

TRIBUNALE DI BARI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 184/2018 R.G.E.

nei confronti *****

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Fazio

RELAZIONE DI STIMA

Nel corso del procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe promosso dalla , il Giudice

dott.ssa Laura FAZIO nominava quale esperto stimatore il sottoscritto **dott. ing. Simone VACCA**, con studio in Bari alla via R. Livatino 15, tel. 0805653992, PEC: simone.vacca9496@pec.ordingbari.it, il quale prestava giuramento di rito depositando telematicamente l'atto di giuramento in data 30/08/2019.

Tutto quanto premesso, terminati gli accertamenti ed effettuato il sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima in data 20 settembre 2019 (verbale allegato alla presente relazione – allegato 01), nonché le ricerche e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima, strutturata per risposta puntuale ai quesiti contenuti nella nomina.



PREMESSA

La con sede legale in
(), e sede italiana in
, codice fiscale, in persona dei dottori
, in qualità di consiglieri e procuratori della
società, a mezzo della sua mandataria , corrente in
in , codice fiscale e
partita IVA , e per essa il direttore generale dr.
, rappresentata e difesa dall'Avv. Raffaella GRECO, ha chiesto ed
ottenuto la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, **in data
19.04.2019 ai nn. 17251/12083, di atto di pignoramento** a proprio favore
e contro ***** sui seguenti immobili (si veda anche
documentazione ipo-catastale in atti):

Immobile oggetto di pignoramento

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Terreni
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 279
Qualità	Soppresso dal 21.10.2010 (ha originato Fg. 24 Part. 1325)

Immobile n. 1 originato da soppressione di Fg. 24 Part. 1325

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 1
Categoria	A2-Abitazione di tipo civile

Consistenza 5 vani
Indirizzo Via A. Gramsci n. 36
Piano T

Immobile n. 2 originato da soppressione di Fg. 24 Part. 1325

Comune A149-Alberobello (BA)
Catasto Fabbricati
Sezione Urbana Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 2
Categoria in costruzione
Indirizzo Via A. Gramsci n. 36
Piano T-1-2

SVILUPPO DELLA PERIZIA IN RELAZIONE AI QUESITI

CONTENUTI NEL MANDATO

Il G.E., con Decreto di nomina del 14.06.2019, poneva all'Esperto Stimatore quesiti in ordine allo stato degli immobili ed alla relativa stima.

ANALISI PRELIMINARE

Precisazione in merito al deposito della documentazione da parte del creditore procedente

Secondo richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto precisa che, in ordine ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, il creditore ha optato per il deposito in data 20.05.2019 di certificazione



notarile sostitutiva del Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano.

In merito, il sottoscritto precisa che **detta certificazione risale sino ad una data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e, ancora, precisa che **i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in detta certificazione.**

Inoltre, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

Pertanto, l'esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Alberobello il Certificato Anagrafico di matrimonio riferito all'esecutata (Allegato 02 – Certificato Anagrafico di matrimonio dell'esecutato).

In relazione alle informazioni acquisite, quindi, si precisa che **alla data dell'acquisto l'esecutato risultava coniugato in regime di comunione legale.**

Per quanto visualizzato mediante accesso elettronico al fascicolo, il precepto risulta notificato al coniuge, mentre il pignoramento non risulta notificato a quest'ultimo.

CAPITOLO n. 1

Identificazione dei beni

Il bene oggetto di pignoramento consiste in un fabbricato composto da due unità immobiliari e aree esterne di pertinenza. Il bene è ubicato presso il Comune di Alberobello alla via A. Gramsci n. 36 e appartiene, secondo quanto riportato in Catasto ed alla Certificazione Notarile, per 1/1 alla *****.

La prima unità immobiliare consiste in una abitazione al piano terra composta, secondo quanto catastalmente riportato, da 5 vani; la seconda

unità consiste in una proprietà al primo piano attualmente “a rustico”
(catastralmente si riporta “in corso di costruzione”).

