cab. armadio	3,95	1	3,95	Interna	Buona
Ripostiglio	2,60	1	2,60	Interna	Buona
Balcone su prospetto principale	10,60	1/3	3,55	Nord	Buona
Cantinola	30,00	1/5	6,00	Interna	Buona

Dati metrici dell'immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

appartamento

Superficie lorda	152,50 mq
Superficie utile	124,25 mq
Superficie balcone	10,60 mq
Superficie vendibile appartamento	156,00 mq



cantinola

Superficie lorda cantinola	32,00 mq
Superficie utile cantinola	30,00 mq
Superficie vendibile cantinola	6,00 mq

Superficie vendibile totale

Superficie vendibile totale	162,00 mq
-----------------------------	-----------

La superficie vendibile dell'appartamento è stata calcolata sommando la superficie lorda alla terza parte della superficie dei balconi, mentre la superficie vendibile della cantinola è stata calcolata considerando 1/5 della superficie lorda della stessa.

Pratiche edilizie svolte

L'intero complesso edilizio di cui il fabbricato oggetto della presente perizia fa parte, è stato edificato in data antecedente al 01 settembre 1967.

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile non è conforme a quella di progetto in quanto è stata realizzata una veranda sul balcone prospiciente il prospetto interno ed inoltre è stata variata la distribuzione interna degli ambienti.

Da accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Bari, il sottoscritto ha rilevato che tali opere non sono state condonate, né è stata mai presentata una istanza di condono edilizio.

Inoltre la planimetria catastale non è conforme all'attuale distribuzione interna; tale incongruenza catastale andrà sanata nel momento in cui, una volta effettuato il condono edilizio successivamente alla vendita dell'immobile, si dovrà presentare al catasto la nuova planimetria per ampliamento dell'immobile.

Gli abusi edilizi prima descritti sono condonabili ai sensi dell'art. 13 della legge n° 47/1985 e delle leggi sul condono edilizio (Legge n° 47/1985, n° 724/1994 e n° 326/2003).

Si precisa che ai sensi della Legge n° 326/2003 l'aumento di volumetria rientra nella tipologia di abuso edilizio n° 1 (opere realizzate in difformità od in assenza del titolo abilitativo edilizio e non conformi alle norme urbanistiche ed alle prescrizioni degli strumenti urbanistici), mentre la realizzazione di opere interne senza aver presentato una Denuncia di

Inizio Attività rientra nella tipologia di abuso edilizio n° 6 (opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o difformità del titolo edilizio).

I costi per effettuare il condono sono i seguenti:

1. Oneri da corrispondere al tecnico per la redazione della pratica comunale e per l'accatastamento	1.000,00 Euro
2. Oneri da versare al Comune di Bari	
Marche da bollo sulle domanda	14,62 Euro
Marche da bollo al ritiro del PdC in Sanatoria	14,62 Euro
Oblazione (Legge 326/2003)	
Tipologia abuso edilizio n° 1 = 8,60 mq x 100,00 €/mq =	860,00 Euro
Tipologia abuso edilizio n° 6	516,00 Euro
Incremento Oblazione (L. R. n° 28/2003)	
10% oblaz L. 326/2003 =	137,60 Euro
Oneri concessori 8,60 mq x 89,00 €/mq =	765,40 Euro
Somme destinate all'attività istruttoria - 10% oneri concessori (art. 32 co. 40 L. 326/2003)	
Oneri Urbanizzazione Primaria 8,60 mq x 1,53 €/mq =	13,16 Euro
Oneri Urbanizzazione Secondaria 8,60 mq x 2,83 €/mq =	24,34 Euro
Costo di Costruzione 8,60 mq x 21,00 €/mq x 0,5 =	90,30 Euro
Totale somme destinate all'attività istruttoria	127,80 Euro
Diritti di segreteria	258,25 Euro
Aliquota 10% per Diritti di segreteria (art. 32 co. 40 L. 326/2003)	25,83 Euro
Totale oneri da versare al Comune di Bari	2.847,92 Euro
3. Oneri di accatastamento	100,00 Euro

Pertanto il costo totale del condono edilizio è pari in cifra tonda a 4.000,00 Euro.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita dell'immobile oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un appartamento.

