



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr. Antonio Ruffino

Procedura R.G.E. n° 397/2020

Creditore Procedente:

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato:

[REDACTED]

RELAZIONE DI STIMA

LOTTO 1

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio



LOTTO 1 - Immobile sito nel comune di Rutigliano (BA) alla Via Meliota Antonio n. 44 – piano 3°, identificato presso il catasto fabbricati al Foglio 14, Particella 1077, Sub. 9, **Deposito**.

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore precedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo al debitore esecutato sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 03/03/2010 repertorio n. 5375, rogato dal Notaio Giuliani Annalinda con sede in Bari – Carbonara di Bari, trascritto a Bari il 12/03/2010 al n. 8392; atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] P.Iva/C.F. [REDACTED] (parte venditrice). Precedentemente il suolo (individuato come lotto n. 8, facente parte del comparto A del P.d.l. C1/17°) unitamente al Permesso di Costruire n. 125/07, sul quale è stato poi edificato il fabbricato dalla stessa società innanzi riportata e del quale fa parte l'unità immobiliare in oggetto, era pervenuto alla società [REDACTED] con atto di compravendita del 29/10/2007 repertorio n. 4206, rogato dal Notaio Giuliani Annalinda con sede in Bari – Carbonara di Bari, trascritto a Bari il 07/11/2007 al n. 37565; atto di compravendita intervenuto tra la società [REDACTED] con sede in [REDACTED] alla Via [REDACTED] P.Iva/C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Nel ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato, il terreno sul quale poi è stato edificato come anzidetto il fabbricato, si apparteneva alla sig.ra [REDACTED]; si precisa che, così come riportato nella certificazione notarile, le ispezioni ipotecarie e catastali effettuate dall'impianto, non hanno evidenziato l'atto con il quale la sig.ra [REDACTED] era entrata in possesso del terreno sul quale successivamente è stato edificato il fabbricato del quale fa parte l'unità immobiliare oggetto di pignoramento.



3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La certificazione notarile sostitutiva della certificazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente risulta essere completa, tale da permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

L'unità immobiliare in narrativa fa parte di una palazzina sita nel comune di Rutigliano (BA) alla Via Meliota Antonio, con accesso comune che avviene dal civico n. 44.

Nello specifico la palazzina denominata "A" è destinata a civili abitazioni nei tre piani fuori terra, mentre sul lastrico solare al 3° piano è collocato un immobile destinato a deposito, ed infine il piano seminterrato è interamente destinato a depositi e garage. Il fabbricato si trova nella zona periferica della città, più precisamente nella parte ad est del centro di Rutigliano oltre la linea ferroviaria, collocato in una traversa di un'arteria principale del paese, ossia Via Mola di Bari, la quale collega Via Aldo Moro ed il centro cittadino; trattasi dunque di una zona ben servita e dotata di ogni tipo di servizi ed infrastrutture, infatti nelle immediate vicinanze vi sono esercizi commerciali, la stazione ferroviaria, il municipio, l'ufficio postale e la scuola elementare "Aldo Moro" istituto comprensivo Moro-Bello.

Confini

L'immobile posto al terzo piano dell'edificio, a nord confina in parte con il vano scala di proprietà comune dal quale si ottiene l'accesso ed in parte con il lastrico solare di proprietà comune alle unità immobiliari residenziali collocate ai piani primo e secondo della palazzina, ad est si affaccia su via Meliota Antonio, a sud invece il terrazzino si affaccia in parte sulla rampa di accesso al piano seminterrato ed in parte sull'area di pertinenza dell'unità immobiliare sita al piano terra di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], ed infine ad ovest si affaccia sulla p.lla identificata catastalmente con il mappale n. 1076.

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. A)



DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	14	1077	9			C/2	4	40 m ²	Tot. 57 m ²	€ 138,41

Descrizione dell'immobile

L'immobile come già detto in precedenza, fa parte di una palazzina di recente edificazione sita nel comune di Rutigliano alla Via Meliota Antonio, avente accesso dal civico n. 44 e denominata "palazzina A"; esso è collocato sul lastrico solare al piano 3°, con accesso che avviene dalla porta posta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul piccolo pianerottolo, il tutto così come si rileva dalla planimetria di rilievo allegata (All. B).

