

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 1

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 794/2014

15/01/2017
ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA AL LOTTO 1

Procedimento Esecuzione Immobiliare N.R.G.: 794/2014

INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO DI VENDITA

• • •

IMMOBILE "A":

1. Edificio a destinazione residenziale ;
2. Bitonto (Ba)– Via Leonardo Da Vinci n. 12, piano 1;
3. Confini:
 - a. Nord – Altre Ditte ;
 - b. Est – Via Leonardo Da Vinci;
 - c. Sud – Altre Ditte;
 - d. Ovest – Cortile interno .
4. L'immobile consta di una unità immobiliare:
 - a. Abitazione: primo piano
 - b. Lastrico solare

IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

• • •

1. IMMOBILE:
 - a. ABITAZIONE "A";



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Il bene consiste in una unità immobiliare inserita nella zona centrale del Comune di Bitonto (Ba), facente parte di un edificio su due livelli, piano terra e primo piano.

L'abitazione è situata al primo piano dell'edificio, con accesso da via Leonardo Da Vinci n.12, si sviluppa sull'intero livello e si estende per una superficie complessiva lorda di circa 100,00 m², ha altezza interna pari a 2,95 m

Al piano superiore dell'abitazione si trova il lastrico solare di pertinenza al quale si accede da un atrio scoperto retrostante tramite scala in ferro. Sul lastrico solare pavimentato, di circa 100,00 m², è presente un vano tecnico entro il quale è installata la caldaia dell'impianto termico; sui parapetti sono alloggiate perimetralmente le macchine esterne degli split per il condizionamento dell'abitazione sottostante.

La struttura dell'abitazione è presumibilmente edificata con una struttura mista, portante in cemento armato ad elementi gettati in opera per il piano superiore, mentre la struttura del piano terra è in muratura portante con orizzontamenti a volta.

Complessivamente le rifiniture dell'intero immobile, comprese quelle del lastrico solare, risultano di discreta qualità ed in buono stato di conservazione.

All'abitazione si accede tramite scala interna dal civico 12 che immette direttamente nella zona soggiorno pranzo. Attualmente è presente un accesso interno dal portone del civico 12

agli ambienti dei civici 8 – 10; il collegamento risulta facilmente eliminabile erigendo una muratura di tamponamento nel vano porta per separare fisicamente le due unità immobiliari già catastalmente indipendenti.

La zona pranzo e le stanze da letto affacciano sulla viabilità comunale e sono dotate di balcone, gli altri ambienti risultano ciechi o affacciano sull'atrio interno.

I servizi igienici risultano completi degli accessori fissi e funzionanti.

L'immobile, è dotato di impianto idrico-fognante ed elettrico che, alla data del sopralluogo, risultano essere funzionanti; è presente anche un impianto a split per il condizionamento di alcuni ambienti.

Complessivamente la valutazione dello stato di conservazione dell'abitazione risulta essere buona.

Di seguito l'immobile sarà individuato con la dicitura:

ABITAZIONE "A"

1. Al catasto urbano del Comune di Bitonto (BA) è contraddistinto dai seguenti parametri indicativi:

a. Via Leonardo Da Vinci, n.8 n.10, piano 1-2;

b. foglio 50; particella 44; subalterno 11; [particella 667; subalterno 4]; categoria A/2; classe 3; consistenza 6,5 vani; Superficie Catastale: Totale 140 m², Totale escluse aree scoperte 137 m²; rendita 772,10 €;

1. in testa alla ditta

; proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;

2. L'immobile confina a Nord e a Sud con Altre Ditte, ad Est con via Leonardo Da Vinci e ad Ovest con cortile interno.

3. L'immobile così come sopra descritto risulta ristrutturato in virtù di C.E. n. 20/A/99 rilasciata dal Comune di Bitonto (BA) in data 26/02/1999.

