



TRIBUNALE DI BARI
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A.

contro

N. Gen. Rep. **383/2018**

Giudice Dr.ssa Chiara CUTOLO

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: Prof. Ing. Giancarlo Chiaia
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3845
Con studio in Bari - via Fratelli Rosselli, 38
cell.: +39 320 4316278
e-mail: g.chiaia@uning.it

SOMMARIO

LOTTO 1:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	6
DESCRIZIONE SOMMARIA	6
STATO DI POSSESSO	6
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	7
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	7
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	7
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	8
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	8
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	8
PRATICHE EDILIZIE	8
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	9
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	10
Criterio di stima	10
Fonti di informazione	10
Valutazione	10
Adeguamenti e correzioni della stima	11
Prezzo a base d'asta del lotto	11

LOTTO 2:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	12
DESCRIZIONE SOMMARIA	12
STATO DI POSSESSO	12
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	12
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	12
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	13
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	13
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	13
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	13
PRATICHE EDILIZIE	13
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	13
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	15
Criterio di stima	15
Fonti di informazione	16
Valutazione	16
Adeguamenti e correzioni della stima	16
Prezzo a base d'asta del lotto	16

LOTTO 3:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	17
DESCRIZIONE SOMMARIA	17
STATO DI POSSESSO	17
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	17
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	17
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	18
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	19
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	19
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	19
PRATICHE EDILIZIE	20
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	20
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	21
Criterio di stima	22
Fonti di informazione	22
Valutazione	22
Adeguamenti e correzioni della stima	22
Prezzo a base d'asta del lotto	22

LOTTO 4:

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	23
DESCRIZIONE SOMMARIA	23

STATO DI POSSESSO	23
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	23
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	23
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	24
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	25
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	25
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	25
PRATICHE EDILIZIE	26
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	26
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	27
Criterio di stima	27
Fonti di informazione	27
Valutazione	27
Adeguamenti e correzioni della stima	28
Prezzo a base d'asta del lotto	28
<u>LOTTO 5:</u>	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	29
DESCRIZIONE SOMMARIA	29
STATO DI POSSESSO	29
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	29
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	31
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	31
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	32
PRATICHE EDILIZIE	32
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	32
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	33
Criterio di stima	33
Fonti di informazione	33
Valutazione	33
Adeguamenti e correzioni della stima	34
Prezzo a base d'asta del lotto	34
<u>LOTTO 6:</u>	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	35
DESCRIZIONE SOMMARIA	35
STATO DI POSSESSO	35
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	35
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	35
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	36
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	37
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	37
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	38
PRATICHE EDILIZIE	38
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	38
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	39
Criterio di stima	39
Fonti di informazione	40
Valutazione	40
Adeguamenti e correzioni della stima	41
Prezzo a base d'asta del lotto	41
<u>LOTTO 7:</u>	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	42
DESCRIZIONE SOMMARIA	42
STATO DI POSSESSO	42
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	42
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	42
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	43
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	44
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	45
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	45
PRATICHE EDILIZIE	45

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	45
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	46
Criterio di stima	46
Fonti di informazione	46
Valutazione	46
Adeguamenti e correzioni della stima	47
Prezzo a base d'asta del lotto	47
LOTTO 8:	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	48
DESCRIZIONE SOMMARIA	48
STATO DI POSSESSO	48
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	48
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	48
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	49
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	50
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	50
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	51
PRATICHE EDILIZIE	52
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	52
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	53
Criterio di stima	53
Fonti di informazione	53
Valutazione	53
Adeguamenti e correzioni della stima	54
Prezzo a base d'asta del lotto	54
LOTTO 9:	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	55
DESCRIZIONE SOMMARIA	55
STATO DI POSSESSO	55
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	55
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	55
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	56
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	57
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	58
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	58
PRATICHE EDILIZIE	58
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	59
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	59
Criterio di stima	59
Fonti di informazione	59
Valutazione	60
Adeguamenti e correzioni della stima	60
Prezzo a base d'asta del lotto	60
LOTTO 10:	
IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	61
DESCRIZIONE SOMMARIA	61
STATO DI POSSESSO	62
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	62
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	62
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	62
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	63
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	63
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	64
PRATICHE EDILIZIE	64
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	65
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	66
Criterio di stima	66
Fonti di informazione	66
Valutazione	66
Adeguamenti e correzioni della stima	67
Prezzo a base d'asta del lotto	67
LOTTO 11:	

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA	68
DESCRIZIONE SOMMARIA	68
STATO DI POSSESSO	68
VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	68
Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	68
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	69
Giudizio di conformità urbanistica, edilizia e catastale	70
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	70
ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI	70
PRATICHE EDILIZIE	71
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	71
VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	72
Criterio di stima	72
Fonti di informazione	72
Valutazione	73
Adeguamenti e correzioni della stima	73
Prezzo a base d'asta del lotto	73

LOTTO 1:
Abitazione posta al primo piano di un fabbricato condominiale situato alla via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto

Foglio 8, particella 3, subalterno 81.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

1. *Appartamento per uso abitativo (interno 3), sviluppantesi al primo piano sul piano terra di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale "Parco Eliana", ubicato alla via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un'abitazione facente parte del complesso edilizio residenziale "Parco Eliana", ubicato in una zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Il bene, che corrisponde al numero di interno n. 3, si sviluppa al primo piano della palazzina B (scala n. 11) del complesso edilizio, a sua volta costituita da quattro livelli di piano (terra, primo, secondo, terzo), oltre al lastrico solare. L'abitazione trae accesso dalla porta a destra di chi giunge al pianerottolo del primo piano. Essa è costituita da ampio soggiorno dal quale hanno accesso diretto la cucina ed un corridoio di disimpegno, che, a sua volta consente l'accesso a due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Tutti i vani (tranne il ripostiglio) sono dotati di affacci. All'abitazione afferiscono due balconi posti, rispettivamente, lungo i versanti nord e sud del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'abitazione e delle parti condominiali è buono. Il bene è dotato di finiture di medio livello qualitativo.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 89,00 mq. La superficie complessiva dei balconi è di 33,00 mq.

Con la vendita dell'abitazione risulta trasferito il diritto ad utilizzare un posto auto scoperto, ubicato entro l'area condominiale vincolata a parcheggio.

Identificazione catastale e confini:

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

***Abitazione:** Foglio 8, particella 3, subalterno 81, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 94,00 mq, rendita catastale € 516,46, via Papa Pio XII, piano 1, interno 3.*

L'abitazione confina con cortile condominiale lungo i versanti posti a nord e a sud, con vano scale e pianerottolo condominiale ad est e con altra abitazione del medesimo complesso condominiale ad ovest.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Essa sorge nelle vicinanze della S.P. 236.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dalla sorella dell'esecutata senza titolo.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni:* Il bene fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato denominato "Festa Filomena ed altri". La **Convenzione** (n. 130430 di rep.) del 24/05/1989, per rogito del Notaio Ettore Cardinali, è stata registrata a Bari il 07/06/1989 al n. 4322 e trascritta a Bari in data 06/06/1989 ai nn. 22943/18636. Successivamente è stato redatto un atto integrativo del 13/02/1990, registrato a Gioia del Colle in data 19/02/1990 al n. 572 e trascritto a Bari in data 23/02/1990 ai nn. 8244/6745.

Atto di asservimento e vincolo a parcheggio del 13/02/1990, registrato a Gioia del Colle in data 19/02/1990 al n. 573 e trascritto a Bari in data 23/02/1990 ai nn. 8245/6746. **Atto di modifica di asservimento e vincolo e parcheggio** del 31/07/1990, registrato a Gioia del Colle in data 03/08/1990 al n. 2211 e trascritto a Bari in data 02/08/1990 ai nn. 29943/23527.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto, lo scrivente ha predisposto la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (presente in allegato) ed ha rilevato che l'immobile ricade nella classe energetica G.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- *Ipoteca Legale* – E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Francesco Rinaldi iscritta il 02/08/2005 ai nn. 40872/11049.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia della Concessione Edilizia di Variante n. 83/90 e dei relativi elaborati di progetto ad essa allegati. Dall'analisi della documentazione agli atti si è potuto verificare che lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali, a meno di una lieve modifica apportata in fase di realizzazione del fabbricato, ai balconi. Detta modifica consiste nell'inserimento di fioriere che hanno leggermente modificato la sagoma del balcone prospiciente il versante posto a sud. Detta modifica risulta sanabile mediante presentazione di CILA in sanatoria che comporta oneri complessivi pari a circa 1.080,00 €.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001). All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi dell'abitazione risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non è stato possibile verificare le spese di gestione annue.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non sono state fornite indicazioni circa le spese straordinarie.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non è stato possibile verificare le spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il bene è pervenuto alla Signora *** in virtù di Vendita del 20/11/1993, rep. 58183, racc. 13375, per rogito del Notaio Antonio De Luise di Santeramo in Colle, registrata a Gioia del Colle in data 01/12/1993 al n. 5732, trascritta a Bari in data 25/11/1993 ai nn. 36917/28244.

La Sig.ra risultava, all'atto della acquisizione della titolarità del bene, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Nel titolo di proprietà, tuttavia, il Notaio rogante sancisce l'esclusiva titolarità del lotto all'esecutata, in virtù di quanto previsto dall'art. 179, lettera "f", del Codice Civile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso edilizio del quale il bene è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 32/90 del 09/04/1990;
- Concessione Edilizia in variante n. 83/90 del 09/08/1990.