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Come dotazioni condominiali vi è l'area pertinenziale scoperta.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato dal debitore ad uso abitativo.

a nome di DEBITORE.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



769 R.G. ed al n° 27466
contro

769 R.G. ed al n° 27466
contro

con dichiarazione di successione trascritta
gennaio 1994 ai nn° 1834/1550 e per successione de

con dichiarazione di successione trascritta
gennaio 1994 ai nn° 1834/1550 e per successione de

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

all'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- **atto di compravendita** a rogito Notaio Ferdinando Fiandaca del 08 novembre 2000, rep. n° 90990, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28 novembre 2000 al n° 39769 R.G. ed al n° 27466 R.P., a favore di DEBITORE, nato a _____, contro _____



- **Sequestro preventivo** ex art. 2321 c.p.p. a favore dell'Erario dello Stato, contro DEBITORE, nato a _____, ed ALTRO NOMINATIVO, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17 gennaio 2008 al n° 2172 R.G. ed al n° 1454 R.P.
In data 25 febbraio 2009 ai nn° 7598/1184 è stata presentata un'annotazione per dissequestro dei beni.
- **Sequestro preventivo** ex art. 2321 c.p.p. a favore dell'Erario dello Stato, contro DEBITORE, nato a _____, ed ALTRO NOMINATIVO, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 23 febbraio 2009 al n° 7146 R.G. ed al n° 4998 R.P.
In data 02 marzo 2009 ai nn° 8231/1305 è stata presentata un'annotazione per convalida sequestro preventivo.
In data 23 dicembre 2009 ai nn° 57875/7762 è stata presentata un'annotazione per dissequestro parziale.
In data 10 marzo 2010 ai nn° 12045/1524 è stata presentata un'annotazione per dissequestro.
- **Sequestro conservativo** a favore di Operatori Emergenza Radio, contro DEBITORE, nato a _____, ed ALTRO NOMINATIVO, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 15 maggio 2009 al n° 20390 R.G. ed al n° 13927 R.P.
- **Sequestro conservativo** a favore della Regione Puglia – Servizio Sanitario Regionale, contro DEBITORE, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22 febbraio 2010 al n° 8800 R.G. ed al n° 6139 R.P.

- **pignoramento immobiliare** a favore di Italfondario S.p.A., contro DEBITORE, nato a _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05 luglio 2012 al n° 26397 R.G. ed al n° 20154 R.P.

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26 marzo 2011, contro DEBITORE, nato a _____, a favore di banca Intesa S.p.A., con atto a rogito Notaio Ferdinando Fiandaca del 14 marzo 2011.

Da visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, non risultano presenti trascrizioni e/o iscrizioni (Allegato D).

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

In base ad accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i competenti uffici a riguardo dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, i sottoscritto relaziona quanto segue :

- non vi sono altre domande giudiziali oltre quelle inerenti i sequestri conservativi prima menzionati;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- il sig. DEBITORE è coniugato in regime di separazione dei beni;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non vi è l'esistenza di un usufrutto;

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dell'immobile a cura e spese della procedura sono i seguenti :

- **Sequestro conservativo** a favore di Operatori Emergenza Radio, contro DEBITORE, nato a _____, ed ALTRO NOMINATIVO, nato a _____ trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 15 maggio 2009 al n° 20390 R.G. ed al n° 13927 R.P.
- **Sequestro conservativo** a favore della Regione Puglia – Servizio Sanitario Regionale, contro DEBITORE, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 22 febbraio 2010 al n° 8800 R.G. ed al n° 6139 R.P.
- **pignoramento immobiliare** a favore di Italfondario S.p.A., contro DEBITORE, nato a _____, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 05 luglio 2012 al n° 26397 R.G. ed al n° 20154 R.P.

- **ipoteca volontaria** a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 26 marzo 2011, contro DEBITORE, nato a _____, a favore di banca Intesa S.p.A., con atto a rogito Notaio Ferdinando Fiandaca del 14 marzo 2011.

Altre informazioni per l'acquirente

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente :

- l'importo fisso delle spese di gestione o manutenzione dell'immobile è pari a 480,00 Euro di spese annuali condominiali, salvo conguaglio, e di 150,00 Euro di spese annuali per la manutenzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento di tipo autonomo;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia ad eccezione dei sequestri conservativi prima menzionati.