L'unità immobiliare si sviluppa su di unico livello e si presenta in pianta con una forma irregolare. Lo scrivente evidenzia che, nonostante l'immobile è destinato a deposito, di fatto la proprietà lo utilizza come abitazione e pertanto tutti gli ambienti che lo compongono sono destinati ad uso residenziale; entrando dunque, ci si immette nell'ambiente destinato ad un piccolo ingresso e salotto-pranzo, dal quale poi con una porta posta nella muratura a destra si accede nel disimpegno che permette il raggiungimento delle altre stanze, mentre nella parete a sinistra di chi entra, è situato il varco di accesso all'ambiente destinato a cucinino. Entrando nel predetto disimpegno, immediatamente a sinistra è ubicata la porta che permette l'accesso alla prima camera da letto individuata in pianta con il numero 1, continuando poi, frontalmente sono ubicate le due porte di accesso al W.C. ed al bagno, ed infine a destra nella parte finale del disimpegno è situata la porta di accesso all'altra camera da letto individuata in pianta con il numero 2.

Nell'ambiente destinato a salotto-pranzo vi è una portafinestra che accede al terrazzino di proprietà esclusiva individuato in pianta con il numero 1, il quale è accessibile anche dalle due portafinestra situate nel cucinino, mentre dalla camera da letto 1 e dal W.C. si accede con due portefinestre nell'adiacente veranda chiusa lateralmente da infissi ed utilizzata come ripostiglio e lavatoio; da quest'ultima poi e dalla camera da letto 2 si accede al piccolo terrazzino individuato in pianta con il numero 2, sul quale ottiene l'affaccio attraverso un finestra anche il bagno. Inoltre, si rileva che, nella parte immediatamente a sinistra di chi dalla prima portafinestra del cucinino accede sul terrazzino 1, è situato un barbecue in muratura.

L'immobile nel complesso si presenta in ottime condizioni di manutenzione e l'altezza interna utile è di 2,40 m, ad eccezione del bagno e della camera da letto n. 2 che sono provvisti di copertura a falda inclinata avente altezza minima 2,50 m ed altezza massima 2,65 m.

(Documentazione fotografica All. C - foto da 1 a 42).



Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingr. – Salotto/Pranzo	3°	20,48 mq	Sud	ottima
Cucinino	3°	10,54 mq	Est/Sud	ottima
Disimpegno	3°	3,42 mq	/	ottima
Letto 1	3°	13,45 mq	Ovest	ottima
W.C.	3°	3,53 mq	Ovest	ottima
Bagno	3°	4,90 mq	Ovest	ottima
Letto 2	3°	13,50 mq	Ovest	ottima
Veranda	3°	6,84 mq	Ovest	ottima
Terrazzino 1	3°	42,46 mq	Est/Sud	ottima
Terrazzino 2	3°	7,10 mq	Ovest	ottima

Totale superficie netta coperta 69,82 mq

Totale superficie lorda coperta 84,40 mq

Dalle verifiche effettuate per l'immobile de quo, lo stato dei luoghi è difforme rispetto a quanto autorizzato con i titoli edilizi rilasciati; nella fattispecie nonostante il bene è stato autorizzato con destinazione d'uso deposito/locali tecnici la proprietà lo utilizza come abitazione, ed inoltre è stato ampliato abusivamente in due porzioni (campitura di colore rosso nella planimetria di rilievo), segnatamente trattasi del cucinino autorizzato solo come pergolato e della zona retrostante destinata da progetto a terrazzino, ma che di fatto è stata quasi totalmente chiusa lasciando solo una piccola fascia a terrazzino, ulteriore volume che è stato destinato a bagno e camera da letto 2, e piccolo disimpegno collegato a quello esistente. Infine la veranda autorizzata solo come stenditoio coperto è stata dotata di infissi sui tre lati.

