



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

- Ufficio Esecuzione Immobiliare -



RELAZIONE ESPERTO STIMATORE

RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE

IMMOBILIARE N° 900/2014 R.G.E.



GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa Marina CAVALLO



promosso da:

PENELOPE SPV S.R.L.



in danno di:



Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

1
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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



PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Marina CAVALLO in data 15.07.2024 nominava il sottoscritto Ing. Francesco RUTIGLIANO, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6796, all'albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al n.2279 del 28/09/2004, con studio in Grumo Appula (Bari) alla via A. Di Crollalanza, 10, Esperto stimatore, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 900/2014, promosso PENELOPE SPV S.R.L. nei confronti dei Sigg.

Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti del Magistrato.

Nella procedura avanzata da PENELOPE SPV S.R.L., rappresentata e difesa dall'Avv. Anna PUTIGNANOI, chiede di concorrere alla distribuzione delle somme che saranno ricavate dalla vendita degli immobili pignorati per l'importo complessivo di **€258.288,47 oltre €9.991,00 di spese legali rivenienti dal giudizio R.g. 1030/2020** oltre interessi ed accessori di legge e le spese e i compensi per la presente procedura.

OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto CTU, accettato l'incarico, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Le operazioni peritali venivano fissate il giorno 25.07.2024 alle ore 18:00 sui luoghi oggetto di pignoramento previa comunicazione inviata dallo custode (Avv. Davide LIUNI) ai Sigg.

per il tramite dell'Avv. Vincenzo MATERA che li rappresenta, il quale chiedeva di deferire l'inizio delle operazioni peritali, per impegni pregressi degli esecutati, al giorno 30.07.2024. (All.n.01

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

verbale di sopralluogo).

Senza ulteriore preavviso ci si è recati sui luoghi oggetto di pignoramento e si è dato così seguito al sopralluogo procedendo alla verifica della consistenza dell'immobile pignorato

Tutte le verifiche eseguite, sono state registrate su separati fogli, e sono stati raccolti tutti gli elementi necessari ed utili ai fini della valutazione.

Nel corso delle attività si è riscontrata la parziale conformità dei luoghi alle planimetrie catastali e di progetto depositate presso l'UTC di Bitonto, dopo aver eseguito regolare accesso agli atti presso il succitata ufficio tecnico comunale.

Successivamente il sottoscritto CTU procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- ✓ Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (All.n.02);
- ✓ Agenzie immobiliari nel Comune di BITONTO;
- ✓ Agenzia delle Entrate per le quotazioni della Banca dati OMI;

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da Nota di Trascrizione del 19.09.2014 ai n.ri 30711/23350 (All.n.03),

OGGETTO DI PIGNORAMENTO è:

Abitazione di tipo popolare nel BITONTO, Via GENNARO SOMMA, 17, di seguito meglio individuato: abitazione primo piano, in NCEU del Comune BITONTO al foglio 41 part. 601 sub 8, cat. A3, cl. 3, vani 4,5 R.C. Euro 255,65.

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'unità immobiliare oggetto di pignoramento in **UN UNICO LOTTO**, data l'impossibilità al frazionamento.

1. Abitazione posta al piano primo di palazzina condominiale;

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

Comune	Foglio	Part.	Sub	Destinazione	Indirizzo
Bitonto	41	601	8	A3 abitazione	Via GENNARO SOMMA, 17 piano: 1 interno 3;

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima è una civile abitazione allocato al piano primo di una palazzina condominiale, si ha accesso da GENNARO SOMMA, 17.



straccio satellitare della zona

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'edificio in cui è allocato l'immobile oggetto della presente relazione si trova nella zona centrale di BITONTO dove sono allocati spazi ricreativi ed attività commerciali.

Di seguito si riporta il rilievo fotografico dell'immobile, a partire dal prospetto esterno al fine di fornire una completa panoramica del lotto in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Prospetto attestante su Via GENNARO SOMMA

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE



ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Vista scala che portone, ingresso e scale

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

6
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista ingresso e disimpegno centrale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista soggiorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

7
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Vista cucina



ASTE
GIUDIZIARIE®



Vista balcone attestante su via GENNARO SOMMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



vista camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutiqliano@libero.it - PEC: francesco.rutiqliano6796@pec.ordingbari.it

11
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vista seconda camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®
LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Trattasi di abitazione posta al piano primo di una palazzina sita in Bitonto, alla via Gennaro Somma, 17.

