

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI
tel.0805561377 - 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it
pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FASCIOLETTA SEPARATO INERENTE IL LOTTO N. 2 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 710/2019 R.G.E. PROMOSSA DALLA FONDAZIONE CARNEVALE DI PUTIGNANO CONTRO XXXXXXX.

B) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO N. 2
- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare è costituito da un box auto sito nel Comune di Putignano (Bari), al Viale Federico II, n.c., al piano interrato (secondo sotto il livello stradale), contraddistinto dal numero di interno 4, con accesso dalla quarta serranda a destra per chi, scendendo dalla rampa carrabile posta tra il civico 24 ed il civico 26 del Viale Federico II, percorre l'area di manovra condominiale.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

1
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

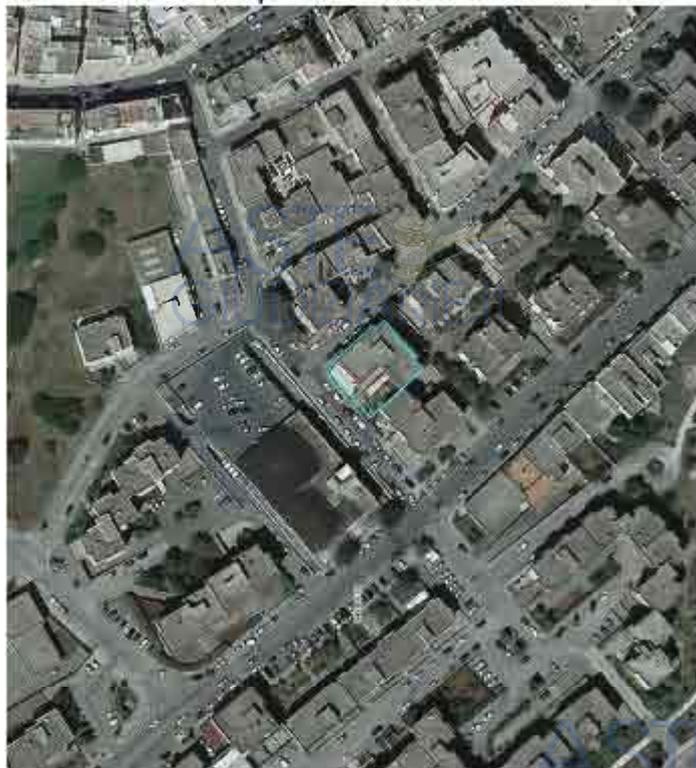
tel.0805561377 - 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



L'immobile è ubicato in zona semicentrale del Comune di Putignano, Codice di Zona C1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

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

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: danaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 40°51'0.99"N e 17° 7'36.30"E.

COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'immobile in oggetto, porzione di un fabbricato costituito da due piani fuori terra oltre piano rialzato, il piano seminterrato, piano interrato (secondo piano sottostrada) ed il piano piano copertura, è composto da un box auto.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

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

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: danaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

4

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

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

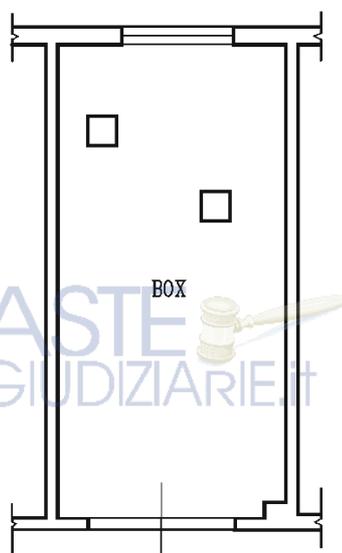
tel. 0805561377 - 3336310249 - email: danaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



Il box auto in oggetto, contraddistinto dal numero di interno 4 è composto da un unico vano di altezza utile pari a mt. 2.47 circa.



-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Locale	Nord-Est	31,70	Mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>>

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

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

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Locale	34,90	1,00	34,90
		Sommano	34,90

Che si arrotondano a **Mq 35**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 35**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

- In elevazione : in cemento armato
- Solai : piani in latero cemento
- Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

- Prospetto : rivestimento spatolato
- Infissi estemi del locale: saracinesca metallica

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DEL LOCALE

PAVIMENTI

- Vano box auto : piastrelle ceramica 33x33 cm.

INTONACI

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Pareti : intonaco civile

Soffitti : intonaco civile

Finiture : idropittura

INFISSI

Infissi : saracinesca metallica

IMPIANTI

Riscaldamento : non presente

Condizionamento : non presente

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Luci emergenza : non presenti

Allarme : non presente

CONFINI: il locale in oggetto confina: a Nord con area di manovra condominiale, ad Est con box auto contraddistinto dal numero di interno 5, a Sud con intercapedine, ad Ovest con box auto contraddistinto dal numero di interno 3, salvo altri.

DATI CATASTALI: l'immobile in oggetto è censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Putignano, in diitta xxxxxx nata a _____, nuda proprietaria per 1/2, xxxxxx nata a _____, nuda proprietaria per 1/2, xxxxxx nato a _____, usufruttuario per 1/1, al foglio di mappa 37, particella 514, subalterno 28, Via Manfredi, piano S2, interno 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq., superficie catastale totale mq. 34, rendita catastale € 90,90.