Locale	Superficie Lorda [mq]	Indice Mercantile	Superficie Commerciale [mq]	Esposizione	Stato manutenzione (1=min, 2=med, 3=max)	Legittimità Edilizia
Soggiorno	23,54	1,00	23,54	Piano 1	3	SI
Cucina	19,46	1,00	19,46	Piano 1	3	SI
Letto 1	14,88	1,00	14,88	Piano 1	3	SI
Letto 2	18,85	1,00	18,85	Piano 1	3	SI
WC 1	6,35	1,00	6,35	Piano 1	3	SI
WC 2	4,28	1,00	4,28	Piano 1	3	SI
Ripostiglio	5,80	1,00	5,80	Piano 1	3	SI
Balcone	8,20	0,3	2,46	Piano 1	3	SI
Lastrico Solare	99,20	0,5	49,60	Piano 2	3	SI
Vano tecnico	10,00	0,3	3,00	Piano 2	3	SI
Totale Superficie lorda di pavimento [mq] =			148,22			

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

• • •

➤ FORMALITA' DI CUI DEVE ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente dovrà essere ordinata la cancellazione delle seguenti formalità:

1. Nota di Trascrizione nn.265639/20284

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 26563, R.P. n. 20284, del 31/07/2014

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- a. a favore di "BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A." con sede in Siena (SI), codice fiscale 00884060526;
- b. contro
proprietà 1/1.

2. Nota di Trascrizione nn.4597/3528

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 4597, R.P. n. 3528 del 03/02/2012

Nota di trascrizione di atto giudiziario pignoramento immobili

- c. a favore di "BANCA POPOLARE PUGLIESE S.C.P.A." con sede in Parabita (LE), codice fiscale 02848590754;
- d. contro
proprietà 1/1.

1. Nota di Iscrizione nn.33739/6582

Uff. Prov. Bari - R.G. n. 33739, R.P. n. 6582 del 31/07/2002

Nota di iscrizione di ipoteca volontaria

- e. a favore di "BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA S.P.A.." con sede in Padova (PD), codice fiscale 02691680280;
- f. contro
proprietà 1/1.

➤ FORMALITA' CHE RESTANO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Secondo quanto rilevato dal fascicolo del creditore procedente l'acquirente dovrà farsi carico dei vincoli derivanti da:

L'acquirente, inoltre, dovrà provvedere all'acquisizione del certificato di agibilità dell'immobile nonché della certificazione energetica dello stesso.

VALORE DI MERCATO

• • •

LOTTO 1

ABITAZIONE "A"

L'immobile è dotato di impianti interni idrico/sanitario ed elettrico e di alcuni condizionatori.

Sono state compiute indagini sull'effettivo valore di mercato degli immobili aventi analoghe caratteristiche presenti nella zona ed in buono stato di conservazione e funzionalità, risultando da esse valori da un minimo di €/mq 1.450,00 ad un massimo di €/mq 1.800,00.

Considerato che:

1. dalla procedura di accesso agli atti effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale la legittimità dell'immobile è attestata dalla C.E. n. 20/A/99;
2. dal confronto tra la planimetria catastale aggiornata al 31/10/2015 e lo stato dei luoghi attuale non si rilevano difformità;
3. le finiture sono di discreta qualità e versano in buone condizioni di conservazione;
4. gli impianti risultano efficienti e funzionanti;
5. gli infissi ed i serramenti, interni ed esterni versano in buono stato di conservazione;

Considerato che lo stato di conservazione dell'immobile risulta pressoché buono, si assume per l'abitazione di circa 172,06 mq di superficie lorda di pavimento, il valore di 1.600,00 €/m².

Pertanto si può affermare che il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, considerata la sua estensione, risulta pari a:

$$V = (1.600,00 \text{ €/mq} \times 148,22 \text{ mq}) = 237.152,00 \text{ €}$$

• • •

Pertanto, il valore di mercato della quota 1/1 LOTTO 1 di proprietà dell'esecutato, effettuando anche l'abbattimento forfetario (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, in cifra tonda, risulta pari a:

$$V_M = 237.152,00 \text{ €} - 15\% = 201.579,00 \text{ €}$$

• • •

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente agli allegati ed alla relazione di CTU.

Con osservanza

Bari, lì 15/01/2017

Il CTU

Dott. Ing. Scirucchio Vito