Il primo bene è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 1
Categoria	A2 - Abitazione di tipo civile
Consistenza	5 vani
Indirizzo	Via A. Gramsci n. civico 36
Piano	T

Il secondo bene è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 2
Categoria	in corso di costruzione

Il sottoscritto esperto stimatore, date le caratteristiche degli immobili, i quali risultano tra loro non comunicanti e dotati di accessi separati, sopra genericamente riportate e nel seguito meglio descritte, **ritiene che sia opportuno formare due distinti lotti per la vendita.**



CAPITOLO n. 2

Sommaria descrizione dei beni e considerazioni in ordine alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

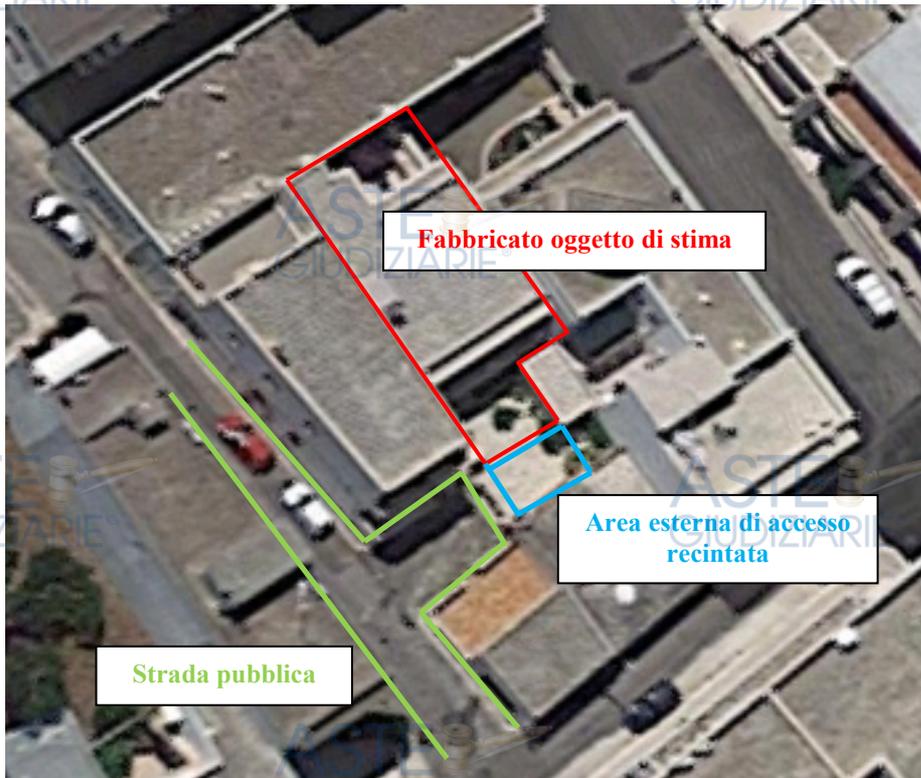
I beni oggetto di pignoramento consistono in due distinte unità immobiliari rispettivamente ubicate al piano terra e al piano primo di una palazzina di due piani fuori terra ubicata in Alberobello alla via A. Gramsci n. 36, nonché in aree esterne al piano terra e al piano primo parzialmente coperte.

All'unità immobiliare al piano terra (lotto 1) si accede mediante uno spazio esterno recintato comunicante anche con altra unità immobiliare di diversa proprietà. All'unità immobiliare al piano primo (lotto 2) si accede attraverso una scala di collegamento esterna accessibile dall'area esterna scoperta del lotto 1, sulla quale quindi insiste una servitù di passaggio.

Il fabbricato confina a sud, est e ovest con altre proprietà, mentre a nord presenta un cortile dal quale si accede alla scala esterna di accesso al lotto 2 a sua volta comunicante con altra area esterna di competenza di altra proprietà.

Tale cortile, dal quale si accede sia al lotto 1 al piano terra, sia al lotto 2 mediante scala di collegamento esterna, serve altra unità immobiliare a nord ed è separato dalla via Gramsci mediante un basso cancello in ferro.