Si precisa che l'immobile in oggetto al foglio di mappa 37, particella 514, subalterno 28, è stato interessato da: - Variazione per inserimento in misura dei dati di superficie del 09.11.2015; - Classamento del 25.02.1999 in atti dal 25.02.1999 (n. 2133.1/1999).

Dal confronto della planimetria catastale in atti con l'attuale situazione dei luoghi non si rilevano sostanziali difformità.

- **VETUSTA':** l'immobile in oggetto è porzione di un fabbricato realizzato nel 1983-1985.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire mediocre lo stato di conservazione

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE.it

e manutenzione del box auto.

Le rifiniture interne esistenti sono di livello medio-basso.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali devono ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

-LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA: dalle ricerche eseguite presso l'ufficio urbanistico del Comune di Putignano, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti, si desume che l'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, è stato edificato in virtù:

- di concessione Edilizia n. 358/82, prot. n. 15676 rilasciata dal Sindaco del Comune di Putignano in data 18.12.1982;
- di concessione Edilizia in sanatoria rilasciata dal Sindaco del comune di Putignano in data 28.01.1985, prot. 14299 (pratica edilizia n. 210/84).

I lavori risultano iniziati in data 27.12.1982 e terminati in data 09.01.1985.

L'impresa che ha realizzato i lavori risulta essere stata l'impresa:

Il Direttore dei lavori e progettista risulta essere stato l'Ing. Sebastiano Sisto.

Il Certificato di Collaudo statico del 06.01.1984 a firma dell'Ing. V. Morelli, è stato vistato dal Genio Civile di Bari in 25.01.1984, Prot. n. 383/83.

L'immobile è stato dichiarato abitabile e agibile in data 06.03.1985.

Dal confronto della planimetria di progetto allegata alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi si riscontrano lievi discrasie consistenti in imprecisioni ed incoerenze grafiche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità, si evidenzia che le stesse potranno ad opinione dello scrivente, essere sanate ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

8

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

catastale e gli eventuali ripristini dei luoghi decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale Ku=2%.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'immobile è utilizzato da xxxxx e xxxxxx, figlie del debitore xxxxxxx.

In data 07.06.2020 ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate di Bari informazioni circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, richiesta tuttavia rimasta priva di riscontro.

- **DIVISIBILITA':** l'immobile in questione non è divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della certificazione notarile e della documentazione acquisita dal CTU si desume che la nuda proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Putignano (Bari), al foglio 37, particella 514, subalterno 28, è pervenuta alle xxxxx, nata a _____ e xxxxxxxx, nata a _____

in virtù di atto di mantenimento e compravendita a rogito Dr.ssa Maria, Chiara Tatarano, notaio in Modugno, del 11.02.2018, repertorio n. 34207 e raccolta n. 22361, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 13.02.2018 al n. 6209 di registro generale e al n. 4585 di registro particolare, da parte del padre xxxxxx, nato a _____ che con il sopraccitato atto ha mantenuto l'usufrutto per 1/1 vita sua natural durante, precedentemente pieno proprietario dell'intera proprietà in virtù di atto di compravendita a rogito Dr.ssa Lorenza Triola, notaio in Ceglie del Campo del 12.05.2011, repertorio n. 8326 e raccolta n. 2882, registrato a Bari il 19.05.2011 e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.05.2011 al n. 22452 di registro generale e al n. 14194 di registro particolare, da parte dei coniugi xxxxxx, nato a _____ e xxxxxx, nata a _____ proprietari per ½ ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito Dr. Paolo di Marcantonio, notaio in Putignano del 24.02.1986, repertorio n. 31058 e raccolta n. 8876, registrato a Gioia del Colle il 14.03.1986 al n. 2033 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il _____

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

13.03.1986 al n. 8707 di registro generale e al n. 7226 di registro particolare, da parte della società "XXXXXX" che aveva realizzato l'intero fabbricato.

- REGIME PATRIMONIALE

Dall'esame del titolo di provenienza e della documentazione in atti, si desume che il signor _____ è in regime di separazione legale dei beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non risultanti dall'esame della certificazione in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non risultanti dall'esame della certificazione in atti.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non risultanti dall'esame della certificazione in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: dall'esame della documentazione e dell'atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Chiara Tatarano del 11.02.2018, si desume che l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito "a corpo e non a misura nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e per destinazione del pater familias, con i proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione ai sensi di legge e di contratto, così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù degli anteriori titoli di proprietà, comprese eventuali delibere condominiali, attributive o limitative di diritti tuttora vigenti cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi e che ivi si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti, anche se non espressamente citati" e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

10

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- **Esistenza di un usufrutto:** in forza del sopracitato atto per notar Maria Chiara Tatarano del 11.02.2018 di repertorio 34207, il debitore signor xxxxxxxx, nato a _____ è usufruttuario dell'immobile in oggetto per una quota di 1/1.