Agli atti non è presente l'Agibilità.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

- *Appartamento per uso abitativo (interno 3), sviluppatosi al primo piano sul piano terra di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale "Parco Eliana", ubicato alla via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da una abitazione facente parte del complesso edilizio residenziale "Parco Eliana", ubicato in zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Il bene è posto al primo piano di una delle palazzine del complesso edilizio, a sua volta costituita da quattro livelli di piano (terra, primo, secondo, terzo), oltre al lastrico solare. L'abitazione in questione corrisponde all'interno n. 3 della scala n. 11 del fabbricato contraddistinto con la lettera "B" e trae accesso dalla porta a destra di chi giunge al pianerottolo del primo piano. Essa è costituita da soggiorno, dal quale traggono accesso diretto la cucina ed un corridoio di disimpegno, il quale, a sua volta consente l'accesso a due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Tutti i vani (tranne il ripostiglio) sono dotati di finestre. All'abitazione afferiscono due balconi posti lungo i versanti nord e sud del fabbricato.

Lo stato manutentivo dell'abitazione e delle parti condominiali è buono. Il bene è dotato di finiture di medio livello qualitativo.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 89,00 mq. La superficie complessiva dei balconi è di 33,00 mq.

Con la vendita dell'abitazione è stato trasferito il diritto all'uso di un posto auto scoperto ubicato entro l'area condominiale vincolata a parcheggio.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Abitazione: Foglio 8, particella 3, subalterno 81, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza vani 5, superficie catastale 94,00 mq, rendita catastale € 516,46, via Papa Pio XII, piano 1, interno 3.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Abitazione:				
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	89,00	1,00	89,00
Superficie balconi	Sup. reale	33,00	0,30	9,90
Ingresso - soggiorno	Sup. reale netta	20,24	1,00	20,24
Cucina	Sup. reale netta	9,46	1,00	9,46
Disimpegno	Sup. reale netta	3,84	1,00	3,84
Camera	Sup. reale netta	19,44	1,00	19,44
Camera	Sup. reale netta	13,00	1,00	13,00
Ripostiglio	Sup. reale netta	3,20	1,00	3,20
Bagno	Sup. reale netta	5,76	1,00	5,76
Balcone	Sup. reale	21,76	0,30	6,53
Balcone	Sup. reale	11,24	0,30	3,37
		Sup. reale lorda	122,00	98,90
		Sup. reale netta	107,94	84,84

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	gres porcellanato
<i>Infissi esterni:</i>	metallo elettrocolorato con vetro camera; tapparelle in plastica
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato; porta di ingresso all'abitazione blindata

Impianti:

Elettrico: presente
Termico: presente
Idrico – fognante: presente
Condizionatori: presente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia residenziale riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 1.600,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva;
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie da adottare** per l'abitazione è pari a **94,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Appartamento	94,00	1.600,00	150.400,00
TOTALE			150.400,00
- Valore corpo:			€ 150.400,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 150.400,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 150.400,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
1	Appartamento	94,00	€ 150.400,00	€ 150.400,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 22.560,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	€ 1.080,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 127.840,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 126.760,00

LOTTO 2:
**Locale deposito posto al piano interrato di un fabbricato condominiale situato alla
via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto**

Foglio 8, particella 3, subalterno 208.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:
- *Locale deposito (interno C57), sviluppatosi al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale "Parco Eliana", ubicato alla via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito, corrispondente al numero C57, facente parte del complesso edilizio residenziale "Parco Eliana", ubicato in zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Esso è ubicato al piano interrato del complesso edilizio, che ospita cantine e box auto. La superficie dell'immobile è di circa 16,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Locale deposito: *Foglio 8, particella 3, subalterno 208, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 13,00 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita catastale € 34,24, via Papa Pio XII, piano S1, interno C57.*

La cantinola confina con corsia di servizio a sud, con altra cantinola ad ovest, con box auto nn. 89 e 90 a nord, e con altra cantinola ad est.

2. DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Essa sorge nelle vicinanze della S.P. 236.

3. STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dagli oggetti di proprietà della sorella dell'esecutata, senza titolo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni*: il bene fa parte di un piano di lottizzazione convenzionato denominato "Festa Filomena ed altri". La **Convenzione** (n. 130430 di rep.) del 24/05/1989, per rogito del Notaio Ettore Cardinali, è stata registrata a Bari il 07/06/1989 al n. 4322 e trascritta a Bari in data 06/06/1989 ai nn. 22943/18636. Successivo atto integrativo di cessione del 13/02/1990, registrato a Gioia del Colle in data 19/02/1990 al n. 572 e trascritto a Bari in data 23/02/1990 ai nn. 8244/6745.

Atto di asservimento e vincolo a parcheggio del 13/02/1990, registrato a Gioia del Colle in data 19/02/1990 al n. 573 e trascritto a Bari in data 23/02/1990 ai nn. 8245/6746. **Atto di modifica di asservimento e vincolo e parcheggio** del 31/07/1990, registrato a Gioia del Colle in data 03/08/1990 al n. 2211 e trascritto a Bari in data 02/08/1990 ai nn. 29943/23527.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso*: N.d.

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n. 28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica.

Vista la destinazione del bene non vi è obbligo di produrre l'attestazione in questione, nel caso di locazione o vendita.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale – EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza, del 10/03/2010, rep. 1209/14, di € 46.440,31, ad un tasso di 6,836% per un totale di € 92.880,62.
Ipoteca legale - E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26.
Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007. **Nella ispezione ipotecaria il bene è presente con i vecchi identificativi catastali (fg. 8, ptc. 8, sub. 67).**

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. *Altre trascrizioni*: Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Francesco Rinaldi iscritta il 02/08/2005 ai nn. 40872/11049.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso*: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia della concessione edilizia di variante n. 83/90 e dei relativi elaborati di progetto allegati. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare che lo stato dei luoghi del cespite è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	Non è stato possibile verificare le spese di gestione annue.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	Non è stato possibile verificare le spese straordinarie.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	Non è stato possibile verificare le spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

Il bene è pervenuto alla Signora *** in virtù di Vendita del 20/11/1993, rep. 58183, racc. 13375, per rogito del Notaio Antonio De Luise di Santeramo in Colle, registrata a Gioia del Colle in data 01/12/1993 al n. 5732, trascritta a Bari in data 25/11/1993 ai nn. 36917/28244.

La Sig.ra risultava, all'atto della acquisizione della titolarità del bene, coniugata in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Nel titolo di proprietà, tuttavia, il Notaio rogante sancisce l'esclusiva titolarità del lotto all'esecutata in virtù di quanto previsto dall'art. 179, lettera "f", del Codice Civile.

7. PRATICHE EDILIZIE:

Il complesso edilizio del quale il bene è parte è stato edificato in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n. 32/90 del 09/04/1990;
- Concessione Edilizia in Variante n. 83/90 del 09/08/1990.

Agli atti non è presente l'Agibilità.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

- *Locale deposito (interno C57), sviluppantesi al piano interrato di un fabbricato condominiale facente parte del complesso residenziale "Parco Eliana", ubicato alla via Papa Pio XII, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un locale deposito facente parte del complesso edilizio residenziale "Parco Eliana", ubicato in zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Il bene, corrispondente al numero di interno C57, si sviluppa al piano interrato del complesso, che ospita cantine e box auto, ed occupa una superficie di circa 16,00 mq.

Il locale è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Locale deposito: Foglio 8, particella 3, subalterno 208, categoria catastale C/2, classe 2, consistenza 13,00 mq, superficie catastale 15,00 mq, rendita catastale € 34,24, via Papa Pio XII, piano S1, interno C57.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito:				
Superficie commerciale	Sup. commerciale	16,00	1,00	16,00

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura a travi e pilastri in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: piana calpestabile

Pavimentazione interna: piastrelle in bollettonato di marmo

Infissi esterni: porta di accesso in metallo

Infissi interni:

Impianti:

Elettrico: presente

Termico: assente

Idrico - fognante: assente

Condizionatori: assente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia "box auto" riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 750,00 e 1.100,00 €/mq. Date la tipologia e la diversa destinazione del bene, si adotta un valore unitario di 700,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, stimata nella misura di **16,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Deposito	16,00	700,00	11.200,00
TOTALE			11.200,00
- Valore corpo:			€ 11.200,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 11.200,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 11.200,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Deposito	16,00	€ 11.200,00	€ 11.200,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 1.680,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente

Nessuna

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 9.520,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 9.520,00

LOTTO 3:

**Abitazione posta al primo piano di un fabbricato situato alla via Giuseppe Mazzini,
77, nel Comune di Bitritto**

Foglio 12, particella 78, subalterno 3.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 77:

- *Appartamento per uso abitativo sviluppatosi al primo piano sul piano terra di una palazzina ubicata alla via Giuseppe Mazzini n. 77 (erroneamente, catastalmente civico n. 271).*

L'immobile fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatasi ai piani interrato, terra, primo e secondo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). L'appartamento trae accesso da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. La consistenza immobiliare del lotto è di seguito rappresentata:

Abitazione posta al primo piano, costituita da: ingresso, ampio salone, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre bagni, ripostiglio, studio e soggiorno. Al bene affrisce un balcone che circonda per tre lati il fabbricato. Buono lo stato manutentivo del cespite, la qualità delle finiture presenti, e la condizione del fabbricato del quale è parte. La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 189,00 mq. La superficie del balcone è di 66,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Abitazione: Foglio 12, particella 78, subalterno 3, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale 201,00 mq, rendita catastale € 981,27, via Giuseppe Mazzini, 271, piano 1.

Il bene confina con le vie Giuseppe Mazzini e Kennedy sui versanti posti a sud e ad ovest e con cortile interno sui versanti posti a nord e ad est.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Buoni i collegamenti viari.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava occupato dall'esecutata.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuno.

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: Nessuno

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: N.d.