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

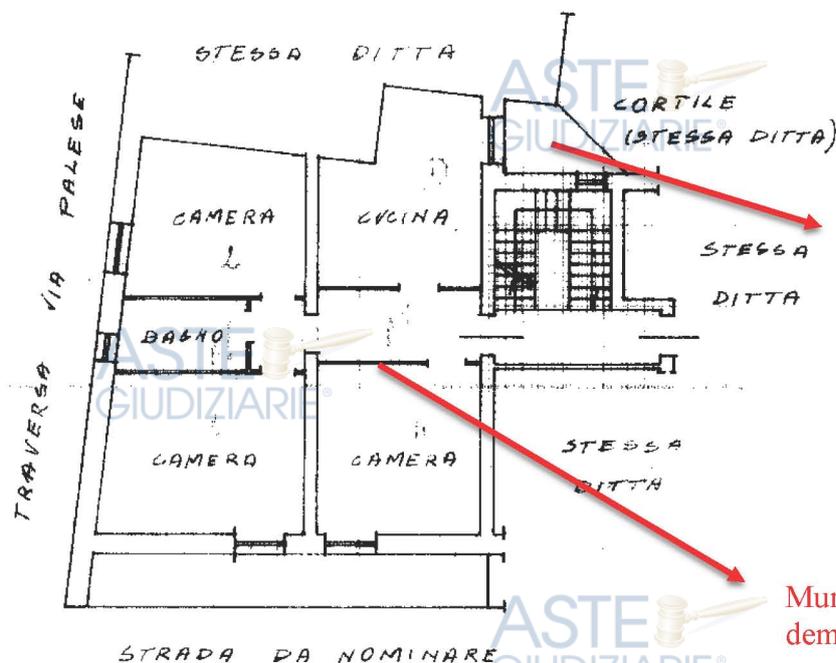
12
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

Percorrendo le scale condominiali si accede al piano primo, non vi è l'impianto ascensore.

L'abitazione è composta da una zona soggiorno alla quale si accede non appena si varca la porta di ingresso, dove il muro posta a sinistra è stato parzialmente demolito al fine di illuminare con luce naturale il disimpegno di ingresso.

A destra del soggiorno c'è la cucina, questa zona non è perfettamente conforme alla documentazione di progetto assentita, poiché il balconcino che si affaccia sul cortile interno è stato chiuso abusivamente con infissi in alluminio, costituendo una veranda che ad oggi non risulta sanata. Inoltre, quella che oggi risulta la cucina, correttamente rappresentata nella planimetria catastale (conforme allo stato di fatto), nella documentazione depositata presso l'Ufficio tecnico comunale, ossia la C. E. 48/68, risulta essere composta dalla cucina ed, adiacentemente ad essa, un ripostiglio, oggi inesistente.