Alla luce di quanto innanzi riportato si precisa che, non essendo possibile effettuare alcuna sanatoria delle parti in ampliamento realizzate abusivamente, che saranno quindi da demolire, il calcolo delle superfici dell'immobile oggetto di pignoramento si effettua con le destinazioni rivenienti dal titolo edilizio rilasciato, qui di seguito meglio definite:

Totale superficie lorda coperta 49,40 mq (84,40 mq stato di fatto – 35,00 mq ampliamenti abusivi)

Totale superficie lorda terrazzi 84,56 mq (49,56 mq stato di fatto + area delle porzioni abusive 35,00 mq)

Totale superficie lorda veranda (stenditoio coperto) 6,84 mq

Totale superficie lorda lastrico solare di proprietà esclusiva 49,40 mq



La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Deposito (abitazione)	49,40 mq	1	49,40 mq
Veranda	6,84 mq	0,60	4,10 mq
Terrazzi	25,00 mq	0,35	8,75 mq
	59,56 mq	0,10	5,96 mq
Lastrico solare propr. esclusiva	25,00 mq	0,25	6,25 mq
	24,40 mq	0,10	2,44 mq
Totale			76,90 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **76,90 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'immobile oggetto di perizia è parte di una palazzina la cui edificazione è cominciata il 27 marzo 2008 e terminata il 19 gennaio 2010; consta di quattro piani fuori terra ed un piano seminterrato, realizzata con strutture portanti a travi e pilastri in cls armato, orizzontamenti interpiano e copertura con solai piani in "latero-cemento", in sede di sopralluogo la struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti della palazzina sono interamente intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo di colore chiaro, ad eccezione della facciata del vano scala prospiciente su via Meliota rivestita con lastre in pietra ed i lati esterni degli ambienti destinati a cucinino e salotto-pranzo dell'immobile oggetto di pignoramento prospicienti il terrazzino, rivestiti con piastrelle in gres effetto pietra; le solette in latero-cemento dei balconi delle abitazioni in aggetto alla facciata sono anch'esse intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo di colore chiaro; i balconi sono provvisti di ringhiere metalliche e lastre in vetro.

Il vano scala di accesso ai piani superiori ed al piano seminterrato del fabbricato è interamente rivestito ai pianerottoli ed alle rampe delle scale con lastre in marmo di forma rettangolare in tonalità chiara completi di battiscopa; le murature interne e la parte sottostante le rampe sono tutte intonacate a civile e tinteggiate di tonalità chiara, ed infine le rampe di accesso ai piani sono delimitate da ringhiere metalliche, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio dispone di ascensore che serve tutti i piani, impianto elettrico, impianto videocitofonico, impianto idrico-fognante e metano collegati alle reti urbane.



Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

La porta d'ingresso è di tipo blindata, mentre le finestre e le portefinestre, inclusa la veranda sono in pvc e vetrocamera, si evidenzia che solo gli ambienti salotto-pranzo e camera da letto 1 sono provvisti di tapparella in pvc, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di buona qualità, evidenziando la presenza di un inserto in vetro in quella di accesso al disimpegno, il tutto in ottime condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Tutte le stanze dell'immobile sono pavimentate con piastrelle in gres porcellanato di tonalità chiara effetto tessuto e complete di battiscopa, così come pure i terrazzi e la veranda sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di tonalità chiara, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

La pareti del W.C. e del bagno sono rivestite sino all'altezza di circa 2,20 m da terra con piastrelle in gres porcellanato effetto legno di tonalità diverse e greca decorativa, mentre la parete della doccia situata nel bagno è rivestita con piastrelle in gres porcellanato effetto pietra, le restanti porzioni di pareti del W.C. e del bagno che dal rivestimento giungono sino ad intradosso soffitto, così come pure le pareti delle altre stanze, nonché tutti i soffitti, sono intonacati a civile e tinteggiati e decorati con pitture di tonalità diverse; si evidenzia che la porzione della parete del disimpegno adiacente l'ingresso della camera da letto 2, la parete a giorno ricavata nel salotto-pranzo adiacente la portafinestra di accesso al terrazzo (individuata in pianta con il tratteggio) e parte del cucinino sono rivestiti con piastrelle in gres effetto pietra, ed infine la restante parte del cucinino è rivestita con piastrelle in ceramica effetto mosaico di tonalità scura. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e nel corso del sopralluogo in tutti gli ambienti non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe.

-Copertura

L'immobile è dotato di solaio piano in latero-cemento, ad eccezione del bagno e della camera da letto n. 2 che sono provvisti di copertura a falda inclinata realizzata con travi in legno lamellare, soprastanti perline e pannello coibentato all'estradosso, rifiniti poi all'intradosso con lastre in cartongesso, e del cucinino in origine provvisto di pergolato e successivamente chiuso con pannelli in cartongesso all'intradosso e con pannello coibentato leggermente inclinato all'estradosso, il tutto si presenta in buone condizioni di manutenzione.