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha predisposto la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (presente in allegato) ed ha rilevato che l'immobile ricade in classe energetica G.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Concetta Adriana Della Ratta, iscritta il 02/05/2003 ai nn. 19868/3489;
- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per la realizzazione del fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione agli atti si è potuto verificare quanto segue:

Lo stato dei luoghi dell'abitazione risulta conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla Concessione Edilizia di Variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** dal Sig. *** (in qualità di amministratore della ditta REO CO ICR (5) S.R.L.), in virtù di Compravendita, per rogito del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201.
- Alla ditta REO CO ICR (5) S.R.L. esso era pervenuto per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l..
- La ditta *** Costruzioni s.r.l., a sua volta, aveva edificato l'intero fabbricato su un suolo ad essa pervenuto per Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;
- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Descrizione degli immobili

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

- *Appartamento per uso abitativo sviluppatosi al primo piano sul piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giuseppe Mazzini n. 77 (erroneamente, catastalmente 271), nel Comune di Bitritto (Bari);*

L'immobile fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani interrato, terra, primo e secondo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. La consistenza immobiliare del Lotto è di seguito rappresentata:

Abitazione posta al primo piano costituita da ingresso, ampio salone, sala da pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, tre bagni, ripostiglio, studio e soggiorno, per una superficie commerciale complessiva di circa 189,00 mq. All'abitazione afferisce un ampio balcone che circonda il fabbricato per tre lati, avente una superficie di circa 66,00 mq.

L'accesso è consentito da un vano scala posto al servizio dei diversi livelli di piano. Il portoncino è raggiungibile mediante una pertinenza scoperta servita da un cancelletto pedonale, corrispondente al civico n. 77 della via Mazzini.

NOTA: Allo stato attuale il bene, relativamente alle porzioni poste ai piani interrato, primo e secondo, è detenuto interamente dall'esecutata (abitazione posta al piano interrato, abitazione costituente il lotto in questione, vano deposito e terrazzo posti al secondo piano, hanno accesso dal vano scala descritto). In caso di vendita a differenti acquirenti, tuttavia, bisognerà verificare la necessità di costituire un condominio. Il corpo scala e il vialetto di accesso diventerebbero, in tal caso, beni condominiali.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Abitazione: Foglio 12, particella 78, subalterno 3, categoria catastale A/2, classe 3, consistenza vani 9,5, superficie catastale 201,00 mq, rendita catastale € 981,27, via Giuseppe Mazzini, 271, piano 1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Abitazione:				
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	189,00	1,00	189,00
Superficie balcone	Sup. reale	66,00		
	Sup. raggugliata balcone	25,00	0,30	7,50
	Sup. raggugliata balcone	41,00	0,10	4,10
Ingresso	Sup. reale netta	8,50	1,00	8,50
Salone	Sup. reale netta	34,65	1,00	34,65
Soggiorno	Sup. reale netta	12,50	1,00	12,50
Pranzo	Sup. reale netta	20,77	1,00	20,77
Cucina	Sup. reale netta	7,68	1,00	7,68
Disimpegno	Sup. reale netta	3,36	1,00	3,36
Camera	Sup. reale netta	19,60	1,00	19,60
Camera	Sup. reale netta	12,92	1,00	12,92
Camera	Sup. reale netta	13,30	1,00	13,30
Bagno	Sup. reale netta	3,91	1,00	3,91

Bagno	Sup. reale netta	6,25	1,00	6,25
Bagno	Sup. reale netta	3,42	1,00	3,42
Studio	Sup. reale netta	15,30	1,00	15,30
Balcone	Sup. reale	25,00	0,30	7,50
	Sup. reale	41,00	0,10	4,10
	Sup. reale lorda mq	255,00		200,60
	Sup. reale netta mq	215,24		141,24

Il calcolo delle superfici è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	parquet e gres porcellanato
<i>Infissi esterni:</i>	metallo elettrocolorato con vetro camera
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno laccato; porta di ingresso all'abitazione blindata

Impianti:

<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente
<i>Idrico - fognante</i>	presente

Accessori: camino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia residenziale riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 1.500,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per l'abitazione è pari a **155,36 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione	155,36	1.500,00	233.040,00
TOTALE			233.040,00
- Valore corpo:			€ 233.040,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 233.040,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 233.040,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	155,36	€ 233.040,00	€ 233.040,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 34.956,00

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente

Nessuna

Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente

Nessuna

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 198.084,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 198.084,00

LOTTO 4:
**Locale deposito posto al secondo piano di un fabbricato situato alla via Giuseppe
Mazzini, 77, nel Comune di Bitritto**

Foglio 12, particella 78, subalterno 6.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:
- *Locale per uso deposito sviluppatosi al secondo piano sul piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giuseppe Mazzini n. 77, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito realizzato sul lastrico solare di una palazzina indipendente ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Il locale, avente una superficie commerciale di 10,85 mq, si sviluppa al secondo piano della palazzina (costituita piano terra, primo piano e secondo). Lo stato manutentivo del bene e del fabbricato di cui è parte risulta buono.

Identificazione catastale e confini:

Il cespite risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Locale deposito: Foglio 12, particella 78, subalterno 6, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita catastale € 54,54, via Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.

Il bene confina a nord, ad est e ad ovest con il lastrico solare del fabbricato, e a sud con il vano scala.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Essa è caratterizzata da buoni collegamenti viari.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il bene risultava occupato dai beni mobili dell'esecutata.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: N.d.

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: Nessuno

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: N.d.

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

Vista la destinazione del bene non è previsto l'obbligo di produrre, in caso di compravendita e locazione, l'Attestazione di Prestazione Energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale – EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza, del 10/03/2010, rep. 1209/14, di € 46.440,31, ad un tasso di 6,836% per un totale di € 92.880,62;
Ipoteca Legale - E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26.
Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Concetta Adriana Della Ratta, iscritta il 02/05/2003 ai nn. 19868/3489;
- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione.

Il locale è stato realizzato in assenza di titolo edilizio e successivamente sanato mediante Condono Edilizio.

Dall'analisi della documentazione agli atti si è potuto verificare che lo stato dei luoghi del cespite è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato dal Comune di Bitritto, in data 31/12/2004.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il bene è pervenuto alla Signora *** dal Sig. *** (in qualità di amministratore della ditta REO CO ICR (5) S.R.L.), in virtù di Compravendita, per rogito del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201.
- Alla ditta REO CO ICR (5) S.R.L. il lastrico solare sul quale è stato realizzato il locale era pervenuto per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- La ditta *** Costruzioni s.r.l., a sua volta, aveva edificato l'intero fabbricato su un suolo ad essa pervenuto per Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986 (relativa al fabbricato del quale il bene è parte);
- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987 (relativa al fabbricato del quale il bene è parte);
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato in data 31/12/2004, per la realizzazione del vano in questione.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

- *Locale per uso deposito sviluppatosi al secondo piano sul piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giuseppe Mazzini n. 77, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile oggetto di procedura esecutiva è costituito da un deposito realizzato sul lastrico solare di un fabbricato ubicato in zona semiperiferica del Comune di Bitritto. Il bene si sviluppa al secondo piano di una palazzina indipendente costituita piano terra, primo piano e lastrico solare. Lo stato manutentivo del bene e del fabbricato di cui è parte risulta buono.

La superficie commerciale del locale è di 10,85 mq.

NOTA: Il locale trae accesso dal vano scala, corrispondente al civico n. 77 della via Mazzini, che consente l'accesso ad altri immobili interessati dalla presente procedura esecutiva. Allo stato attuale detti immobili sono detenuti dall'esecutata (abitazione posta al piano interrato, abitazione posta al primo piano, vano deposito in questione e terrazzo, posti al secondo piano). In caso di vendita a differenti acquirenti, tuttavia, bisognerà verificare la necessità di costituire un condominio. Il corpo scala e il vialetto di accesso diventerebbero, in tal caso, beni comuni.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Locale deposito: Foglio 12, particella 78, subalterno 6, categoria catastale C/2, classe 6, consistenza 11,00 mq, superficie catastale 14,00 mq, rendita catastale € 54,54, via Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale	Coefficiente	Valore equivalente
Deposito:				
Superficie	Sup. reale	10,85	1,00	10,85

Caratteristiche descrittive: locale deposito

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura a travi e pilastri in cemento armato

Solai: in laterocemento

Copertura: piana calpestabile

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica

Infissi esterni: metallici con inferriata

Infissi interni: porte interne in metallo

Impianti:

Elettrico: presente

Termico: assente

Idrico - fognante: assente

Condizionatori: assente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia residenziale (unica presente per la zona di interesse) riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. Vista la destinazione del bene, è necessario adeguare i valori rilevati alla effettiva destinazione del bene (deposito) e adottare pertanto un valore unitario di 600,00 €/mq, ottenuto ragguagliando i valori unitari rilevati per destinazione abitativa, mediante l'applicazione di un coefficiente pari a 0,50, in linea con quanto previsto dal D.P.R. 138/98.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie del bene pari a **10,86 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Locale deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie commerciale:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Locale deposito	10,86	600,00	6.516,00
TOTALE in c.t.			6.516,00
- Valore corpo:			€ 6.516,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero:			€ 6.516,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 6.516,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
3	Locale deposito	10,86	€ 6.516,00	€ 6.516,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 977,40
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente	Nessuna
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 5.538,60
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 5.538,60

LOTTO 5:

Lastrico solare posto al secondo piano di un fabbricato situato alla via Giuseppe Mazzini, 77, nel Comune di Bitritto

Foglio 12, particella 78, subalterno 7.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 77:

- *Lastrico solare sviluppantesi al secondo piano sul piano terra di una palazzina indipendente ubicata alla via Giuseppe Mazzini n. 77.*

L'immobile fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani interrato, terra, primo e secondo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un vano scala servito da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. La consistenza immobiliare del lotto è di seguito rappresentata:

Lastrico solare posto al secondo piano della palazzina, perimetrato mediante muretto d'attico sormontato da una ringhiera metallica. Lo stato manutentivo del terrazzo è discreto.

