

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 666/2018 Ruolo Generale Esecuzioni

Promosso da: ... **Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p. A.**

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. M. De Palma

Consulente Tecnico: Ing. Marco Pezzulla

Udienza: 08.01.2020

LOTTO 1: B) Locali per laboratori e deposito in Cassano delle Murge (BA) in Via
Indipendenza n. 60
in Catasto Fg. 38..... part.lla 397sub. 5

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

PREMESSA

Il Dott. M. De Palma, Giudice del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 666/2018 del Ruolo Generale delle Esecuzioni promosso da **Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p. A.** con sede in Bari alla corso Cavour n. 19 – Cod. Fisc. 12248170156, in danno di _____ nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____, disponeva Consulenza Tecnica nominando il sottoscritto Ing. Marco Pezzulla, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brindisi al n. 815 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2686, invitandolo al Giuramento di rito che si è tenuto il 28.12.2018 (allegato 1).

I beni riportati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso Conservatoria Registri Immobiliari di Bari in data 13.09.2018 – Registro Generale 41945 - Registro Particolare 30302 in danno di _____ nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____ sono le seguenti unità immobiliari:

- A) Abitazione di tipo civile in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397..... sub 3 cat. A/2
- B) Laboratori per arte e mestieri in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397..... sub 5 cat. C/3
- C) Magazzini e locali di depositi in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397..... sub 6 cat. C/2

Relativamente ai beni pignorati, il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel verbale di giuramento del 28.12.2018.

La relazione che segue si riferisce al bene indicato in premessa e riportato come LOTTO 1.

LOTTO 1

Esaminati gli atti della procedura si precisa che:

- Il creditore procedente ha depositato copia del Certificato Notarile (art. 567, comma 2, C.P.C.) attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.
- Le Certificazioni si estendono fino al 1973 quindi oltre 20 anni dalla trascrizione del pignoramento.
- Il Creditore procedente ha depositato copia del Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per un periodo risalente sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.
- Il Creditore procedente NON ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato. Lo scrivente ha provveduto ad acquisire Certificato di Situazione Individuale l'Ufficio Anagrafe del Comune di Cassano delle Murge (allegato 2);

1. CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE.

I beni pignorati sono di proprietà di _____ nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____ (debitore) rispettivamente per:

- A) Abitazione di tipo civile in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397... sub 3 cat. A/2 prop. 1/1
- B) Laboratori per arte e mestieri in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397... sub 5 cat. C/3 prop. 1/1
- C) Magazzini e locali di depositi in Cassano delle Murge..... Fg. 38.....Part. 397... sub 6 cat. C/2 prop. 1/1

2. PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Il sig. _____ acquisisce la proprietà dei beni in oggetto:

- per 1/2 per Atto di Donazione del 06.04.2001 del notaio dr. Mazza di Valenzano repert. 18966, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13.04.2001, Reg. Gen. 14315, Reg. Part. 10426 da nata a il ;
- per 1/2 per Atto di Permuta del 06.04.2001 del notaio dr. Mazza di Valenzano repert. 18967, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13.04.2001, Reg. Gen. 14316, Reg. Part. 10427 da nato a il

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La documentazione prodotta dal creditore procedente è rappresentata da copia Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per un periodo risalente sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento.

4. OPERAZIONI PERITALI

Il Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Bari ha comunicato l'effettuazione di primo sopralluogo ed inizio delle operazioni peritali che si sono regolarmente svolte il giorno 06.06.2019 alla presenza dell'esecutata.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

I beni sono riportati in Catasto:

Comune di Cassano delle Murge (Codice B998)

- Fg. 38.....Particella 397Sub 5Categoria C/3 Classe 4Consistenza 127 m²
Sup. Catastale 143 m² .. Rendita Euro 485,37.....Indirizzo: via Indipendenza, 60piano T-S1

Dati anagrafici:

.....nata a ().....il
Cod. Fisc. Proprietà per 1/1;

6. DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile è stato realizzato in virtù di Licenza Edilizia del 05.08.1971 prot. 2527. E' stato oggetto di lavori di manutenzione straordinaria tramite pratica D.I.A. del 24.07.2001 prot. 012202 prat. edilizia n. 243/01 (allegato 5) e di Variazione di Destinazione d'Uso prat. edil. n. 183/02 con Nulla Osta del 05.11.2002 prot. 14583/02 (allegato 8).