-Sanitari bagno

I sanitari e le rubinetterie del W.C. e del bagno sono di buona qualità, nella fattispecie nel W.C. sono



presenti lavandino, vaso, bidet e doccia a filo pavimento, mentre nel bagno sono presenti doppio lavandino, vaso, bidet e doccia a filo pavimento con colonna provvista di idromassaggio, il tutto in ottimo stato di manutenzione; inoltre, nella veranda è presente un mobile lavatoio in abs in discrete condizioni di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento, raffrescamento, produzione di ACS ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, luci d'emergenza, tv e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana; è presente inoltre l'impianto autonomo di riscaldamento con radiatori/termoarredi in alluminio/acciaio e generatore costituito da caldaia alimentata a metano ubicata nella veranda, in adiacenza a quest'ultima è presente anche un boiler elettrico ad accumulo per la produzione di acqua calda sanitaria; infine nell'ambiente salotto-pranzo è presente un climatizzatore.

5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali del bene oggetto di pignoramento sono il vano scala e l'ascensore (palazzina "A") utile al raggiungimento dei piani superiori e del piano seminterrato della palazzina, e la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica.

6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere occupato dal debitore esecutato sig.ra [REDACTED] e dai genitori sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni:* nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:* nessuno;
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.



8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:

A) **Ipoteca volontaria** del 11/05/2009 trascritto a Bari ai nn. 19572/3329

a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED]
contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] P.Iva/C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Risulta a margine della presente:

- Annotazione di frazionamento in quota, come da atto notarile pubblico a rogito Giuliani Annalinda, Notaio in Carbonara di Bari, in data 24/02/2010 rep. 5351/2200, annotata il 25/03/2010 ai n. 2011 di formalità:

Lotto n. 5 Foglio 14 p.lla 1077 sub. 9 e p.lla 1079 sub. 7;

B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 22/10/2020 repertorio n. 6177 e trascritto a Bari il 27/11/2020 ai nn. 48248/34174

A favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED], C.F. [REDACTED],
contro [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;

Con richiesta di accesso agli atti (All. D1) inviata tramite P.e.c. al protocollo ed allo sportello unico per l'edilizia privata del comune di Rutigliano in data 01/07/2021, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Rutigliano in data 30/07/2021, è stata verificata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'edificio de quo individuato come lotto n. 8, facente parte del comparto A del Piano di lottizzazione C1/17°, ossia il Permesso di Costruire n. 125/07 del 29/08/2007 pratica n. 04/2007 e successive varianti Permessi di Costruire n. 78/08 del 22/09/2008 pratica n. 131/2008 e n. 102/09 del 14/12/2009 pratica n. 298/2009 (All. D2).

Analizzando i suddetti titoli edilizi sono state riscontrate diverse difformità urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento che si elencano qui di seguito: innanzitutto l'immobile sebbene autorizzato con destinazione d'uso deposito (locali tecnici), la proprietà lo utilizza come abitazione,



mentre di fatto, data l'altezza interna utile pari a 2,40 m (altezza inferiore a 2,70 m, ossia l'altezza minima per immobili a destinazione residenziale) non può avere destinazione residenziale; inoltre, l'immobile è stato ampliato abusivamente in due porzioni sui lati nord/ovest ed est (campitura di colore rosso nella planimetria di rilievo), segnatamente trattasi del cucinino autorizzato solo come pergolato e che di fatto è stato coperto con lastre in cartongesso e soprastanti pannelli coibentati leggermente inclinati, e poi chiuso da murature sui due lati prospicienti il terrazzo, e della zona retrostante destinata da progetto a terrazzino, ma che di fatto è stata quasi totalmente chiusa lasciando solo una piccola fascia a terrazzino, realizzando una muratura sul lato ovest ed una copertura a falda inclinata costituita da travi in legno lamellare, soprastanti perline e pannello coibentato all'estradosso, rifiniti poi all'intradosso con lastre in cartongesso, ulteriore volume che è stato destinato a bagno e camera da letto 2, e piccolo disimpegno collegato a quello esistente. Infine la veranda è stata autorizzata solo come stenditoio coperto, ed invece è stata dotata di infissi a chiusura sui tre lati.