Nella presente relazione si farà in seguito riferimento distintamente alla unità immobiliare al piano terra (lotto 1) e alla unità al piano primo (lotto 2).

Lotto n. 1

L'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al Fg. 24 Part. 1325 Sub. 1, oggetto di pignoramento, è composta da uno spazio esterno scoperto nella parte nord riportato in planimetria catastale quale "cortile" (che serve anche una scala di collegamento esterna inglobata in altra unità immobiliare), da un patio coperto riportato in planimetria catastale quale "veranda", da un ripostiglio-sottoscala con accesso dal patio coperto e da ambienti interni così suddivisi: soggiorno, ampia cucina abitabile, due camere da letto e due bagni con areazione naturale, oltre ad un atrio



scoperto nella parte a sud.

L'immobile rilevato al piano terra non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto a meno dell'assenza di una scaletta in corrispondenza dell'atrio scoperto riportata negli elaborati allegati al titolo autorizzativo, difformità da ritenersi comunque non sostanziale.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito mediante un atrio coperto sul lato nord sopraelevato rispetto alla quota strada di circa 35 cm e collegato al cortile esterno mediante scalini esterni.

Le finiture interne dell'appartamento sono di ottima fattura e l'unità immobiliare è dotata degli allacci alla rete gas, idrica ed elettrica, nonché, per quanto osservabile, di idoneo impianto elettrico ed idrico e di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas, nonché di sola predisposizione per l'installazione di unità di climatizzazione del tipo a pompa di calore (split), comunque ad oggi non presenti.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali in cemento armato

Solai latero-cementizi armati

Componenti edilizie e costruttive

Porte interne in legno ad anta in ottime condizioni

Serramenti esterni in legno con vetrocamera

Pavimentazione interna in lastre di gres porcellanato in ottime condizioni

Pareti interne intonacate e finite con pitturazione per interni in ottime condizioni

Rivestimento delle pareti della zona cucina con piastrelle ceramiche

Rivestimento delle pareti dei servizi igienici con piastrelle ceramiche

Servizi igienici dotati di sanitari in ceramica

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, **trattandosi di immobile abitativo, si precisa che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.**

Lotto n. 2

L'unità immobiliare identificata in catasto fabbricati al Fg. 24 Part. 1325 Sub. 2, oggetto di pignoramento, è ubicata al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra ed è composta da una scala esterna di accesso (alla quale si accede da cortile esterno al piano terra identificato catastalmente al sub. 1), un ampio balcone esterno sul fronte nord, un ampio soggiorno, cucina con ripostiglio, una camera da letto e un bagno con areazione naturale, oltre ad un balcone sul fronte sud che affaccia sull'atrio esterno dell'unità al piano terra.

L'immobile rilevato al piano primo non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto a meno di una lieve modifica planimetrica puntuale in corrispondenza del tramezzo che divide il soggiorno dalla camera da letto, difformità comunque non sostanziale.

L'accesso all'unità immobiliare è consentito mediante una scala di collegamento esterna alla quale si accede dal cortile al piano terra configurando così una servitù di passaggio che insiste sul cortile del piano terra compreso nella unità immobiliare al sub. 1 (lotto 1).

La scala esterna approda ad un ampio balcone sul fronte nord in



corrispondenza del quale è ubicato l'accesso all'interno dell'unità immobiliare.

L'appartamento internamente risulta oggi "a rustico" e i lavori di costruzione risultano sospesi. Sono state realizzate quindi le parti strutturali, l'involucro edilizio, gli orizzontamenti (solai) e i divisori interni. Sono state ultimate le finiture esterne e installati i serramenti ad eccezione della porta di ingresso. La copertura risulta impermeabilizzata e all'intradosso del solaio di copertura non sono visibili risultanze di infiltrazioni; tuttavia sarà opportuno effettuare una verifica dello strato impermeabilizzante in copertura visto l'inutilizzo e la mancata manutenzione ormai quasi decennale.