Occorre aggiungere che in data 15.03.2002 è stata presentata istanza per edificazione sul piano attico di un vano tecnico (prot. 2218 del 15.03.2002) per la quale è stato emesso **parere negativo** in data 29.04.2002 prot. n. 4218 (prat. edil. 45/02 D) per cui di fatto il locale presente al piano secondo dell'immobile risulta del tutto abusivo.

L'intero immobile è stato dichiarato agibile con Autorizzazione prot. 13628/05 del 27.09.2005 prat. edil. 234/01 D (allegato 7).

E' stato possibile reperire dichiarazione di Conformità dell'impianto elettrico (Dichiarazione del 04.01.2005 della SicurDife s.r.l. di Cassano delle Murge) (allegato 6) e della distribuzione gas (Dichiarazione del 03.01.2003 della di Cassano delle Murge) non per questa unità immobiliare.

La situazione in atto corrisponde a quanto riportato nelle piante catastali reperibili presso l'Agenzia delle Entrate (allegato 9).



Immagine Digital Globe altezza 3.1 km

I beni oggetto di perizia sono situati nella zona centrale dell'abitato di Cassano delle Murge, alla via Indipendenza, 60 a circa 400 m (in linea d'aria) dal nucleo storico del centro urbano.

La viabilità è piuttosto stretta (circa 5,00 m) con marciapiede (stretto) solo sul lato della strada opposto a quello dell'edificio in oggetto. L'immobile è ad angolo tra via Indipendenza e via Ada Negri ma l'accesso è possibile solo dalla prima strada: la vecchia apertura presente in passato è stata murata a seguito dei lavori di ristrutturazione. Non è possibile parcheggiare nelle immediate vicinanze per quanto alcuni residenti lo facciano lo stesso,

La zona dove è ubicato il bene oggetto di perizia è in prevalenza residenziale con alcuni esercizi commerciali di vario genere (alimentari, farmacia, abbigliamento, libreria, supermercato) a non grande distanza (ordine del centinaio di metri).

Nelle immediate vicinanze non sono presenti uffici pubblici.

Data la particolare conformazione dell'immobile, le destinazioni d'uso e la possibilità di vendita, si ritiene opportuno dividere il fabbricato in due lotti sebbene questo comporti la successiva divisione delle parti impiantistiche:

- Lotto 1 comprendente il piano terra e l'interrato;
- Lotto 2 comprendente il primo piano ed il lastrico.

La conformazione planimetrica è quasi quadrata con due lati ciechi (nord e ovest) e due sulla strada.

Trattandosi di un rimaneggiamento di un vecchio fabbricato, la struttura è costituita da pareti portanti in muratura di spessore circa 45 cm e da pilastri e travi in calcestruzzo armato con copertura piana. Le pareti esterne sono trattate ad intonaco e tinteggiate.

L'accesso dalla strada porta in un disimpegno dove è presente una scala che porta al piano superiore e l'ingresso dei locali al piano terra.



Immagine Digital Globe altezza 150 m

UNITA' IMMOBILIARE B)

Si tratta dei locali al piano terra del fabbricato: superato il portone d'ingresso alla strada, è raggiungibile tramite un ingresso indipendente immediatamente a destra dell'ingresso. I locali sono attualmente destinati a uffici, laboratori e depositi per attività artigianale. A tale proposito occorre precisare che la destinazione d'uso è più indirizzata verso gli uffici dove è attualmente l'attività del sig. _____ e della società da lui gestita.

Si accede ad un primo ambiente (attualmente destinato a reception) e da qui ad un disimpegno da dove è possibile raggiungere tutti gli altri ambienti. Solo un laboratorio nella zona nord dell'immobile è privo di aerazione e illuminazione naturale.