La superficie complessiva del cespite è di circa 200,00 mq. Esso è gravato dalla servitù di affaccio del locale deposito edificato sul terrazzo, nonché dalle servitù che scaturiscono dalla presenza delle canne fumarie e condotte ventilazione fognarie poste al servizio delle abitazioni sottostanti.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Lastrico solare: *Foglio 12, particella 78, subalterno 7, lastrico solare di 200,00 mq, via Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.*

Il lastrico solare confina con le vie Giuseppe Mazzini e Kennedy sui versanti posti a sud e ad ovest e con cortile interno sui versanti posti a nord e ad est, con vano scala e deposito ad est.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Buoni i collegamenti viari.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava nella disponibilità dell'esecutata.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:* Nessuna

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni:* Nessuno

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* N.d.

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

Vista la destinazione del cespite non vi è obbligo di redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale - E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007;

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Concetta Adriana Della Ratta, iscritta il 02/05/2003 ai nn. 19868/3489;
- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

Lo stato dei luoghi del lastrico solare è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato, dal Comune di Bitritto in data 31/12/2004, per la realizzazione, sul lastrico solare, di un locale per deposito.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

Si rileva che risulta mancante, agli atti del Catasto, la planimetria dell'immobile in questione, pur risultando agli atti la variazione per divisione del 25/03/2003 (protocollo n. 157801) seguita al rilascio della Sanatoria e alla regolarizzazione del vano deposito edificato sul lastrico in questione.

La planimetria attualmente agli atti del catasto rappresenta il terrazzo e il vano deposito allibrati con identificativo catastale unico sub. 4 (vano di 11,00 mq). Detta planimetria non corrisponde, pertanto, alla attuale situazione catastale dei beni descritti, attualmente distinti per categoria e consistenza. Il subalterno 4, infatti è stato soppresso per divisione e la soppressione ha dato origine ai subb. 6, locale deposito, e 7, lastrico solare.

Sarà opportuno, pertanto, procedere all'aggiornamento degli identificativi catastali della menzionata *planimetria* e alla rappresentazione dei luoghi coerente all'attualità. Tale circostanza comporta oneri, a carico del futuro acquirente, pari a circa **350,00 €**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** dal Sig. *** (in qualità di amministratore della ditta REO CO ICR (5) S.R.L.), in virtù di Compravendita, per rogito del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201.
- Alla ditta REO CO ICR (5) S.R.L. esso era pervenuto per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l..
- La ditta *** Costruzioni s.r.l., a sua volta, aveva edificato l'intero fabbricato su un suolo ad essa pervenuto per Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;
- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 236/03, rilasciato in data 31/12/2004.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Descrizione degli immobili

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene:

- *Lastrico solare sviluppatosi al secondo piano sul piano terra di un fabbricato ubicato alla via Giuseppe Mazzini n. 77, nel Comune di Bitritto (Bari).*

L'immobile fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani interrato, terra, primo e secondo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. La consistenza immobiliare del Lotto è di seguito rappresentata:

Lastrico solare posto al secondo piano della palazzina, perimetrato mediante muretto d'attico sormontato da una ringhiera metallica. Lo stato manutentivo del terrazzo è discreto. La superficie complessiva del bene è di circa 200,00 mq.

NOTA: Il terrazzo trae accesso dal vano scala, corrispondente al civico n. 77 della via Mazzini, che consente l'accesso ad altri immobili interessati dalla presente procedura esecutiva. Allo stato attuale detti immobili sono detenuti dall'esecutata (abitazione posta al piano interrato, abitazione posta al primo piano, vano deposito posto al secondo piano e terrazzo in questione). In caso di vendita a differenti acquirenti, tuttavia, bisognerà verificare la necessità di costituire un condominio. Il corpo scala e il vialetto di accesso diventerebbero, in tal caso, beni comuni.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Lastrico solare: Foglio 12, particella 78, subalterno 7, lastrico solare di 200,00 mq, via Giuseppe Mazzini, 77, piano 2.

Lastrico solare:

Superficie	Sup. reale	200,00	0,10	20,00
------------	------------	--------	------	-------

Caratteristiche descrittive: lastrico solare

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	pietra di Corsi
<i>Infissi esterni:</i>	
<i>Infissi interni:</i>	
<i>Impianti:</i>	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	assente
<i>Idrico – fognante</i>	assente
<i>Condizionatori</i>	assente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima dei beni parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia abitativa (destinazione principale) riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 100,00 €/mq, ottenuto ragguagliando al 10% della destinazione principale i valori unitari rinvenuti, in linea con quanto disposto dal D.P.R. 138/98, e parametrando il valore ottenuto alla situazione del cespite.

Esso, infatti, ha una superficie estesa ed è posto a copertura del fabbricato (quindi non si tratta di un terrazzo a diretto servizio delle abitazioni presenti nel fabbricato).

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie del lastrico solare pari a **200,00 mq.**

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Lastrico solare

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie ragguagliata:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Lastrico solare	200,00	100,00	20.000,00
TOTALE in c.t.			20.000,00
- Valore corpo:			€ 20.000,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 20.000,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 20.000,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Lastrico solare	200,00	€ 20.000,00	€ 20.000,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 3.000,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	Nessuna
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente	350,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 17.000,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 16.650,00

LOTTO 6:

**Abitazione posta al piano seminterrato di un fabbricato situato alla via
Giuseppe Mazzini, 77, nel Comune di Bitritto**

Foglio 12, particella 78, subalterno 10.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 77:

- *Abitazione sviluppantesi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 77 di una palazzina ubicata alla via Giuseppe Mazzini, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani interrato, terra, primo e secondo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. L'abitazione posta al piano seminterrato, è stata interessata dal rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria per variazione della destinazione d'uso e modifica della distribuzione interna. Si compone di ingresso soggiorno, cucinino, bagno e ripostiglio. Lo stato manutentivo del bene è buono. Il cespite è dotato di finiture di buon livello qualitativo. La superficie commerciale complessiva, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 108,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

***Abitazione:** Foglio 12, particella 78, subalterno 10, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 109,00 mq, rendita catastale € 482,89, via Giuseppe Mazzini, 77, piano S1.*

L'abitazione confina a nord con ampio locale destinato a Garage, ad est con rampa carrabile di accesso al garage, a sud con la via Mazzini e ad ovest con la via Kennedy.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Buoni i collegamenti viari.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno*

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha predisposto la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (presente in allegato) ed ha rilevato che l'immobile ricade in classe energetica G.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale - E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Concetta Adriana Della Ratta, iscritta il 02/05/2003 ai nn. 19868/3489;
 - Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l..
 - Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986 e successiva Concessione Edilizia di Variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987.

Per variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione e per modifiche interne, è stata rilasciata Sanatoria n. 235/03 in data 23/09/2005.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla citata Sanatoria.

L'immobile è collegato, internamente, con il locale garage adiacente, costituente un altro lotto della presente procedura esecutiva. Tale circostanza è riportata sia dalla documentazione edilizia che catastale. Ai fini della vendita lo scrivente ha ritenuto di individuare due distinti lotti relativamente all'abitazione suddetta e al locale garage con il quale essa confina.

Nell'eventualità di vendita dei due beni a due distinti acquirenti, pertanto, sarà necessario procedere alla chiusura dei vani porta di collegamento fra i due lotti. Tale operazione comporterà costi per opere edili quantificate in circa € 300,00 ed oneri per presentazione di CILA, che ammontano a circa 600,00 €.

I menzionati oneri possono essere ripartiti fra gli acquirenti dei due beni posti al confine.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

I costi relativi all'adeguamento catastale, corrispondenti all'ipotesi di vendita a diversi acquirenti del lotto in questione e del lotto confinante (locale garage), sono quantificabili in € 350,00. I menzionati oneri possono essere ripartiti fra gli acquirenti dei due lotti posti al confine.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** dal Sig. *** (in qualità di amministratore della ditta REO CO ICR (5) S.R.L.), in virtù di Compravendita, per rogito del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201.
- Alla ditta REO CO ICR (5) S.R.L. esso era pervenuto per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l..
- La ditta *** Costruzioni s.r.l., a sua volta, aveva edificato l'intero fabbricato su un suolo ad essa pervenuto per Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;
- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 235/03, rilasciato in data 23/09/2005.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Descrizione dell' immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 77:

- *Abitazione sviluppantesi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 77 di una palazzina ubicata alla via Giuseppe Mazzini, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente sviluppantesi ai piani interrato, terra, primo e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un portoncino corrispondente al civico n. 77 della via Giuseppe Mazzini. L'abitazione, posta al piano seminterrato della palazzina, è stata oggetto di rilascio di un Permesso di Costruire in Sanatoria. Essa si compone di ingresso soggiorno, cucinino, bagno, ripostiglio. Lo stato manutentivo del bene è buono. Il cespite è dotato di finiture di buon livello qualitativo.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 108,00 mq.

NOTA: Il bene trae accesso dal vano scala, corrispondente al civico n. 77 della via Mazzini, che consente l'accesso ad altri immobili interessati dalla presente procedura esecutiva. Allo stato attuale detti immobili sono detenuti dall'esecutata (abitazione posta al primo piano, vano deposito e terrazzo posti al secondo piano). In caso di vendita a differenti acquirenti, tuttavia, bisognerà verificare la necessità di costituire un condominio. Il corpo scala e il vialetto di accesso diventerebbero, in tal caso, beni comuni.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Abitazione: Foglio 12, particella 78, subalterno 10, categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 5,5, superficie catastale 109,00 mq, rendita catastale € 482,89, via Giuseppe Mazzini, 77, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Abitazione:				
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	108,00	1,00	108,00
Ingresso - soggiorno	Sup. reale netta	80,00	1,00	80,00
Cucina	Sup. reale netta	6,33	1,00	6,33
Bagno	Sup. reale netta	6,10	1,00	6,10
Ripostiglio	Sup. reale netta	2,00	1,00	2,00
	Sup. reale lorda mq	108,00		108,00
	Sup. reale netta mq	94,43		94,43

Il calcolo delle superfici dell'abitazione è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	gres porcellanato
<i>Infissi esterni:</i>	porta di ingresso in legno; infissi in metallo elettrocolorato con vetro camera
<i>Infissi interni:</i>	porta di ingresso all'abitazione blindata
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente
<i>Idrico - fognante</i>	presente, nella cucina non è presente il lavabo
<i>Condizionatori</i>	presente

Accessori: camino

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima dei beni parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia abitativa riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 1.200,00 e 1.700,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 1.200,00 €/mq, che tiene conto delle caratteristiche del cespite (il bene si sviluppa al piano seminterrato, è privo di pertinenza scoperta ed ha una metratura estesa).