- **ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

- **Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della citata documentazione ipocatastale in atti, aggiornata alla data del 24.12.2019, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto fabbricati del comune censuario di Putignano (BA) al foglio di mappa 37, particella 514, subalterno 28, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 06.04.2018 al n. 15459 di registro generale e n. 2188 di registro particolare, a favore della **FONDAZIONE CARNEVALE DI PUTIGNANO**, con sede in Putignano (BA) contro il signor xxxxxxxx, nato a _____, per la complessiva somma di Euro 10.000,00;

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 06.12.2019, al n. 54917 di registro generale e al n. 39524 di registro particolare, a favore di della **FONDAZIONE CARNEVALE DI PUTIGNANO**, con sede in Putignano (BA) contro il signor xxxxxxxx, nato a _____, in virtù di atto giudiziario dell'Unep Corte di Appello di Bari del 22.11.2019 repertorio n. 10262/2019.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

- **Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) -**

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in oggetto risulta costituito condominio e l'amministratore pro tempore risulta essere

In data 30.09.2020 la scrivente ha inoltrato pec all'amministratore pro tempore richiedendo informazioni circa l'ammontare delle spese condominiali fisse di gestione e della regolarità dei pagamenti. Detta pec è rimasta priva di riscontro.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "codice delle valutazioni immobiliari - italian property valuation standard" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

12

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona semicentrale/Ospedale, Conciliazione, Laterza, Savoia, Cavalieri di Malta, Putignano 2020, Codice di Zona C1, microzona catastale 1 del Comune di Putignano (1° semestre 2020) si desumono per box in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 570,00 e €/mq 800,00, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore L1a = €/mq 800,00.

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona: Ospedale, Conciliazione, Laterza, Savoia, Cavalieri di Malta, Putignano 2000 del Comune di Putignano si desumono per box in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 495,00 e €/mq 743,00 da cui considerate le caratteristiche dell'immobile si ritiene congruo assumere il valore L2a = €/mq 743,00.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (800,00 + 743,00) / 2 = \text{€/mq } 771,50$$

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -normali condizioni: Kc= 1,00

Coefficiente di piano: -piano S2: Kp= 0,75

Luminosità: -mediamente luminoso: Kl= 1,00

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: 20-40 anni stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - non presente: Kr= 0,95

Stato locativo: -immobile libero: Kg= 1,00

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_a \text{ tot.} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K_g = 1,00 \times 0,75 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,95 \times 1,00 = 0,7125$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale K tot. trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 771,50 x 0,7125 = €/mq 549,59

Che si arrotondano ad €/mq 550,00

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

* * *

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 550,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

€/mq 550,00 x Mq 35 = € 19.250,00#

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, e per le eventuali preliminari verifiche statiche e ripristini dei luoghi, nonché per la eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi: $K_u = 2\% \rightarrow € 385,00 \#$

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

€ 19.250,00 - € 385,00 = € 18.865,00 #

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per 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: $K_o = 15\% \rightarrow 2.289,75 \#$

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: € 18.865,00 - € 2.289,75 = € 16.035,25 #

Che si arrotondano ad € 16.000,00

(diconsi Euro sedicimila/00).

-VALORE DELL'USUFRUTTO

I criteri per il calcolo dell'usufrutto sono dettati dagli artt. 14 e 17 del D.Lgs. 31 ottobre 1990, n. 346 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta sulle successioni e donazioni), con applicazione dei coefficienti indicati in tabella allegata al Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131 (Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro).

Considerato che il Sig. **XXXXXXXXXX** è nato a _____ ai fini della determinazione del valore dell'usufrutto si moltiplica il valore dell'immobile per il tasso di interesse legale che a partire dal 01.01.2020

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

tel. 0805561377 - 3336310249 - email: damaquar@hotmail.it

pec : damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

è pari al 0,05 %, giusto Decreto del Ministero dell'economia e delle Finanze del 20 dicembre 2019 (in Gazz. Uff. 20 dicembre 2019, n. 304).

Il valore così determinato va moltiplicato poi con uno dei coefficienti risultanti "dalle tabelle di sopravvivenza" di cui alla tabella C allegata al testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta delle successioni e donazioni in data 31.10.1990, n. 346 e successive modifiche, che tengono conto, nella fissazione del predetto coefficiente, dell'età del beneficiario.

Nel caso specifico, considerato:

- che il valore dell'immobile in questione alla data attuale è pari ad € 16.000,00 #

- che l'età del beneficiario dell'usufrutto Sig. xxxxxxxxxx nato a _____, è all'attualità di anni 49:

Avremo che il valore del diritto di usufrutto si otterrà:

moltiplicando il valore della piena proprietà per il saggio legale di interesse:

€ 16.000,00 x 0,05 % = € 8,00

moltiplicando quindi l'annualità così ottenuta per il coefficiente che corrisponde all'età del beneficiario:

8,00 x 1500 = € 12.000,00

Il valore del diritto di usufrutto di pertinenza del Sig. xxxxxxxx sarà quindi pari ad € 12.000,00.

diconsi Euro dodicimila/00.

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 9 Dicembre 2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 710/2019 R.G.E.

16

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009