Orbene, alla luce di quanto innanzi riportato e delle difformità riscontrate in loco, effettuate le verifiche opportune non è possibile effettuare una sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 per l'aumento della volumetria dell'immobile realizzata abusivamente, in quanto il lotto sul quale è stato edificato il fabbricato de quo ha esaurito la volumetria disponibile, così come pure non è possibile effettuare il cambio di destinazione d'uso da deposito ad abitazione ed attuare il Piano Casa L.R. n. 14/2009 per sanare eventualmente in parte anche l'aumento di volumetria, poiché il bene ha un'altezza interna utile pari a 2,40 m e dunque inferiore all'altezza minima di 2,70 m.

In definitiva, non essendo possibile in alcun modo sanare le difformità innanzi descritte riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento, si renderà necessario demolire gli aumenti di volumetria realizzati abusivamente e ridurre in pristino lo stato dei luoghi.

L'unità immobiliare in trattazione attualmente è sprovvista di certificato di agibilità.

- difformità Catastali;

Nel corso del sopralluogo e dal rilievo effettuato dallo scrivente, sviluppato poi nella planimetria allegata, sono state riscontrate difformità con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 20/01/2010 prot. BA0031005 (All. E), ossia non sono rappresentati gli aumenti di volumetria realizzati abusivamente ed essendo destinato a deposito non sono presenti le destinazioni d'uso che si riportano nelle planimetrie di immobili a destinazione residenziale.

Tuttavia, così come riportato al punto precedente, non essendoci possibilità di effettuare una sanatoria e che si renderà necessario demolire gli aumenti di volumetria realizzati abusivamente e ridurre in pristino lo stato dei luoghi, non sarà necessario effettuare alcuna variazione catastale in quanto la planimetria attualmente in atti corrisponderà successivamente con lo stato dei luoghi.



- *certificato APE;*

Essendo l'immobile destinato a deposito, non è soggetto alla redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* effettuata richiesta all'amministratore pro-tempore dell'edificio (All. G1), è stato constatato dalla risposta ricevuta (All. G2), che l'importo annuo per la spesa fissa di gestione e manutenzione riguardante le quote ordinarie condominiali è di € 753,00;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* alla data del 13/07/2021 così come comunicato dall'amministratore pro-tempore (All. G2), le quote scadute e non pagate ammontano a € 363,09;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

10. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto comunque per confronto con beni non del tutto simili a quello in esame visto il differente utilizzo come abitazione, il quale oscilla da 600,00 €/mq a 900,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2020 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili destinati a deposito in



condizioni normali, per la Fascia/zona: Semicentrale/TRA VIA NOICATTARO E LA FERROVIA, VIA S. FRANCESCO D'ASSISI, CAMPO SPORTIVO, VIA PERSIA, VIA MATTEI, VIA ITALIA, Codice zona: C1, il prezzo di mercato oscilla tra 610,00 €/mq e 920,00 €/mq.

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.A.A. di Bari aggiornato all'anno 2020, non sono presenti le quotazioni immobiliari per gli immobili destinati a deposito siti nel comune di Rutigliano.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche e posizione del bene oggetto di stima, considerato che, nonostante utilizzato come abitazione trattasi comunque di un immobile avente destinazione d'uso deposito, si ritiene dunque opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.000,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 76,90 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.000,00 \text{ €/mq} \times 76,90 \text{ mq} = 76.900,00 \text{ €}.$$

A tale valore viene applicato un abbattimento forfettario pari al 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a $76.900,00 \text{ €} - 15\% = \mathbf{65.365,00 \text{ €}}$ (diconsi euro sessantacinquemilatrecentosessantacinque/00).

11. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 03/08/2021

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio



ALLEGATI:

- ***A.*** Visura catastale storica immobile
- ***B.*** Planimetria di rilievo dell'immobile
- ***C.*** Documentazione fotografica
- ***D1.*** Richiesta accesso agli atti
- ***D2.*** Copia titoli edilizi
- ***E.*** Planimetria catastale
- ***F1.*** Richiesta rendiconto amministratore condominiale
- ***F2.*** Rendiconto amministratore condominiale