Una scala piuttosto ripida porta al piano interrato utilizzato come deposito.

Dei due bagni presenti, uno è dotato di antibagno ma entrambi sono aerati e illuminati dall'esterno.

La superficie calpestabile del piano terra è di 101,42 m² cui occorre aggiungere 3,99 m² della scala verso l'interrato e 6,53 m² di cortiletto all'angolo nord – ovest dell'immobile.

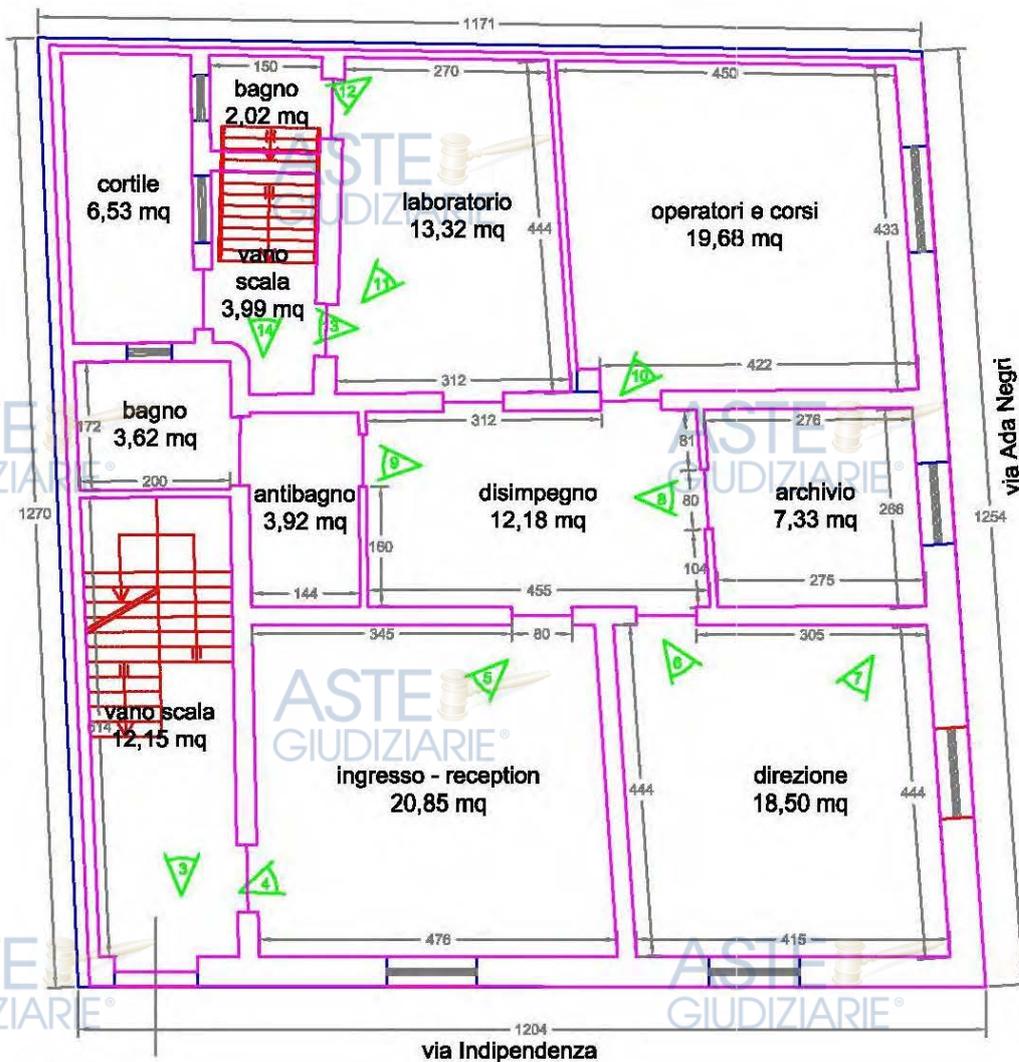
Il piano interrato, totalmente privo di finestre, ha una superficie calpestabile di 19,08 m². Complessivamente la superficie lorda è di 147,74 m², al piano terra, e di 29,34 m² al piano interrato.