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per l'abitazione è pari a **103,87 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente e alla superficie ragguagliata:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione	103,87	1.200,00	124.644,00
TOTALE in c.t.			124.644,00
- Valore corpo:			€ 124.644,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 124.644,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 124.644,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	103,87	€ 124.644,00	€ 124.644,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 18.696,60
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente (metà dell'importo indicato)	€ 450,00
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente (metà dell'importo indicato)	€ 175,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 105.947,40
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 105.322,40

LOTTO 7:

Locale garage posto al piano seminterrato di un fabbricato situato alla via Giuseppe Mazzini, 75, nel Comune di Bitritto

Foglio 12, particella 78, subalterno 8.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 75:

- *Locale garage sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dalla rampa carrabile corrispondente al civico n. 75 di una palazzina ubicata alla via Giuseppe Mazzini, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani interrato, terra, primo e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da una rampa carrabile corrispondente al civico n. 75 della via Giuseppe Mazzini. Lo stato manutentivo del bene è buono. Esso è costituito da un ampio locale garage dotato di deposito, avente accesso dalla rampa carrabile esclusiva, internamente collegato ad una abitazione di proprietà dell'esecutata (Lotto 6 della relazione peritale), dotato di porta di accesso all'intercapedine.

La superficie commerciale complessiva del cespite, è di circa 93,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Locale garage: Foglio 12, particella 78, subalterno 8, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 85,00 mq, superficie catastale 93,00 mq, rendita catastale € 175,60, via Giuseppe Mazzini, 75, piano S1.

Il bene confina a nord con cortile interno, ad est con rampa carrabile, a sud con abitazione di proprietà dell'esecutata e ad ovest con intercapedine prospiciente la via Kennedy.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture. Buoni i collegamenti viari.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava detenuto dall'esecutata.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno*

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

Vista la destinazione del bene non vi è obbligo, nel caso di compravendite o locazioni, di produrre l'Attestazione di Prestazione Energetica.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale – EQUITALIA ETR S.P.A. con sede in Cosenza, del 10/03/2010, rep. 1209/14, di € 46.440,31, ad un tasso di 6,836% per un totale di € 92.880,62;
Ipoteca Legale - E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26.
Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

- Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Concetta Adriana Della Ratta, iscritta il 02/05/2003 ai nn. 19868/3489;
- Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986 e successiva Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987. Per variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione di un locale deposito confinante è stata rilasciata Sanatoria n. 235/03 in data 23/09/2005. La menzionata Sanatoria, infatti, ha aggiornato la rappresentazione grafica del locale garage in questione.

Lo stato dei luoghi del garage in questione è conforme a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati alla citata Sanatoria.

L'immobile è collegato, internamente, con l'abitazione adiacente (Lotto 6). Tale circostanza è riportata sia dalla documentazione edilizia che catastale. Ai fini della vendita lo scrivente ha ritenuto di individuare due distinti lotti relativamente all'abitazione suddetta e al locale garage. Nell'eventualità di vendita dei due beni a due distinti acquirenti, pertanto, sarà necessario procedere alla chiusura dei vani porta di collegamento fra i due lotti. Tale operazione comporterà costi per opere edili quantificate in circa € 300,00; ed oneri, per presentazione di CILA, che ammontano a circa 600,00 €. I menzionati oneri possono essere ripartiti fra gli acquirenti dei due beni posti al confine.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risulta conforme alla documentazione catastale agli atti.

I costi relativi all'adeguamento catastale, da eseguirsi nell'ipotesi di vendita a diversi acquirenti del lotto in questione e del lotto confinante, sono quantificabili in € 350,00. I menzionati oneri possono essere ripartiti fra gli acquirenti dei due beni posti al confine.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** dal Sig. *** (in qualità di amministratore della ditta REO CO ICR (5) S.R.L.), in virtù di Compravendita, per rogito del Notaio Concetta Adriana Della Ratta di Bari, del 30/04/2003, rep. 61787, racc. 7116, registrato a Bari in data 14/05/2003, al n. 5029, trascritto a Bari in data 02/05/2003, ai nn. 19867/14201.
- Alla ditta REO CO ICR (5) S.R.L. esso era pervenuto per Decreto di Trasferimento del Tribunale di Bari del 03/12/2002, registrato a Bari il 09/12/2002 al n. 11775, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15/01/2003 ai nn. 2049/1633, successivamente rettificato con Nota depositata presso la medesima Conservatoria, in data 14/04/2003 ai nn. 17051/12158, nell'ambito del fallimento della società *** Costruzioni s.r.l.
- La ditta *** Costruzioni s.r.l., a sua volta, aveva edificato l'intero fabbricato su un suolo ad essa pervenuto per Compravendita, a rogito del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto, del 15/07/1985, rep. 4250, racc. 1927, registrato a Bari in data 02/08/1985 al n. 15334 e trascritto a Bari in data 31/07/1985 ai nn. 24207/19562.

7. PRATICHE EDILIZIE:

I titoli edilizi che hanno interessato il bene oggetto di procedura sono di seguito elencati:

- Concessione Edilizia n. 54/86 del 27/09/1986;
- Concessione Edilizia di variante n. 67/87, rilasciata in data 22/09/1987;
- Permesso di Costruire in Sanatoria n. 235/03, rilasciato in data 23/09/2005.

Non è presente agli atti il certificato di Agibilità.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Giuseppe Mazzini n. 75:

- *Locale garage sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 75 di una palazzina ubicata alla via Giuseppe Mazzini, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani interrato, terra, primo e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da una rampa carrabile corrispondente al civico n. 75 della via Giuseppe Mazzini. Il locale posto al piano seminterrato della palazzina, ha una forma in pianta rettangolare, è dotato di deposito e versa in buono stato manutentivo. Esso è internamente collegato con l'abitazione di cui al Lotto 6 della presente relazione peritale. Dal cespite è possibile, inoltre, accedere all'intercapedine del fabbricato.

La superficie commerciale complessiva, è di circa 93,00 mq.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Locale garage: Foglio 12, particella 78, subalterno 8, categoria catastale C/6, classe 2, consistenza 85,00 mq, superficie catastale 93,00 mq, rendita catastale € 175,60, via Giuseppe Mazzini, 75, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Locale garage:	Sup. reale	93,00	1,00	93,00

Caratteristiche descrittive: locale garage

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura a travi e pilastri in cemento armato

Solai:	in laterocemento
Copertura:	piana calpestabile
Pavimentazione interna:	piastrelle in ceramica
Infissi esterni:	alla rampa si accede mediante cancello metallico; il portone di ingresso al locale è in metallo; infissi presenti sono in metallo
Infissi interni:	porte interne in legno
Impianti:	
Elettrico:	presente
Termico:	assente
Idrico – fognante	assente
Condizionatori	assente

Accessori: nessuno

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio, per la tipologia box auto riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 750,00 e 1.100,00 €/mq.

La superficie estesa del locale, che ne limita la commerciabilità, suggerisce di adottare un valore unitario di 750,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie del locale, pari a **93,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Locale garage

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Locale garage	93,00	750,00	69.750,00
TOTALE			69.750,00
- Valore corpo:			€ 69.750,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 69.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 69.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Locale garage	93,00	€ 69.750,00	€ 69.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 10.462,50
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente (metà dell'importo indicato)	450,00 €
Spese tecniche per la regolarizzazione catastale a carico dell'acquirente (metà dell'importo indicato)	175,00 €
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 59.287,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 58.662,50

LOTTO 8:
Abitazione posta al piano rialzato di un fabbricato situato alla via Modugno 14,
nel Comune di Bitritto

Foglio 8, particella 537, subalterno 6

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 14:

- *Abitazione sviluppantesi al piano rialzato, avente accesso dal civico n. 14 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani interrato, rialzato, e primo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 14 della via Modugno. L'abitazione, posta al piano rialzato, ha una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso. Il bene si compone di corridoio di disimpegno, soggiorno – pranzo, camera e bagno.

Bagno e soggiorno prendono luce e aria da un pozzo luce interno al fabbricato. La camera ha un affaccio sulla via Modugno.

L'abitazione è dotata di finiture risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato.

Lo stato manutentivo complessivo del bene è mediocre: lungo il corridoio sono visibili ponti termici all'intradosso del solaio di copertura del fabbricato.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 62,00 mq. Il piccolo atrio antistante l'ingresso ha una superficie di circa 5,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Abitazione: Foglio 8, particella 537, subalterno 6, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 65,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T;

L'abitazione confina a nord particella 870 di altra proprietà, ad est con la via Modugno, a sud con altra proprietà e ad ovest con particella 873 di altra proprietà.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava occupato dal suocero dell'esecutata senza titolo.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:Nessuna

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: Nessuno

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha predisposto la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (presente in allegato) ed ha rilevato che l'immobile ricade in classe energetica G.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Legale – E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro il *** Giuseppe e *** Francesca;
- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Giuseppe Cardinali, iscritta in data 08/02/2006 ai nn. 6446/1063.
- Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione. Sono state inoltre realizzate modifiche distributive interne e di prospetto.

Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, sarà necessario presentare una richiesta di sanatoria, presso i competenti uffici. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in **1.080,00 €**, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa **1.000,00 €**.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Il cespite è dotato di accesso ad un pozzo luce dal quale prende luce ed aria. A causa di un ampliamento non assentito realizzato al piano seminterrato (è stato realizzato un solaio a copertura del pozzo luce) è presente, al livello di calpestio del piano rialzato, un solaio che consente l'accesso al pozzo luce. Detto solaio dovrà essere rimosso e non sarà più possibile accedere dal piano rialzato, al citato pozzo luce.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale in quanto ne risulta modificata, tra l'altro, la consistenza, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 2, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 5 e 6. La variazione catastale (prot. BA0110591 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore precedente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro *** Giuseppe e *** Francesca;
- I coniugi *** Giuseppe e *** Francesca avevano edificato il fabbricato del quale il bene è parte su suolo ad essi pervenuto dalla Sig.ra Pasquale Francesca, in virtù di Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 14:

- *Abitazione sviluppantesi al piano rialzato, avente accesso dal civico n. 14 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani interrato, rialzato, e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 14 della via Modugno. L'abitazione, posta al piano rialzato della palazzina, ha una piccola pertinenza scoperta, antistante l'ingresso. Il bene si compone di corridoio di disimpegno, soggiorno – pranzo, camera e bagno.

Bagno e soggiorno prendono luce e aria da un atrio interno al fabbricato. La camera ha un affaccio sulla via Modugno. L'abitazione è dotata di finiture risalenti all'epoca della costruzione del fabbricato. Lo stato manutentivo complessivo del bene è mediocre: lungo il corridoio sono visibili ponti termici all'intradosso del solaio di copertura del fabbricato.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 62,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 5,00 mq.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Abitazione: Foglio 8, particella 537, subalterno 6, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 65,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Abitazione:				
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	62,00	1,00	62,00
Superficie atrio ingresso	Sup. reale	5,00	0,30	1,50
Corridoio di disimpegno	Sup. reale netta	5,28	1,00	5,28
Cucina - pranzo	Sup. reale netta	22,88	1,00	22,88
Bagno	Sup. reale netta	7,92	1,00	7,92
Camera	Sup. reale netta	14,08	1,00	14,08
Atrio di ingresso	Sup. reale	5,00	0,30	1,50

Sup. reale lorda mq	67,00	63,50
Sup. reale netta mq	55,16	51,66

Il calcolo delle superfici dell'abitazione è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in marmo, ceramica nel bagno
<i>Infissi esterni:</i>	porta di ingresso in legno; infissi in legno con vetro singolo e in anticorodal con zanzariera e inferriata
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato; porta di ingresso all'abitazione in legno,
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	assente
<i>Idrico – fognante</i>	Presente
<i>Condizionatori</i>	Presente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile. L'Agenzia del Territorio per la tipologia residenziale riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 900,00 e 1.350,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 1.300,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per l'abitazione è pari a **57,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente e alla superficie ragguagliata:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione	57,00	1.200,00	74.100,00
TOTALE			74.100,00
- Valore corpo:			€ 74.100,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 74.100,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 74.100,00

Riepilogo:

ID	Immobilie	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	57,00	€ 74.100,00	€ 74.100,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 11.115,00
Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	€ 2.080,00
Abbattimento imputabile allo stato manutentivo del bene 10%	€ 6.840,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente	Nessuno
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 56.145,00
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 54.065,00

LOTTO 9:

**Locale deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato situato alla via
Modugno, 12, nel Comune di Bitritto**

Foglio 8, particella 537, subalterno 8.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 12:

- *Deposito sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 12 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani seminterrato, rialzato e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 12 della via Modugno. Il bene è utilizzato come abitazione, sebbene non sia in possesso dei requisiti urbanistici previsti per detto uso. Esso si sviluppa al piano seminterrato della palazzina ed ha una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso.

L'immobile si compone di due vani, un bagno ed un ripostiglio avente accesso dalla piccola pertinenza scoperta. Lo stato manutentivo complessivo del bene è mediocre: lungo i muri perimetrali sono visibili gli effetti di risalita per capillarità dell'acqua contenuta nel sottosuolo.

La superficie commerciale complessiva del bene è di circa 60,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Deposito: Foglio 8, particella 537, subalterno 8, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 44,00 mq, superficie catastale 53,00 mq, rendita catastale € 136,34, via Modugno, 12, piano S1;

Il bene confina a nord particella 870 di altra proprietà, ad est con la via Modugno, a sud con altra proprietà e ad ovest con particella 873 di altra proprietà.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

Vista la destinazione del cespite non è previsto l'obbligo di redigere la predetta attestazione nel caso di locazione o vendita del bene.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. *Iscrizioni:*

- Ipoteca Legale – E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. *Pignoramenti:*

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

- Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro il *** Giuseppe e *** Francesca;

Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Giuseppe Cardinali, iscritta in data 08/02/2006 ai nn. 6446/1063;

- Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971. Lo stato dei luoghi del deposito è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione, da modifiche distributive interne e di prospetto e da variazione della destinazione d'uso da deposito ad abitazione.

Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, esclusa la variazione della destinazione d'uso ad abitazione, sarà necessario presentare titolo edilizio in sanatoria, presso i competenti uffici, e pagare la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in **1.080,00 €**, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa **1.000,00 €**.

Il bene dovrà essere destinato a deposito.

L'Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 4, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 7 e 8. La variazione catastale (prot. BA0110595 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore precedente. Il bene è catastalmente destinato a deposito.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro *** Giuseppe e *** Francesca;
- I coniugi *** Giuseppe e *** Francesca avevano edificato il fabbricato del quale il bene è parte su suolo ad essi pervenuto dalla Sig.ra Pasquale Francesca, in virtù di Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 12:

- *Deposito sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 12 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani interrato, rialzato, e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 12 della via Modugno. Il bene è utilizzato come abitazione, sebbene non sia in possesso dei requisiti urbanistici necessari a detto uso. Esso si sviluppa al piano seminterrato della palazzina ed ha una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso.

L'immobile si compone di due vani, un bagno ed un ripostiglio avente accesso dalla piccola pertinenza scoperta. Lo stato manutentivo complessivo del bene è mediocre: lungo i muri perimetrali sono visibili gli effetti di risalita per capillarità di acqua.

La superficie commerciale complessiva del bene è di circa 60,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Deposito: Foglio 8, particella 537, subalterno 8, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 44,00 mq, superficie catastale 53,00 mq, rendita catastale € 136,34, via Modugno, 12, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Deposito:				
Superficie	Sup. reale lorda	60,00	1,00	60,00
Superficie vano anteriore	Sup. reale netta	22,83	1,00	22,83
Superficie vano posteriore	Sup. reale netta	12,12	1,00	12,12
Superficie bagno	Sup. reale netta	3,29	1,00	3,29
Superficie ripostiglio	Sup. reale netta	1,53	1,00	1,53
Superficie atrio di ingresso	Sup. reale	9,00	0,30	2,70

Sup. reale lorda mq	69,00	62,70
Sup. reale netta mq	48,77	42,47

Il calcolo delle superfici del locale è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: locale deposito

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali:	struttura a travi e pilastri in cemento armato
Solai:	in laterocemento
Copertura:	piana calpestabile
Pavimentazione interna:	piastrelle gres porcellanato
Infissi esterni:	porta di ingresso in legno e vetro; infissi in metallo elettrocolorato
Infissi interni:	porte interne in legno tamburato;
Impianti:	
Elettrico:	presente
Termico:	assente
Idrico – fognante	presente
Condizionatori	assente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia *residenziale* (che corrisponde alla destinazione principale) riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 900,00 e 1.350,00 €/mq. Si adotta un valore unitario residenziale di 1.200,00 €/mq, che, adeguato alla destinazione del bene (deposito) comporta un abbattimento del 50%, come indicato dal D.P.R. 138/98, e conduce ad un valore unitario di 600,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per il deposito è pari a **46,72 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Deposito	46,72	600,00	28.032,00
TOTALE			28.032,00
- Valore corpo:			€ 28.032,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 28.032,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 28.032,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Deposito	46,72	€ 28.032,00	€ 28.032,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.204,80

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente

€ 2.080,00

Abbattimento imputabile allo stato manutentivo del bene 10%

€ 2.803,20

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 21.024,00

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 18.944,00

LOTTO 10:
**Abitazione posta ai piani rialzato e primo di un fabbricato situato alla via
Modugno 14, nel Comune di Bitritto**

Foglio 8, particella 537, subalterno 5.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 14:

- *Abitazione sviluppantesi ai piani rialzato e primo, avente accesso dal civico n. 14 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani seminterrato, rialzato, e primo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 14 della via Modugno.

L'abitazione, posta ai piani rialzato e primo della palazzina, ha una piccola pertinenza scoperta sulla via Modugno ed un terrazzo al primo piano. Il bene si compone soggiorno – pranzo e bagno, al piano rialzato, altro vano e ripostiglio al primo piano. Lo stato manutentivo complessivo del bene è medio.

Si rileva che è presente un ampliamento, nella zona prospiciente la via Modugno, di circa 3,00 mq che dovrà essere soggetto, ai fini della regolarità edilizia del bene, al parere dell'ufficio tecnico del Comune di Bitritto, mediante presentazione di titolo edilizio. Risulta, altresì, modificata la posizione della scala di accesso dalla strada e realizzato un volume sul terrazzo non rappresentato dal titolo edilizio agli atti.

Ai fini della valutazione, vista l'incertezza della sanabilità delle menzionate porzioni, è opportuno considerare gli eventuali oneri di demolizione.