Risultano del tutto assenti invece tutte le finiture interne, le porte interne e i sanitari, né risultano realizzate predisposizioni e componenti impiantistiche.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali in cemento armato

Solai latero-cementizi armati

Componenti edilizie e costruttive

Serramenti esterni in legno con vetrocamera (a meno della porta di ingresso non installata)

Divisori interni in laterizi forati

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, **trattandosi di immobile abitativo non ancora ultimato, si ritiene che la vendita immobiliare debba essere soggetta ad IVA.**

CAPITOLO n. 3

Indicazione della data di inizio della costruzione

A seguito di indagini effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello e di analisi della documentazione acquisita, il sottoscritto non ha potuto acquisire la comunicazione di inizio lavori, tuttavia dato che il titolo autorizzativo originario, Permesso di Costruire n. 44/06, risale al 09.10.2006 e che in data 10.07.2007 è stata acquisita al Protocollo comunale la certificazione relativa alla impresa esecutrice degli scavi, si può sostenere che **la data di inizio della costruzione è da considerarsi nell'anno 2007** (informazioni indicate in Autorizzazione di Agibilità del 18.01.2013 – allegato 03).

CAPITOLO n. 4

Estremi della licenza o della concessione edilizia.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Alberobello, il sottoscritto ha accertato che i beni immobili oggetto di stima sono stati realizzati mediante:

- **Permesso di Costruire n. 44 del 09/10/2006;**
- **Denuncia d'Inizio Attività prot. n. 000539 del 10.07.2008 (prat. Edil. N. 5/2008 – 1° variante al PdC 44/2006;**
- **Denuncia d'Inizio Attività prot. n. 8620 del 01.06.2010 (prat. Edil. N. 166/2010 – 2° variante al PdC 44/2006.**

CAPITOLO n. 5

Identificazione catastale degli immobili con accertamento di eventuali difformità e redazione di Attestato di Prestazione Energetica

I beni immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente identificati come di seguito:

Unità immobiliare – Lotto n. 1

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 1
Categoria	A2 - Abitazione di tipo civile
Consistenza	5 vani
Indirizzo	Via A. Gramsci n. civico 36
Piano	T

Unità immobiliare – Lotto n. 2

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 2
Categoria	in corso di costruzione

I dati catastali rinvenuti a seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, **non risultano rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento.**

L'atto di pignoramento infatti riporta i riferimenti del terreno su cui oggi insiste il fabbricato sopra descritto nel seguito riportati:

Descrizione: TERRENO

Ubicazione: Comune di Alberobello (BA)

Tipo Catasto: Terreni

Natura: Terreno

Id. catastale: Foglio: 24 - Particella: 279

Ettari: 0 – Are: 1 – Centiare: 50

Tuttavia la particella sopra riportata su cui insiste il pignoramento è stata soppressa e tale soppressione ha generato i seguenti immobili:

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 1
Categoria	A2 - Abitazione di tipo civile

Comune	A149-Alberobello (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 24 Particella 1325 Subalterno 2
Categoria	in corso di costruzione

Si allega la visura storica del bene identificato nell'atto di pignoramento (da cui si evince la suddetta soppressione) e le visure storiche e le planimetrie catastali dei beni originati dalla soppressione sopra indicati (Allegato 04 – Visure e planimetrie catastali degli immobili).

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto esperto stimatore ha constatato la presenza di **lievi difformità planimetriche tra lo stato**

attuale dei beni immobili (lotti n. 1 e n.2) e le planimetrie raffigurate nei titoli abilitativi e al catasto.

Tuttavia tali difformità, riguardanti una scaletta mancante nell'atrio esterno al piano terra e puntuali modifiche di un tramezzo al piano rimo, sono di tipo non sostanziale e pertanto non richiedono adeguamenti catastali al fine della vendita o altri titoli abilitativi.

In ogni caso, come richiesto dall'Ill.mo G.E., **si allega alla presente relazione di stima la planimetria dei beni immobili allo stato attuale** (allegato 05 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-*formato di acquisizione A3*) secondo quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo.