L'altezza netta interna è m. 4,00 al piano terra, mentre il piano interrato ha altezza di m. 3,00.

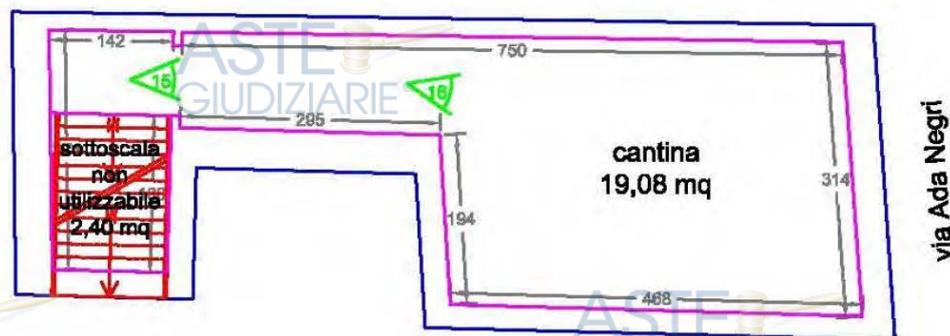
Gli ambienti sono tutti intonacati a civile e tinteggiati. I bagni presentano un rivestimento in piastrelle in ceramica per un'altezza variabile da m. 1,00 a m. 2,10 circa.

Le pavimentazioni interne sono in ceramica di buona qualità, le porte sono in legno di buona fattura e qualità, gli infissi in PVC a taglio termico con vetrocamera sono di buona qualità. Tutte le finestre sono munite di persiane in pvc di buona fattura.

L'immobile è dotato di impianto elettrico ed è collegato alle reti urbane.



Pianta quotata piano terra dell'unità immobiliare con punti di ripresa fotografica



Pianta quotata piano interrato dell'unità immobiliare con punti di ripresa fotografica

7. CARATTERISTICHE EDILIZIE ED IMPIANTI

UNITA' IMMOBILIARE B)

- Strutture: pareti portanti in tufo e pilastri e travi in cls armato;
- Solai piani latero cementizi;
- Pareti esterne e interne: in tufo;
- Porta d'ingresso: blindata
- Infissi esterni: in pvc con vetrocamera;
- Porte interne e stipiti: in legno;
- Pavimentazione interna: ceramica;
- Finiture pareti: intonaco civile e/o piastrelle in ceramica.
- Impianto elettrico: presente;
- Impianto di gas metano: presente;
- Impianto idrico: presente;
- Impianto termico: presente;

8. SUPERFICIE COMMERCIALE (UNITA' IMMOBILIARE B)

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, i pilastri, i vani delle condotte e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Per il computo della superficie commerciale, si deve considerare:

- la somma della superficie coperta calpestabile comprensiva delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- la superficie ponderata delle pertinenze esclusive di ornamento (aree antistanti e scoperte);
- la quota percentuale della superficie delle pertinenze esclusive accessorie (cantine, soppalchi, etc.).

La superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo della superficie, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.

Le rientranze e le sporgenze realizzate per motivi strutturali o estetici e i profili, non sono compresi salvo che la loro superficie non risulti fruibile.

Per le unità immobiliari disposte su due o più piani i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.

Superficie commerciale

Il parametro unitario di riferimento viene identificato nel metro quadrato commerciale.

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1).

Locali accessori

Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione

- locali accessori comunicanti con i locali principali, allo stesso livello o ad essi collegati con scala interna;
- locali accessori non comunicanti.

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

- al 50%, se comunicanti con i locali aventi funzione principale;
- al 25% qualora non comunicanti;

La superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile di pertinenza esclusiva va computata nella misura del 20%.