La superficie commerciale complessiva dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 40,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 10,00 mq; il terrazzo ha una superficie di circa 73,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

***Abitazione:** Foglio 8, particella 537, subalterno 5, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 69,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T-1.*

L'abitazione confina a nord altra unità immobiliare di proprietà dell'esecutata (lotto 8), ad est con la via Modugno, a sud con altra proprietà e ad ovest con particella 873 di altra proprietà.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: Il bene è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava libero.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

In ottemperanza all'incarico ricevuto lo scrivente ha predisposto la redazione dell'Attestazione di Prestazione Energetica (presente in allegato) ed ha rilevato che l'immobile ricade in classe energetica G.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale – E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro *** Giuseppe e *** Francesca;

- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Giuseppe Cardinali, iscritta in data 08/02/2006 ai nn. 6446/1063;

- Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna*

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971.

Lo stato dei luoghi dell'abitazione è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione non assentita, dalla realizzazione di un ampliamento di circa 3,00 mq al piano rialzato e di uno di circa 15,00 mq al primo piano, da modifiche distributive interne e di prospetto.

Al fine di regolarizzare la situazione edilizia del cespite lo scrivente, viste le considerazioni effettuate e sentito l'ufficio tecnico del Comune di Bitritto, ritiene prudente considerare la demolizione del vano in ampliamento, che comporterà oneri per le opere edili in questione stimabili in circa **6.000,00 €**.

Al fine di sanare gli altri abusi indicati, sarà necessario presentare istanza per l'ottenimento di titolo edilizio in sanatoria, presso i competenti uffici e pagare la sanzione amministrativa e i diritti di segreteria. I costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in **1.080,00 €**, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa **1.000,00 €**.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale in quanto ne risulta variata, tra l'altro, la consistenza, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 2, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 5 e 6. La variazione catastale (prot. BA0110591 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore precedente. Successivamente all'ottenimento del titolo edilizio, sarà altresì necessario eseguire una ulteriore variazione catastale il cui costo, a carico del futuro acquirente, è pari a circa **250,00 €**.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro il *** Giuseppe e *** Francesca;
- I coniugi *** Giuseppe e *** Francesca avevano edificato il fabbricato del quale il bene è parte su suolo ad essi pervenuto dalla Sig.ra Pasquale Francesca, in virtù di Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971. La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 14:

- *Abitazione sviluppantesi ai piani rialzato e primo, avente accesso dal civico n. 14 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppantesi ai piani seminterrato, rialzato, e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 14 della via Modugno. L'abitazione, posta ai piani rialzato e primo della palazzina, ha una piccola pertinenza scoperta sulla via Modugno ed un terrazzo al primo piano.

Il bene si compone soggiorno – pranzo e bagno, al piano rialzato; vano e ripostiglio al primo piano. I vani posti al primo piano, non raffigurati dai progetti approvati, hanno un'altezza di circa 2,45 m (in una zona viene raggiunta l'altezza di 1,60 m) e non sono, pertanto, abitabili, ma devono essere impiegati come depositi. Lo stato manutentivo complessivo del bene è medio.

Si rileva che è presente un ulteriore ampliamento nella zona prospiciente la via Modugno, di circa 3,00 mq. Ai fini della valutazione è opportuno escludere le porzioni in ampliamento, in considerazione del fatto che l'ufficio tecnico preposto non è nelle condizioni di esprimersi in via preventiva circa la sanabilità della porzione realizzata.

La superficie commerciale complessiva assentita dell'abitazione, calcolata al lordo della muratura perimetrale, è di circa 40,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 10,00 mq; il terrazzo ha una superficie di circa 73,00 mq.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Abitazione: Foglio 8, particella 537, subalterno 5, categoria catastale A/3, classe 4, consistenza vani 3, superficie catastale 69,00 mq, rendita catastale € 185,92, via Modugno, 14, piano T-1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Abitazione:				
Superficie abitazione	Sup. reale lorda	40,00	1,00	40,00

Superficie atrio ingresso	Sup. reale	10,00	0,30	3,00
Superficie terrazzo	Sup. reale	73,00	0,10	7,30
Soggiorno - pranzo	Sup. reale netta	24,00	1,00	24,00
Bagno	Sup. reale netta	5,32	1,00	5,32
Atrio di ingresso	Sup. reale	10,00	0,30	3,00
Terrazzo	Sup. reale	73,00	0,10	7,30
	Sup. reale lorda	123,00		50,30
	mq			
	Sup. reale netta	112,32		39,62
	mq			

Il calcolo delle superfici dell'abitazione è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: abitazione

Componenti edilizie e costruttive:

<i>Strutture verticali:</i>	struttura a travi e pilastri in cemento armato
<i>Solai:</i>	in laterocemento
<i>Copertura:</i>	piana calpestabile
<i>Pavimentazione interna:</i>	piastrelle in marmo, ceramica nel bagno
<i>Infissi esterni:</i>	porta di ingresso in legno; infissi in legno con vetro singolo; cancelletto in legno; tapparelle in pvc
<i>Infissi interni:</i>	porte interne in legno tamburato;
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	presente
<i>Termico:</i>	presente
<i>Idrico - fognante</i>	presente
<i>Condizionatori</i>	

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia residenziale riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 900,00 e 1.350,00 €/mq. Si adotta un valore unitario di 1.350,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per l'abitazione è pari a **45,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Abitazione

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente e alla superficie ragguagliata:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Abitazione	45,00	1.350,00	60.750,00
TOTALE			60.750,00
- Valore corpo:			€ 60.750,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 60.750,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 60.750,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Abitazione	45,00	€ 60.750,00	€ 60.750,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 9.112,50
Spese tecniche ed opere edilizie per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente	€ 8.080,00
Oneri per variazione catastale carico dell'acquirente	€ 250,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:	€ 51.637,50
Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:	€ 43.307,50

LOTTO 11:
**Locale deposito posto al piano seminterrato di un fabbricato situato alla via
Modugno, 12, nel Comune di Bitritto**

Foglio 8, particella 537, subalterno 7.

1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 12:

- *Deposito sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 12 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani seminterrato, rialzato, e primo, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 12 della via Modugno; si sviluppa al piano seminterrato della palazzina ed ha una piccola pertinenza scoperta antistante l'ingresso.

L'immobile si compone di due vani deposito (uno dei quali è stato ricavato mediante la chiusura non assentita di un pozzo luce comune) e un bagno. Il cespite versa in normale stato manutentivo.

La superficie commerciale complessiva è di circa 70,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq.

Identificazione catastale e confini:

Il bene risulta allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto come segue:

Deposito: Foglio 8, particella 537, subalterno 7, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 62,00 mq, superficie catastale 70,00 mq, rendita catastale € 192,12, via Modugno, 12, piano S1.

Il bene confina a nord con altra unità immobiliare dello stesso fabbricato, ad est con la via Modugno, a sud con altra proprietà e ad ovest con particella 873 di altra proprietà.

2.DESCRIZIONE DELLA ZONA:

Caratteristiche della zona: L'immobile è ubicato in una zona residenziale semiperiferica dell'abitato di Bitritto. La zona è dotata di servizi e di infrastrutture.

3.STATO DI POSSESSO:

All'atto del sopralluogo il cespite risultava libero.

4.VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

4.1.1.Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna*

4.1.2.Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

4.1.3.Atti di asservimento urbanistico/ convenzioni: *Nessuno*

4.1.4.Altre limitazioni d'uso: *N.d.*

Attestazione di Prestazione Energetica

Si ritiene utile sottolineare che il decreto legislativo in data 3 marzo 2011 n. 28 recante *Attuazione della Direttiva 2009/28/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 aprile 2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle Direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE* ha portato alcune modifiche significative alla normativa in materia di certificazione energetica.

Il decreto trae origine dalla legge 4 giugno 2010, n. 96, concernente Disposizioni per l'adempimento di obblighi derivanti dall'appartenenza dell'Italia alle Comunità europee - Legge comunitaria 2009 e, in particolare, dall'articolo 17, comma 1, con il quale sono stati dettati criteri direttivi per l'attuazione della Direttiva 2009/28/CE, in materia di energia da fonti rinnovabili.

L'art. 13 del suddetto D.lgs. 3 marzo 2011 n.28 ha introdotto all'art. 6 del D.lgs. 192/2005 (portante attuazione a livello statale della Direttiva 2002/91/CE, sul rendimento energetico nell'edilizia), il comma 2-ter in base al quale nei contratti di compravendita e locazione di edifici e singole unità immobiliari deve essere inserita *apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione in ordine alle prestazioni energetiche degli edifici*, ed il comma 2-quater in base al quale *nel caso di offerta di trasferimento a titolo oneroso di edifici o di singole unità immobiliari, a decorrere dal 1° gennaio 2012 gli annunci commerciali di vendita riportano l'indice di prestazione energetica contenuto nell'attestazione di prestazione energetica*.

La destinazione del cespite non prevede l'obbligo di redazione della predetta attestazione nel caso di locazione o vendita del bene.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- Ipoteca Legale – E.TR. ESAZIONE TRIBUTI S.P.A., con sede in Cosenza, del 25/05/2007, rep. 4032/14, derivante da art. 77 DPR 29/09/1973 n. 602. Capitale € 114.802,13 con tasso di interesse semestrale del 8,4% per un totale di € 229.604,26. Nota di iscrizione: R.G. 32801; R.P. 7092 del 01/06/2007.

4.2.2. Pignoramenti:

- Pignoramento trascritto il 09/07/2018, R.P. 22375, R.G. 31024, rep. 5073/2018 del 21/05/2018.

4.2.3. Altre trascrizioni:

Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro il *** Giuseppe e *** Francesca;

- Ipoteca volontaria – contratto di mutuo – Notaio Giuseppe Cardinali, iscritta in data 08/02/2006 ai nn. 6446/1063;
- Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna

4.3. Giudizio di conformità urbanistico -edilizia e catastale:

4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

Al fine di verificare la conformità edilizia del bene, lo scrivente ha acquisito dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bitritto, copia dei titoli edilizi presentati per il fabbricato in questione. Dall'analisi della documentazione edilizia agli atti si è potuto verificare quanto segue:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'abitabilità in data 21/06/1971.