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile da stimare è situato in una posizione periferica del Comune di Bari. La zona è completamente urbanizzata e, tra gli aspetti positivi che la caratterizzano ai fini dell'appetibilità dal punto di vista immobiliare, si rilevano :

- la discreta distribuzione dei servizi;
- la discreta presenza di servizi per la residenza.

Non mancano tuttavia alcuni aspetti negativi, tra i quali, l'insufficienza di giardini pubblici e di spazi verdi.

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero metodo analitico. Tale modo di procedere però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e nell'ambito dello stesso comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- nella città di Bari il mercato degli immobili destinati a civile abitazione è discretamente attivo;
- tutti gli ambienti dell'appartamento presentano luci di affaccio sul prospetti dell'edificio;
- la conformazione planimetrica dell'appartamento è razionale e garantisce uno sfruttamento ottimale degli spazi, nonché una aerazione ed illuminazione adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il fabbricato è discreto;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è buono;

Attraverso indagini dirette effettuate dal sottoscritto presso agenzie immobiliari ed operatori di settore, sono stati reperiti un cospicuo numero di prezzi storici attraverso le numerose contrattazioni di immobili simili. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima. Per le caratteristiche intrinseche sono state prese a riferimento la vicinanza al centro cittadino, la vetustà, le condizioni igienico-sanitarie ed il livello tecnologico degli impianti. Per le caratteristiche estrinseche, si è preso in considerazione la capacità di produrre reddito, la quale ha maggior peso nella determinazione del valore dell'immobile.

Ne deriva che la quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è pari a 1.800,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi:

$$162,00 \text{ mq} \times 1.800,00 \text{ Euro/mq} = 291.600,00 \text{ Euro}$$

Il valore di mercato del bene pignorato è pari in cifra tonda a 292.000,00 Euro.

Nel caso in cui in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura il valore di mercato del bene pignorato è pari a 292.000,00 Euro.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni prima indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

$$292.000,00 \text{ Euro} - 4.000,00 \text{ Euro} = 288.000,00 \text{ Euro in cifra tonda}$$

Non si ritiene necessario, nel caso in esame, applicare un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno

anziché sui valori catastali, in quanto il valore catastale è minore del valore di mercato dell'immobile.

La predetta riduzione non si ritiene necessaria nemmeno per l'assenza di garanzia sui vizi occulti.



11. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in **LOTTO UNICO** :

Appartamento in Bari al Viale delle Regioni n° 10 – 4° piano - interno 8

Appartamento in Bari al Viale delle Regioni n° 10, edificio B/5, posto al 3° piano sopra il piano rialzato (ovvero al 4° piano), avente porta di ingresso a destra per chi sale le scale, contraddistinto con il numero interno 8, composto da cinque vani ed accessori.

Nella sua intera consistenza confina con il vano scala ed altro appartamento allo stesso piano contraddistinto con il numero di interno 7, con giardino comune e con altro giardino retrostante.

Come pertinenza vi è una cantinola posta al piano seminterrato dello stesso stabile, contraddistinta dal numero interno 8, confinate con vano scala ed altre due cantinole contraddistinte dai numeri 7 e 2.

Catastalmente il tutto risulta distinto al Foglio 17 del Comune di Bari con la particella 369, sub 8, categoria A/3, classe 3°, consistenza 7,5 vani catastali, rendita 910,26 Euro, ubicazione Viale delle Regioni 10, piano 3-S1.

Nel caso in cui in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano assunti dalla procedura, si determina il prezzo per la vendita in Euro 292.000,00 (diconsi Euro duecentonovantaduemila/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, si determina il prezzo per la vendita in Euro 288.000,00 (diconsi Euro duecentottantottomila/00).

La presente relazione si deposita in un originale presso il Tribunale di Bari sia su supporto cartaceo che su supporto informatico.



12. ELENCO ALLEGATI

Allegato	A	:	Visura catastale.
Allegato	B	:	Pianta catastale.
Allegato	C	:	Estratto di Mappa Catastale.
Allegato	D	:	Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.
Allegato	E	:	Documentazione fotografica (esterna ed interna)
Allegato	F	:	Verbali delle operazioni peritali.
Allegato	G	:	Comunicazione di inizio operazioni peritali al debitore.

Bari - 08 Aprile 2013

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Angelo Barbone