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. (D.G. Catasto: circ. 40 del 20.4.1939), mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio, i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le precitate pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

Non possono considerarsi pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

La superficie commerciale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo;
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).

Misurazione

1. Vani principali e accessori diretti

Si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne -perimetrali- (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

In assenza di pertinenze esclusive la superficie coperta corrisponde alla superficie commerciale.

2. Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

3. Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similari, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà.

Superficie omogeneizzata

a) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari:

- al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Balconi, terrazzi e similari va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 30%, fino a mq. 25;
 - nella misura del 10%, per la quota eccedente mq. 25;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori:
 - nella misura del 15% della superficie fino a mq. 25;
 - nella misura del 5% per la quota eccedente mq. 25.

b) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

Per quanto concerne la determinazione della pertinenze accessorie, la stessa si computa nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori
- 25% della superficie, qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

Calcolo delle superfici convenzionali unità immobiliari:

	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie virtuale o convenzionale (mq) [super. x coeff. di diff.]
Piano terra	141	1,00	141,00
Area scoperta	7	0,10	0,70
Interrato	25	0,30	7,50
Interrato	4	0,10	0,4
Totale			149,60

9. REGOLARITA' EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari all'Agenzia del Territorio di Bari (allegati 9), sono quasi conformi alla situazione attuale: il disimpegno presente al centro dell'unità è più piccolo di quanto indicato nelle piante catastali in quanto è stato realizzato un antibagno che ne ha ridotto le dimensioni. E' una difformità facilmente sanabile con una pratica in sanatoria per opere interne.

In particolare il fabbricato è stato oggetto di manutenzione straordinaria con D.I.A. del 24.07.2001 prot. 012202 prat. edilizia n. 243/01 (allegato 5) e di Variazione di Destinazione d'Uso prat. edil. n. 183/02 con Nulla Osta del 05.11.2002 prot. 14583/02 (allegato 8).

10. STATO DI POSSESSO DEL BENE

I beni sono di proprietà di _____ nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____

_____, sposata con stipula di fondo patrimoniale in data 02.11.2009 (allegato 2):

Fg. 38.....Particella 397 Sub 5 piano T-S1 propr. 1/1;

11. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Domande giudiziali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge	NO
Regolarizzazione catastale tramite DOCFA.....	SI
Altri	NO

12. METODOLOGIA DI STIMA

La legge 132/2015 ha introdotto delle novità in relazione alla determinazione del valore dell'immobile. L'art. 568 c.p.c. è stato, infatti, modificato prevedendo che il valore del bene debba essere determinato avendo riguardo al valore di mercato. Scompare dunque il richiamo all'art. 15 c.p.c., presente nella precedente versione della norma, e dunque al calcolo basato su rendita catastale e reddito dominicale.

Il nuovo articolo prevede, invece, una modalità analitica da applicarsi per la valutazione del bene, facendo riferimento al calcolo della superficie nonché al valore al metro quadro.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Il sottoscritto ha svolto le operazioni peritali provvedendo a:

- prendere visione e misura dell'immobile e dei terreni;
- valutarne lo stato di conservazione;
- verificarne la regolarità edilizia ed i vincoli di legge imposti.

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Con riferimento all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

dove

Val OMI_{MIN} e Val OMI_{MAX} indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K₁ (taglio superficie) e K₂ (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K₁ (Taglio superficie) = fino a 45 mq..... 1

	oltre 45 mq fino a 70 mq.....	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq.....	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq.....	0,3
	oltre 150 mq.....	0
K ₂ (Livello di piano) =	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico.....	1

13. VALORE DEI BENI PIGNORATI Unità immobiliare B)

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima come richiesto dal G.E., lo scrivente ha adottato i seguenti parametri:

Valutazione da Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari – Agenzia delle Entrate:

Tipologia:.....Abitazioni civili (si considera questa fascia in quanto non sono disponibili
quotazioni per altre destinazioni d'uso)

Fascia/zona:centrale / ADIACENZE NUCLEO STORICO

Codice di zona:B2

Microzona catastale:n. 1.