Lo stato dei luoghi del deposito è difforme rispetto a quanto raffigurato negli elaborati progettuali allegati al citato Nulla Osta.

Il bene, infatti, è stato interessato da una divisione, da modifiche distributive interne, modifiche di prospetto e dalla realizzazione di un ampliamento eseguito mediante la chiusura abusiva di un pozzo luce comune. Al fine di sanare le opere realizzate in assenza di titolo edilizio, dovrà essere demolito il solaio posto a copertura del pozzo luce e ripristinato lo stato assentito che comporterà oneri per circa **3.500,00 €**. Per gli altri abusi descritti bisognerà presentare istanza di sanatoria. Gli ulteriori costi, posti a carico del futuro acquirente, sono quantificabili in **1.080,00 €**, oltre agli oneri professionali, quantificabili in circa **1.000,00 €**.

Il bene dovrà essere destinato a deposito.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

4.3.2. Conformità catastale:

Preliminarmente si sottolinea che la conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie (con obbligo di allegazione della planimetria catastale), costituisce una indicazione obbligatoria negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate tra vivi (comma 1-bis dell'art. 29 della l. n. 52 del 27 febbraio 1985, introdotto dall'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78 del 31 maggio 2010). La norma non prevede eccezioni relative ad atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali (a differenza della norma relativa alla conformità edilizia ex comma 5 dell'art. 46 del D.P.R. n. 380 del 01/06/2001).

All'atto del sopralluogo è stato possibile rilevare che lo stato dei luoghi del bene oggetto di procedura risultava difforme rispetto a quanto riportato dalla documentazione catastale agli atti.

In ottemperanza, pertanto, all'incarico ricevuto, e considerando che la variazione catastale del bene è sostanziale in quanto ne risulta variata, tra l'altro, la consistenza a causa della divisione, lo scrivente ha proceduto ad effettuare un adeguamento catastale per divisione, ampliamento e ristrutturazione. La variazione ha riguardato l'ex subalterno 4, che è stato soppresso e ha dato origine ai subalterni nn. 7 e 8. La variazione catastale (prot. BA0110595 del 04/06/2019) è stata posta a carico del creditore precedente.

Il bene è catastalmente destinato a deposito. Successivamente alla regolarizzazione edilizia del bene (a carico del futuro acquirente) sarà necessario procedere ad una ulteriore variazione catastale che comporterà costi per circa **250,00 €** e che saranno a carico del futuro acquirente.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	N.d.
Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:	N.d.
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	N.d.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1 Attuali e precedenti proprietari:

- Il cespite è pervenuto alla Signora *** in virtù di Decreto di trasferimento del Tribunale di Bari del 26/06/2006, trascritto in data 26/01/2006 ai nn. 6442/4144, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 926/94, contro *** Giuseppe e *** Francesca;
- I coniugi *** Giuseppe e *** Francesca avevano edificato il fabbricato del quale il bene è parte su suolo ad essi pervenuto dalla Sig.ra Pasquale Francesca, in virtù di Vendita del 13/09/1965, per rogito del Notaio Ettore Cardinali di Bitritto, rep. 61497, racc. 5742, registrato a Modugno in data 04/10/1965 al n. 820, trascritto il 22/09/1965 ai nn. 36439/32726.

7. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile è stato realizzato in virtù della Nulla Osta per esecuzione di lavori edili n. 32/1966 del 20/09/1966, al quale è seguito il rilascio dell'Abitabilità in data 21/06/1971.

La succitata Abitabilità è stata superata dalla divisione che ha interessato i beni facenti parte del fabbricato in questione.

Descrizione dell'immobile

Proprietà per 1/1 di *** (nata a _____, CF: ***) del seguente bene facente parte di un fabbricato situato nel Comune di Bitritto (Bari), alla via Modugno n. 12:

- *Deposito sviluppatosi al piano seminterrato, avente accesso dal civico n. 12 di una palazzina indipendente ubicata alla via Modugno, nel Comune di Bitritto (Bari).*

Il bene fa parte di una palazzina indipendente, sviluppatosi ai piani seminterrato, rialzato, e lastrico solare, ubicata in zona semiperiferica del Comune di Bitritto (Bari). Esso ha accesso da un cancelletto corrispondente al civico n. 12 della via Modugno e si sviluppa al piano seminterrato della palazzina. Al cespite afferisce una pertinenza scoperta antistante l'ingresso.

L'immobile, che versa in normale stato manutentivo, si compone di due vani deposito (uno dei quali è stato ricavato mediante la chiusura non assentita di un pozzo luce comune) ed un bagno. La superficie commerciale complessiva del bene, fatta esclusione della porzione non assentita, è di circa 54,00 mq. Il piccolo atrio di ingresso ha una superficie di circa 9,00 mq.

Il bene è allibrato presso i registri del Catasto Fabbricati del Comune di Bitritto, come segue:

Deposito: Foglio 8, particella 537, subalterno 7, categoria catastale C/2, classe 3, consistenza 62,00 mq, superficie catastale 70,00 mq, rendita catastale € 192,12, via Modugno, 12, piano S1.

Destinazione	Parametro	Valore reale/potenziale mq	Coefficiente	Valore equivalente mq
Deposito:				
Superficie	Sup. reale lorda	54,00	1,00	54,00
Superficie vano anteriore	Sup. reale netta	34,00	1,00	34,00
Superficie bagno	Sup. reale netta	5,40	1,00	5,40
Superficie atrio di ingresso	Sup. reale	9,00	0,30	2,70
	Sup. reale lorda mq	63,00		56,70

Sup. reale netta	48,40	42,10
mq		

Il calcolo delle superfici del locale è stato effettuato secondo le indicazioni fornite dalle norme UNI.

Caratteristiche descrittive: locale deposito

Componenti edilizie e costruttive:

Strutture verticali: struttura a travi e pilastri in cemento armato
Solai: in laterocemento
Copertura: piana calpestabile
Pavimentazione interna: piastrelle gres porcellanato
Infissi esterni: porta di ingresso in metallo e vetro; infissi in legno
Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Impianti:

Elettrico: presente
Termico: assente, scaldabagno elettrico
Idrico – fognante presente
Condizionatori assente

Accessori:

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1. Criterio di Stima:

La stima del bene parte dalla determinazione del valore di mercato opportunamente corretto.

In ambito immobiliare tale valore è ricavato attraverso l'applicazione di differenti metodologie e criteri estimativi. Il criterio di stima maggiormente impiegato, dal quale scaturiscono valori che più fedelmente rispecchiano le condizioni del mercato immobiliare, è il metodo comparativo diretto. L'applicazione del metodo presuppone:

Lo svolgimento di un'indagine intesa a reperire dati storici relativi a compravendite di beni dalle caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima;

La formazione di una scala di prezzi espressa in funzione di parametri predefiniti;

L'inserimento del bene da valutare nella scala dei prezzi.

Per applicare la suddetta metodologia valutativa è, dunque, necessario reperire dati storici di confronto, relativi a prezzi di trasferimento di beni analoghi a quello oggetto di stima. Per quanto detto, appare opportuno utilizzare come riferimento più attendibile i valori immobiliari pubblicati semestralmente dall'Agenzia del Territorio, che riporta la media dei prezzi relativi alle transazioni effettuate nel periodo di riferimento in funzione di parametri quali l'ubicazione, la destinazione d'uso e lo stato conservativo dell'immobile.

L'Agenzia del Territorio per la tipologia *residenziale* (principale) riporta valori, aggiornati al 2° semestre del 2018, variabili tra 900,00 e 1.350,00 €/mq. Si adotta un valore unitario residenziale di 1.300,00 €/mq, che, adeguato alla destinazione del bene (deposito) comporta un abbattimento del 50%, come disposto dal D.P.R. 138/98, e conduce ad un valore unitario di 650,00 €/mq.

Il valore unitario così determinato viene applicato alla superficie commerciale del bene, determinabile nella misura del minore dei seguenti valori:

- superficie lorda complessiva
- superficie netta calpestabile (al lordo della superficie occupata dai tramezzi) aumentata del 10%.

Nel caso in esame, quindi, la **superficie commerciale da adottare** per il deposito è pari a **47,00 mq**.

8.2. Fonti di informazione:

Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

8.3. Valutazione:

A. Deposito

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Il calcolo del valore è effettuato in base alla superficie netta equivalente e alla superficie ragguagliata:

Destinazione	Superficie equivalente mq	Valore unitario €/mq	Valore complessivo €
Deposito	47,00	650,00	30.550,00
TOTALE			30.550,00
- Valore corpo:			€ 30.550,00
- Valore accessori:			€ 0,00
- Valore complessivo intero in c.t.:			€ 30.550,00
- Valore complessivo diritto e quota:			€ 30.550,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie mq	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
	Deposito	47,00	€ 30.550,00	€ 30.550,00

8.4. Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€ 4.582,50

Spese tecniche per la regolarizzazione urbanistica del bene a carico dell'acquirente

€ 5.580,00

Spese tecniche per variazione catastale a carico dell'acquirente

€ 250,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente

Nessuno

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

Nessuna

8.5. Prezzo base d'asta del lotto:

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico della procedura:

€ 25.967,50

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, con le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale a carico dell'acquirente:

€ 20.137,50

Il tecnico incaricato:
Prof. Ing. Giancarlo Chiaia

ELENCO ALLEGATI

Per ciascun lotto

LOTTO:

- **DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**
- **RESTITUZIONE GRAFICA DELLO STATO DEI LUOGHI**
- **TITOLI DI PROPRIETA'**
- **TITOLI EDILIZIO**
- **STRALCIO DI MAPPA CATASTALE**
- **VISURA STORICA CATASTALE**
- **PLANIMETRIA CATASTALE**
- **ISPEZIONE IPOTECARIA**
- **APE (ove prevista)**