È opportuno comunque sottolineare che al fine di terminare i lavori di costruzione riguardanti l'unità immobiliare al piano primo (lotto n. 2), oggi al "rustico", sarà necessario attivare un nuovo titolo edilizio e richiedere alla conclusione dei lavori il rilascio del certificato di agibilità.

Si allega anche una documentazione fotografica degli immobili in esame (allegato 06 – Documentazione fotografica degli immobili).

Il sottoscritto esperto stimatore, come richiesto dall'Ill.mo Giudice, ha provveduto al conseguimento del certificato A.P.E. (allegato 07 – Certificato A.P.E. dell'immobile ad uso abitativo – lotto n. 1) relativamente all'unità abitativa al piano terra; l'immobile abitativo oggetto di pignoramento è in classe energetica G.

CAPITOLO n. 7

Considerazioni in ordine alla proprietà dell'immobile.

Sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio analizzata, il sottoscritto segnala che **all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria per 1/1 degli immobili.**

CAPITOLO n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione Notarile depositata):

- immobili distinti al NCEU di Alberobello al Fg. 24 Particella 1325 Sub. 1-2 (fabbricato) derivanti da bene immobile (terreno) distinto al NCT di Alberobello al Fg. 24 Particella 279 e pervenuto a:

a) ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per 1/1 di piena proprietà in donazione fatta con atto del 15.01.2007, notaio Salvatore Pantaleo di Putignano, rep. 8457/5939 da ***** nata a ***** il ***** C.F. *****.

b) ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** per 1/1 di piena proprietà in donazione fatta con atto del 06.09.1979, notaio Enrico Amoruso di Alberobello, trascritto in data

14/09/1979 ai nn. 24284/20925 ***** nata a ***** il
***** C.F. *****.

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati a *****
nata a ***** il ***** C.F. ***** per 1/1 di piena
proprietà.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al 07.11.2019:

- immobile distinto al Catasto Terreni di Alberobello al Fg. 24 Particella
279 (particella soppressa che ha originato il Fg. 24 Part. 1325)

1. TRASCRIZIONE del 13/07/2006 - Registro Particolare 26449 Registro Generale 38910
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 30133/5489 del 29/06/2006
ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO
Nota disponibile in formato elettronico
2. TRASCRIZIONE del 13/07/2006 - Registro Particolare 26450 Registro Generale 38911
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 30133/5489 del 29/06/2006
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE
Nota disponibile in formato elettronico
3. TRASCRIZIONE del 06/02/2007 - Registro Particolare 5939 Registro Generale 8457
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 32216/6325 del 15/01/2007
ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA
Nota disponibile in formato elettronico
4. ISCRIZIONE del 03/05/2007 - Registro Particolare 5511 Registro Generale 26689
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 33261/6774 del 26/04/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE del 23/04/2008 - Registro Particolare 3569 Registro Generale 18580
Pubblico ufficiale PANTALEO SALVATORE Repertorio 36423/8077 del 15/04/2008
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Nota disponibile in formato elettronico
6. TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - Registro Particolare 12083 Registro Generale 17251
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 1922 del 28/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

- immobile distinto al Catasto Terreni di Alberobello al Fg. 24 Particella

1325:

non sono presenti ispezioni ipotecarie;

- immobile distinto al NCEU di Alberobello al Fg. 24 Particella 1325 Sub.

1:

non sono presenti ispezioni ipotecarie;

- immobile distinto al NCEU di Alberobello al Fg. 24 Particella 1325 Sub.

2:

non sono presenti ispezioni ipotecarie.

Si allegano le risultanze delle ispezioni ipotecarie sopra richiamate
effettuate dal sottoscritto in ordine agli immobili oggetto di pignoramento
(Allegato 08 – Ispezioni ipotecarie per immobili oggetto di
pignoramento).

CAPITOLO n. 9

Verifica di gravami da censo, livello o uso civico.