Balcone chiuso abusivamente e trasformato in veranda

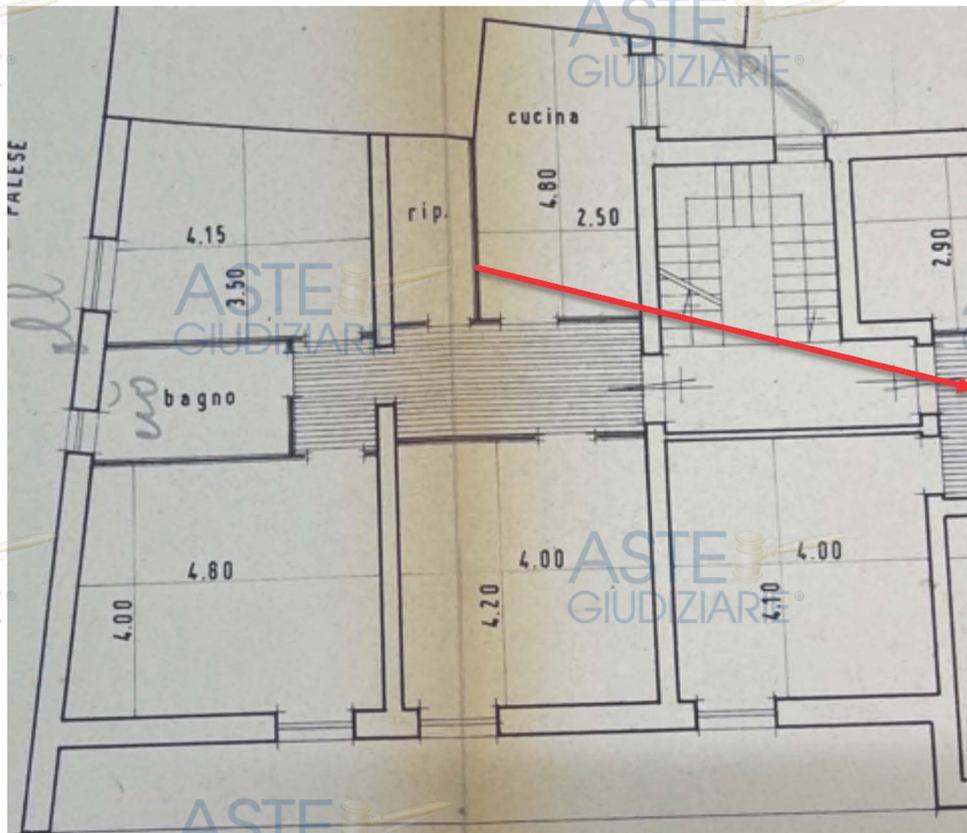
Muro parzialmente demolito

Planimetria catastale

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it



Muro mancante e zona
ripostiglio che è stata
inglobata nella cucina

Planimetria in atti presso l'UTC di Bitonto

Procedendo nell'appartamento, per il tramite di un piccolo disimpegno, si accede al bagno (centrale rispetto al disimpegno) ed alle camere da letto (poste a destra e sinistra del disimpegno).

Il soggiorno ed una camera da letto, per il mezzo di due porte finestre, attestano sul balcone anteriore che si affaccia su via Gennaro Somma.

Sulla scorta degli accertamenti eseguiti, in occasione del sopralluogo, effettuato il 30.07.2024, si è rilevato che l'immobile, nel suo complesso, risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

Durante le operazioni peritali, si è potuto verificare che la dimensione e la disposizione dei luoghi sono fedeli alla planimetria catastale ed ma non alle planimetrie di progetto depositate presso UTC di Bitonto (C.E. 48/68), a meno delle criticità già evidenziate:

- ✓ veranda chiusa abusivamente nella zona balcone aggettante su cortile interno;

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10
Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

- ✓ muro del disimpegno di ingresso parzialmente demolito;
- ✓ muro che avrebbe diviso la cucine dal ripostiglio che allo stato di fatto risulta demolito e, pertanto, la zona ripostiglio è stata inglobata nella cucina.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava di proprietà dei **Sigg.** coniugati in regime di **comunione dei beni** ed in tale immobile essi risultano risiedere.

Di seguito si rimettono:

- ✓ estratto per riassunto dal registro degli atti di matrimonio;
- ✓ certificati di residenza degli esecutati.



CITTÀ DI
MOLFETTA



Settore IV - Innovazione Servizi Cittadini e Imprese
Area Demografia



ESTRATTO PER RIASSUNTO DAL REGISTRO DEGLI ATTI DI MATRIMONIO

Anno 1971 Atto n 324 Parte II - Serie A

Il giorno

HANNO CONTRATTO MATRIMONIO

Cognome	:		Cognome	:	
Nome	:		Nome	:	
Comune di nascita	:)	Comune di nascita	:	
Data di nascita	:		Data di Nascita	:	

Annotazioni:

NESSUNA ANNOTAZIONE

Si rilascia in esenzione dell'imposta di bollo ai sensi dell'art.7, comma 5°, della legge 29 dicembre 1990, n°405

I certificati ed estratti di stato civile sono gratuiti ed esenti dai diritti di segreteria ai sensi della D.G.C. n. 62 del 30/03/2021.

Il Presente Certificato non può essere prodotto agli Organi della Pubblica Amministrazione o ai Privati Gestori di Pubblici Servizi (art. 40 DPR 28 Dicembre 2000, N.445)

MOLFETTA, 06/09/2024

COMUNE MOLFETTA - C_F284 - 1 - 2024-09-06 - 0068981



UFFICIALE DELLO STATO CIVILE
(TURCI Antonella)

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

16
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE GIUDIZIARIE COMUNE DI BITONTO
Certificato di Residenza



L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N. 223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BITONTO



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritta all'indirizzo:
VIA GENNARO SOMMA N. 17
Comune BITONTO (BA)

Data 30/07/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BITONTO
MILILLO ANGELICA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA
AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000,
n. 443)



Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.3.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E

Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria





ASTE GIUDIZIARIE COMUNE DI BITONTO
Certificato di Residenza



L'ufficiale di anagrafe

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/3/1989, N. 223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI BITONTO



Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE



Risulta iscritto all'indirizzo:
VIA GENNARO SOMMA N. 17
Comune BITONTO (BA)

Data 30/07/2024



L'ufficiale di anagrafe del COMUNE DI BITONTO
MILILLO ANGELICA

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n. 443)



Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:
PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.3.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E



Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria



TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Dall'atto di compravendita (All.n.05) e dal certificato notarile (All.n.04), si evince che l'immobile sopra descritto appartiene ai **Sigg.** coniugi in regime di comunione dei beni, in forza di atto pubblico del 16/05/1978 rogato d'innanzi Sede BITONTO (BA) Repertorio n. 72676, registrazione n. 9867 del 09/06/1978.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Sulla scorta del Certificato Notarile (All.n.04), con riferimento al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento in oggetto risultano sull'immobile di proprietà dei Sigg.

o le seguenti formalità:

Formalità Pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca giudiziale registro generale n. 21146 registro particolare n. 2374 del 19/6/2014 di euro 270.000,00 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli, codice fiscale 04485191219. contro

in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 4/6/2014 repertorio n. 4246/2014. A garanzia della somma di euro 258.288,47. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto, alla Traversa di Via Pasquale Centola, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 601 sub. 8 natura A3 di 4,5 vani interno 3 al piano 1, di cui i signori risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 30711 registro particolare n. 23350 del 19/9/2014 a favore Banco di Napoli S.p.a. con sede in Napoli. contro

in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 3/9/2014 repertorio n. 5280. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bitonto, alla Traversa Pasquale Centola n. 5, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 41 particella 601 sub. 8 natura A3 al piano 1, di cui i signori risultano titolari del diritto di proprietà per la quota di un mezzo ciascuno.

Gruppo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non esiste alcun assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico. Restano comunque a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita (All.n.05).

L'immobile oggetto di pignoramento risulta libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, diritti di terzi in genere, oneri di qualsiasi natura anche fiscale.

REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'Atto di Compravendita ed a seguito delle verifiche eseguite da chi scrive presso il comune di BITONTO, si evince che la costruzione del fabbricato oggetto della presente perizia risulta conforme alla C.E. 48/68 e sue varianti ed integrazioni.

In particolare l'abitazione oggetto di verifica risulta parzialmente conforme a quanto assentito nella concessione edilizia su richiamata, essendo presente le seguenti difformità:

- ✓ veranda chiusa abusivamente nella zona balcone aggettante su cortile interno;
- ✓ muro del disimpegno di ingresso parzialmente demolito;
- ✓ muro che avrebbe diviso la cucine dal ripostiglio che allo stato di fatto risulta demolito e, pertanto, la zona ripostiglio è stata inglobata nella cucina.

Risulta agli atti del comune di BITONTO il certificato di agibilità per l'immobile oggetto di perizia, rilasciato in data 05.03.1971.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Per la corretta determinazione del più probabile valore di mercato

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

dell'immobile in esame, si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi: CRITERIO DI STIMA COMPARATIVO;

Il criterio di stima comparativo, è un procedimento sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione e nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartengono tali beni.

Per fare ciò il sottoscritto ha determinato il valore al metro quadro delle unità immobiliari, tenuto conto dei valori accertati attraverso:

- **Indagini di mercato immobiliare** riguardanti immobili simili in vendita a BITONTO;
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, riferita al secondo semestre del 2023, per immobili nella zona B1 - Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI.
- Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica di domanda-offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto messi sul mercato in maniera riservata.

E' opportuno sottolineare che valori attribuiti al lotto tengono conto dei fattori intrinseci quali la destinazione d'uso (residenza, magazzino,.....), la composizione e disposizione degli ambienti interni, la presenza di balconi o lastrici solari, lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile ed il relativo stato di manutenzione e condizioni attuali in generale, l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata

complessiva ed il grado di rifinitura con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti e dei fattori estrinseci rappresentati da prossimità al centro cittadino, salubrità della zona (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità, possibilità di parcheggiare nella zona.

Alla stregua di quanto enunciato è possibile assegnare un costo unitario in linea con quanto rilevato attraverso l'analisi:

- Delle **Agenzie immobiliari, contattate telefonicamente da chi scrive**, secondo le quali, per immobili simili allocati nella medesima zona del comune di Bitonto, nel medesimo stato di conservazione e manutenzione degli immobili oggetto della perizia:

agenzia Visto casa Bitonto

appartamento ⇒ 1.000,00 – 1.300,00 €/m²

agenzia Futura Immobiliare

appartamento ⇒ 900,00 – 1.200,00 €/m²

agenzia Studio Casa Bitonto

appartamento ⇒ 1000,00 – 1.200,00 €/m²

- **Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)**, aggiornate al 2° semestre del 2023, per immobili nella zona periferica del comune di Bitonto, riporta valori inclusi:

Provincia: BARI, **Comune:** BITONTO, **Fascia/zona:** Centrale/TRA VIA DE ILDARIS, RAVANAS, MATTEOTTI, CARRARA, DE GASPERI, CENTOLA, LAROVERE, RICAPITO, TRAETTA, GALVANI E P.ZZA MARCONI, **Codice di zona:** B1, **Destinazione:** Residenziale

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (Lorda/Netta)
Abitazioni tipo economico	NORMALE	1050	1300	Lorda

Con riferimento agli indici mercantili tipici del mercato dell'entroterra barese, il sottoscritto ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare i suddetti valori unitari di mercato, utilizzando quanto emerso dalla planimetria catastale e dal rilievo eseguito in sede di sopralluogo, con specifico riferimento ai soli balconi, avendo attribuito un valore unitario di mercato per ciascuna porzione di immobili con destinazione definita.

Il valore al metro quadro da attribuire all'immobile, sulla scorta della analisi innanzi riportate, a parere di chi scrive, risulta essere quello di € 1.050,00.

Sulla base di tali ipotesi si procede alla stima.

	Sup. commerciale	coefficiente	Sup. ragguagliata	Valore di mercato €/mq	Valore di mercato
Abitazione	100 m ²	n.a.	100 m ²	1050,00	€ 105.000,00
Balconi	10 m ²	0,3	3 m ²	1050,00	€ 3.150,00
TOTALE					€ 108.150,00

Valore arrotondato

€ 108.000,00

diconsi euro CENTOOTTOMILA/00.

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

COSTI PER SANATORIA AL FINE DI ELIMINARE LE DIFFORMITA' ESISTENTI

Come precedentemente evidenziato l'immobile oggetto di verifica evidenzia le seguenti criticità:

- ✓ veranda chiusa abusivamente nella zona balcone aggettante su cortile interno;
- ✓ muro del disimpegno di ingresso parzialmente demolito;
- ✓ muro che avrebbe diviso la cucine dal ripostiglio che allo stato di fatto risulta demolito e, pertanto, la zona ripostiglio è stata inglobata nella cucina.

Tuttavia, nessuno degli abusi su elencati risulta essere insanabile, infatti:

1. procedendo allo smontaggio e smaltimento della struttura in alluminio che chiude la veranda, per un costo presumibile di € 1.000,00;
2. depositando una sanatoria presso il comune di Bitonto, al fine di eliminare le incongruenze tra lo stato assentito e lo stato di fatto, il cui costo (tra oneri di sanatoria e spese tecniche) potrebbe aggirarsi intorno ai 2.500,00;

si sanerebbero i piccoli abusi rilevati.

Costo totale intervento 3.500,00 €

A seguito degli interventi su proposti il bene perviene al valore di:

108.000,00 € - 3.500,00 € = 105.500,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Adeguamento forfettario del 15 % per la probabile insorgenza di vizi occulti, vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo risulta:

€. 15.675,00

Per cui il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni, nello stato

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

di fatto in cui si trova, è pari a:

105.500,00 € - 15.675,00 € = 89.825,00 €

Valore arrotondato

€. 90.000,00

diconsi euro NOVATAMILA/00.

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 900/2014.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha, tra l'altro:

- ✓ analizzato il fascicolo telematico;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento;
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (All.n.04);
- ✓ acquisito atto di compravendita (All.n.05);
- ✓ effettuato più accessi presso l'ufficio tecnico del comune di BITONTO al fine di acquisire i titoli edilizi relativi all'immobile;
- ✓ svolto attività di due diligence tecnico, amministrativo, urbanistico e catastale.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 26 pagine, oltre gli allegati e i rilievi grafici e fotografici che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Grumo Appula, 13.06.2019

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Francesco RUTIGLIANO

Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it



ALLEGATI

All.	01	Verbale di sopralluogo
All.	02	Documentazione catastale
All.	03	Nota di trascrizione
All.	04	Certificato notarile
All.	05	Atto di compravendita
All.	06	APE
All.	07	Documentazione urbanistico - edilizia
All.	08	Check list
All.	09	Attestazione trasmissione perizia alle parti
All.	10	Visure ipotecarie



Grumo Appula - 70025 - Via A. Di Crollalanza, 10

Tel./Fax.: 080.7839112

P.I.V.A.: 06020230725 - C.F.: RTG FNC 74H21 A662F

Email: ing.rutigliano@libero.it - PEC: francesco.rutigliano6796@pec.ordingbari.it

26
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