Tipologia prevalente:Abitazioni civili

Destinazione:Residenziale

Stato conservativo:.....Normale

Valore di mercato:.....800,00÷1.200,00 €/mq

Superficie commerciale:m² 150,00

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4$$

dove

K₁ (Taglio superficie) =.....oltre 120 mq fino a 150 mq.....0,3

K₂ (Livello di piano) =piano terreno.....0,2

$$K = (0,3 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,225$$

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val OMI}_{\text{MIN}} + (\text{Val OMI}_{\text{MAX}} - \text{Val OMI}_{\text{MIN}}) \times K$$

$$\text{Valore normale unitario} = 800,00 + (1.200,00 - 800,00) \times 0,225 = 890,00 \text{ €/mq}$$

Il valore è in linea con quello medio rilevabile dalle maggiori agenzie immobiliari.

Questo valore è valido per un fabbricato in condizioni “normali” mentre l’immobile oggetto di perizia non è sicuramente valutabile come nuovo, ma è stato oggetto di recente ristrutturazione e con l’impiego di materiali di buona qualità tanto da potersi considerare come stato conservativo “ottimo”.

Si può quindi considerare un coefficiente correttivo in aumento pari a 1,20 per cui si ha

$$\text{Valore normale unitario} = 890,00 \text{ €/mq} \times 1,20 = 1.068,00 \text{ €/mq}$$

che è un valore più prossimo a quello attualmente rilevabile per immobili simili nel comune.

Il valore del bene è quindi:

$m^2 150,00 * 1.068,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 160.200,00$

cui bisogna sottrarre le spese per la pratica di sanatoria per opere interne relativa alla realizzazione dell'antibagno e quantificabile in circa € 1.000,00.

14. CONCLUSIONI

Considerato quanto precedentemente indicato e valutato, il sottoscritto ing. Marco Pezzulla stima il **valore del LOTTO 1**, costituito dall'unità immobiliare come precedentemente descritta, pari a € 159.200,00 (Euro centocinquantanovemiladuecento/00).

Applicando un abbattimento forfettario del 15% come da disposizione del Sig. Giudice per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, si giunge ad un **VALORE DEL LOTTO 1** pari a **€ 135.320,00 (euro centotrentacinquemilatrecento venti/00)**.

Con la presente relazione che si compone di 11 pagine (esclusa la copertina), n. 16 fotografie e gli allegati di seguito indicati, lo scrivente ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

ELENCO ALLEGATI

- 1) Atto di giuramento;
- 2) Certificati anagrafici;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Accesso agli atti;
- 5) D.I.A. 24.07.2001;
- 6) Dichiarazione conformità impianto elettrico
- 7) Agibilità;
- 8) Nulla osta del comune di Cassano delle Murge
- 9) Piante catastali
- 10) Piante quotate unità immobiliare con punti di ripresa fotografica;

Copia della relazione con i rilievi fotografici e gli allegati viene trasmessa per e-mail al Creditore procedente ed al debitore.

Copia della stessa, epurata delle generalità del debitore, viene depositata telematicamente in Cancelleria

Bari, 02.10.2019

Il Consulente Tecnico
Ing. Marco Pezzulla



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento di esecuzione immobiliare
n. 666/2018 Ruolo Generale Esecuzioni

Promosso da: ... **Banca Popolare di Bari Soc. Coop. p. A.**

Contro:

Giudice dell'Esecuzione: Dott. M. De Palma

Consulente Tecnico: Ing. Marco Pezzulla

Udienza: 08.01.2020

**LOTTO 1: B) Locali per laboratori e deposito in Cassano delle Murge (BA) in Via
Indipendenza n. 60
in Catasto Fg. 38..... part.IIa 397**

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO

LOTTO 1: ELENCO FORMALITA' (Trascrizioni ed Iscrizioni)