Rispetto a quanto il sottoscritto stimatore ha potuto osservare a seguito di specifiche ricerche ed ha appreso dai tecnici dell'Ufficio tecnico del Comune di Alberobello, si ritiene che gli immobili pignorati non siano gravati da censo, livello o uso civico.

CAPITOLO n. 10

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

A seguito di specifiche ricerche e attività di indagine, considerate anche le caratteristiche dei beni immobili in esame, si elencano di seguito i valori unitari che si ritiene corretto utilizzare ai fini della stima e **si determina, pertanto, il valore di stima degli immobili pignorati.**

Lotto n. 1

Unità immobiliare – appartamento in Alberobello – Via A. Gramsci n. 36 – N.C.E.U. Fg. 24 Part. 1325 Sub. 1.

Consistenza dell'immobile:

Superficie utile netta calpestabile:

piano netta mq 92,00.

Superfici esterne di pertinenza:

atrio porticato mq 17,00;

atrio scoperto mq 7,00;

cortile scoperto mq 13,00;

atrio scoperto mq 25,00.

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta (comprese le murature perimetrali)	mq 102,60;
atrio porticato (calcolato in percentuale pari al 35%)	mq 5,95;
cortile scoperto (calcolato in percentuale pari al 10%)	mq 1,30;
atrio scoperto (calcolato in percentuale pari al 25%)	mq 1,75.

superficie commerciale mq 111,60.

Si ritiene che la servitù di passaggio per l'accesso all'immobile al piano primo (lotto 2) non possa influenzare la stima data le caratteristiche generali del fabbricato.

Lotto n. 2

Unità immobiliare – appartamento in Alberobello – Via A. Gramsci n. 36 – N.C.E.U. Fg. 24 Part. 1325 Sub. 2.

Consistenza dell'immobile:

Superficie utile netta calpestabile:

piano netta mq 83,00.

Superfici esterne di pertinenza:

balcone 1 mq 22,50;

balcone 2 mq 3,70;

lastrico solare mq 87,70;

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta (comprese le murature perimetrali) mq 96,50;

balconi (calcolati in percentuale pari al 25%) mq 6,50;

lastrico solare (calcolato in percentuale pari al 25% fino a 25 mq e in percentuale pari al 10% per l'eccedenza) mq 12,50;

superficie commerciale mq 115,50.



Lotto n. 1

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.1 oggetto di perizia, si ritiene corretto utilizzare:

- un valore medio al mq pari a € 1.400,00 tenendo conto delle effettive caratteristiche dell'immobile e della ubicazione del fabbricato nonché dell'ottimo stato di conservazione.

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 1	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Residenza	mq 111,60	€/mq 1.400,00	€ 156.240,00

Lotto n. 2

Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.2 oggetto di perizia, si ritiene corretto utilizzare:

- un valore medio al mq pari a € 1.400,00 da utilizzare quale valore unitario di riferimento che tenga conto delle effettive potenzialità dell'immobile e della ubicazione del fabbricato; a tale valore, anche con riferimento ai valori parametrici definiti dai listini DEI "Tipologie edilizie", si applica tuttavia un coefficiente riduttivo in relazione ai necessari costi da sostenere per i lavori da effettuare per l'ottenimento della agibilità dell'immobile e per le relative spese tecniche. La riduzione è stata calcolata considerando un costo di "costruzione-ultimazione" ancora da sostenere pari al 45% del costo di costruzione di riferimento indicato dal listino DEI "Tipologie Edilizie" per "edilizia residenziale di tipo medio e di pregio – edificio unifamiliare"; il valore

percentuale dei costi da sostenere è stato desunto dalla “tabella riassuntiva dei costi e percentuale d’incidenza” dello stesso listino DEI.

Si otterrà pertanto un valore unitario pari a

$\text{€}/\text{mq } 1.400,00 - (\text{€}/\text{mq } 1.085,00 \times 0,45) - (\text{€}/\text{mq } 1.085,00 \times 0,45 \times 0,07) = \text{€}/\text{mq } 877,57.$

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 2	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Residenza	mq 115,50	€/mq 877,57	€ 101.359,33

◆ **Stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto di analisi nel Comune di Alberobello**

Il sottoscritto Consulente Tecnico, in considerazione anche delle conclusioni di ricerche e di testi accreditati, oltre che in relazione alla propria esperienza, ritiene che il criterio più affidabile sia da ritenersi quello della *comparazione*, in quanto la stima si ottiene sulla base della comparazione diretta e indiretta con compravendite di beni analoghi ed in tempi vicini a quello di studio; a tale scopo, tenendo conto di quanto sopra, sono stati tra gli altri consultati anche i listini della Camera di Commercio di Bari e dell’Agenzia del Territorio “Osservatorio del Mercato Immobiliare”, deducendo il più probabile valore di mercato, per comparazione, dell’unità immobiliare.

Il valore dell’immobile al lotto n.1 oggetto della presente stima è risultato pari a € 156.240,00 che si arrotonda a € 156.000,00.

Il valore dell'immobile al **lotto n.2** oggetto della presente stima è risultato pari a € 101.359,33 che si arrotonda a € 100.000,00.

CAPITOLO n. 11

Formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.

A parere del sottoscritto C.T.U., vista la natura degli immobili oggetto di pignoramento è opportuna la **formazione di n. 2 lotti di vendita coincidenti rispettivamente con i beni immobili n. 1 e n. 2 oggetto di pignoramento sopra descritti.**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta dei lotti di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio: *"...omissis...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 nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, 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"*.

LOTTO DI VENDITA n. 1

Stima del valore di mercato:

€ 156.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 1: € 132.600,00

LOTTO DI VENDITA n. 2

Stima del valore di mercato:

€ 100.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

Oneri di regolarizzazione catastale:

€ 1.000,00

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 2: € 84.000,00

CAPITOLO n. 12

Accertamento in ordine allo stato di possesso del bene e, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Consulente, alla presenza del Custode nominato, ha verificato che l'immobile oggetto di

pignoramento risulta occupato dalla esecutata *****
e da suo figlio.

CAPITOLO n. 13

Accertamento in ordine alla eventuale esistenza di procedura espropriativa dei beni per pubblica utilità.

Secondo quanto emerso attraverso ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Alberobello, il sottoscritto ha accertato che i **beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi e in conclusione, le seguenti risposte ai quesiti proposti dall'Ill.mo Giudice.

• LOTTO DI VENDITA N. 1

Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità immobiliare residenziale al piano terra e pertinenze esterne in Alberobello alla via A. Gramsci n. 36)

Il valore di stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di pignoramento, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 156.000,00 (euro centocinquantaseidmila/00)

**Il valore a base d'asta del bene immobile oggetto di pignoramento
può essere assunto pari a**

€ 132.600,00 (euro centotrentaduemilaseicento/00)

• LOTTO DI VENDITA N. 2

**Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità
immobiliare residenziale al piano primo e pertinenze esterne
in Alberobello alla via A. Gramsci n. 36)**

**Il valore di stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di
pignoramento, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del
mercato, può essere assunto pari a**

€ 100.000,00 (euro centomila/00)

**Il valore a base d'asta del bene immobile oggetto di pignoramento
può essere assunto pari a**

€ 84.000,00 (euro ottantaquattromila/00)

Il sottoscritto Esperto Stimatore, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude con la redazione della presente relazione la sua attività di consulenza e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

La presente perizia si compone di n. 27 fasciate e di n. 8 allegati:

- all. 01 – Verbale di sopralluogo;
- all. 02 – Certificato Anagrafico di matrimonio dell'executato;
- all. 03 – Autorizzazione di Agibilità del 18.01.2013;
- all. 04 – Visure e planimetrie catastali degli immobili;
- all. 05 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-*formato di acquisizione A3*;
- all. 06 – Documentazione fotografica degli immobili;
- all. 07 – Certificato A.P.E. dell'immobile ad uso abitativo – lotto n. 1;
- all. 08 – Ispezioni ipotecarie per immobili oggetto di pignoramento.

Bari, 07.11.2019

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone VACCA