TRASCRIZIONI

Reg. Generale n. 40251 – Reg. Particolare n. 27069 del 10.09.2009

Costituzione di fondo patrimoniale

- A favore:** _____, nato a _____ il _____, Cod. Fisc. _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Contro:** _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Appartamento (A2) identificato in Catasto..... Fg. 38, part. 397,.....sub 3;
 - Locali artigianali (C3) identificato in Catasto Fg. 38, part. 397,.....sub. 5.
 - Locali deposito (C2) identificato in Catasto... Fg. 38, part. 397,.....sub 6

Reg. Generale n. 41856 – Reg. Particolare n. 31218 del 13.12.2013

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

- A favore:** OASIS Securitisation s.r.l. con sede in Conegliano
- Contro:** _____, nato a _____ il _____, Cod. Fisc. _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Appartamento (A2) identificato in Catasto..... Fg. 38, part. 397,.....sub 3;
 - Locali artigianali (C3) identificato in Catasto Fg. 38, part. 397,.....sub. 5.
 - Locali deposito (C2) identificato in Catasto... Fg. 38, part. 397,.....sub 6

Reg. Generale n. 14062 – Reg. Particolare n. 10923 del 23.04.2014

Domanda giudiziale revoca atti soggetti a trascrizione

- A favore:** _____
- Contro:** _____, nato a _____ il _____, Cod. Fisc. _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Appartamento (A2) identificato in Catasto..... Fg. 38, part. 397,.....sub 3;
 - Locali artigianali (C3) identificato in Catasto Fg. 38, part. 397,.....sub. 5.
 - Locali deposito (C2) identificato in Catasto... Fg. 38, part. 397,.....sub 6

Reg. Generale n. 41945 – Reg. Particolare n. 30302 del 25.09.2018

Verbale di pignoramento di immobili

- A favore:** ;
- Contro:** _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Appartamento (A2) identificato in Catasto..... Fg. 38, part. 397,.....sub 3;
 - Locali artigianali (C3) identificato in Catasto Fg. 38, part. 397,.....sub. 5.
 - Locali deposito (C2) identificato in Catasto... Fg. 38, part. 397,.....sub 6

ISCRIZIONI

Reg. Generale n. 20739 – Reg. Particolare n. 2336 del 17.06.2014

Ipoteca giudiziale

- A favore:** _____
- Contro:** _____, nata a _____ () il _____, Cod. Fisc. _____
- Appartamento (A2) identificato in Catasto..... Fg. 38, part. 397,.....sub 3;
 - Locali artigianali (C3) identificato in Catasto Fg. 38, part. 397,.....sub. 5.
 - Locali deposito (C2) identificato in Catasto... Fg. 38, part. 397,.....sub 6

TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

DESCRIZIONE DEL LOTTO E PREZZI BASE ATTRIBUITI

Il giorno, nell'aula del di Bari, alle ore, avrà luogo la vendita al pubblico incanto degli immobili pignorati in procedimento di esecuzione immobiliare n. 666/2018 promosso da

LOTTO 1:

Unità B) Locali per laboratori e deposito, a piano terra ed interrato, in Cassano delle Murge (BA) in Via Indipendenza n. 60 composto da:

- n. 4 ambienti uso laboratorio artigianale di cui uno privo di finestre;
- n. 1 bagno con antibagno;
- n. 1 bagno;

- n. 1 archivio;
- n. 1 disimpegno;

piano interrato

- n. 1 locale deposito;

Complessivamente l'unità sviluppa una superficie utile netta di:

- Piano terra: 112,00 m²;
- Piano interrato: 19,00 m².



Dati Catastali

L'unità attualmente risulta così censita:

Unità B)

Comune di Cassano delle Murge

Foglio 38 Particella 397 Subalterno 5 piano T-S1

Categoria C/3 Classe 4 Consistenza 127 m² Sup. catastale 143 m²;

Indirizzo: via Indipendenza n. 60

Rendita: € 485,37

Intestati: nata a () il ,

Cod. Fisc. ;



Prezzo base Euro 135.320,00 (euro centotrentacinquemilatrecentoventi/00)

