

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. dr. Rosa Pasculli

Procedura Esecutiva n. 1179/2013 R.G.E.

Promosso da:

*****OMISSIS*****

contro:

*****OMISSIS*****

Relazione Tecnica d'Ufficio

LOTTO UNICO

C.T.U. dott. ing. Mirella Tristano

Via Montello 1/C -70125 BA – cell 347 304651
email: tristanomirella@libero.it – pec: mirella.tristano@ingpec.eu
P.IVA 07639070726

Sommario

| | |
|--|----|
| PREMESSA | 3 |
| FORMULAZIONE DEL MANDATO | 3 |
| BENI PIGNORATI..... | 8 |
| ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE..... | 8 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE | 10 |
| SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI..... | 10 |
| IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI LOTTI DI STIMA..... | 11 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO..... | 12 |
| Descrizione analitica dell'unità immobiliare "a" | 12 |
| Descrizione analitica dell'unità immobiliare "b"..... | 16 |
| STATO DI POSSESSO | 17 |
| REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA | 18 |
| REGOLARITÀ CATASTALE..... | 21 |
| VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI | 21 |
| STIMA DEL LOTTO | 22 |
| CONCLUSIONI..... | 25 |
| ALLEGATI..... | 26 |

PREMESSA

Con ordinanza del 07/06/2014 il G.E. dott. Rosa PASCULLI nominava quale esperto la sottoscritta dott. ing. Mirella TRISTANO, nata a Centola (SA) il 30/09/1969, con studio in Bari alla via Montello n. 1/C, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Matera al n. 698 e all'Albo dei CTU del Tribunale di Bari al n. 2617, nella procedura esecutiva n. 1179/2013 contro ***OMISSIS***, invitandola a comparire all'udienza del 25/06/2014 per il giuramento di rito.

FORMULAZIONE DEL MANDATO

All'udienza suddetta, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. dr. Rosa PASCULLI affidava alla sottoscritta l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di effettuare i seguenti ulteriori accertamenti:

- 1) **CONTROLLI** la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
- 2) **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie, i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato

di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

b. all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85 , n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione.

3) REDIGA quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a. l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della medesima lettera con un numero progressivo;

b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del

bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)

d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero alla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- difformità urbanistico edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;
- Eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq ed il valore totale; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual

caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

- 4) **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.
- 5) **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
- 6) **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione: Perizia);
 - b File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
 - c File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto)
- 7) **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata A/R, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
- 8) **DEPOSITI** in Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore;
- 9) **INVII**, contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e alleggi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

- 10) INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
- 11) ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come, ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

BENI PIGNORATI

I beni oggetto del pignoramento immobiliare depositato nella presente procedura e trascritto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari il 10/12/2013 ai nn. 41309/30870 sono:

- a) immobile categoria A/2, sito in Bitetto (BA) alla Via Piave n. 2/M, piano 1, composto da cinque vani, contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 43, proprietà per 1/2;
- b) immobile categoria C/6, sito in Bitetto (BA) alla Via Vittorio Veneto, piano S1, consistenza 14 mq, contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 43, proprietà per 1/2.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Esaminato il certificato notarile (ex art. 567 c. 2 c.p.c.) a firma del notaio Dott. Michele Labriola, depositato dal creditore pignorante, si evince quanto segue.

Titolarità e provenienza dei beni pignorati

- L'immobile "a" (appartamento sub. 43) pervenne ai sig.ri *****, nato a *****, e ***** in *****, nata a ***** il *****, entrambi deceduti, da *****, nato a ***** il *****, per atto a rogito del notaio Enrico Amoruso di Alberobello in data 29/06/1981 rep. n. 19689, trascritto in data 23/07/1981 ai nn. 22457/19412
- L'immobile "b" (box auto sub. 76) pervenne ai sig.ri *****, nato a ***** il *****, e ***** in *****, nata a ***** il *****, entrambi deceduti, da *****, nato a ***** il *****, e ***** in *****, nata a ***** il *****, per atto a rogito del notaio Enrico Amoruso di Alberobello in data 29/06/1981 rep. n. 19690, trascritto in data 23/07/1981 ai nn. 22459/19414.

Trascrizioni successive per entrambi gli immobili

- Trascrizione in data 01/08/2011 ai nn. 34193/22191 a favore dei signori *****, suddetta, *****, nato in ***** il ***** e *****, nata in ***** il *****, contro il signor *****, nato a ***** il *****, relativa ad una giusta metà indivisa degli immobili in oggetto, nascente da certificato di denunciata successione n. 3094 Vol. 9990/11, in morte del signor ***** avvenuta il 20/01/2010 - **eredità devoluta per legge al coniuge ed ai figli.**
- Trascrizione in data 17/03/2014 ai nn. 8910/6962 a favore dei suddetti signori ***** e *****, contro la sig.ra ***** (nata a ***** il *****) relativa ai quattro sestî indivisi degli immobili in oggetto, nascente da certificato di denunciata successione n. 1380 Vol. 9990/13, in morte della sig.ra *****, avvenuta il 14/05/2012 - **eredità devoluta per legge ai due figli.**

Gravami per entrambi gli immobili

- PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto in data 10/12/2013 ai nn. 41309/30870 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in virtù di atto giudiziario della Corte di Appello di Bari del 17/11/2013, repertorio n. 2008/2013, a favore di *****, nata a ***** il *****, contro *****, nato in Venezuela il 25/10/1964 (c.f.: *****), relativa ad una giusta metà indivisa degli immobili in oggetto.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Il creditore pignorante ha depositato agli atti la seguente documentazione ex art. 567 c.p.c.:

- certificato notarile;
- visura catastale storica dell'immobile al fg. 16, p.lla 2012, sub 43;
- visura catastale storica dell'immobile al fg. 16, p.lla 2012, sub 76;
- estratto di mappa della p.lla 202, foglio 16.

Pertanto, il CTU conferma la completezza della documentazione prodotta ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Non essendo presenti agli atti i titoli di proprietà relativi agli immobili in oggetto, la scrivente ha provveduto ad acquisirne copia presso il notaio dott. Enrico Amoroso.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Preso visione degli atti e dei documenti del procedimento, la sottoscritta procedeva allo svolgimento delle operazioni peritali di seguito sommariamente descritte.

- In data 04/07/2014 inviava alle parti comunicazione di inizio delle operazioni peritali, fissato presso il proprio studio alle ore 11,00 del giorno 14/07/2014.

La comunicazione inviata al creditore pignorante a mezzo posta elettronica certificata veniva consegnata in data 04/07/2014 (allegato 1); mentre, quella inviata al debitore pignorato a mezzo "raccomandata 1 con prova di consegna", veniva restituita al mittente dalle "Poste italiane" in data 10/07/2014, causa "destinatario trasferito" (allegato 2).

- Nel giorno, ora e luogo fissati per l'inizio delle operazioni peritali non interveniva nessuna delle parti.

- In data 18/07/2014, accertata presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitetto la residenza dell'esecutato (risultata invariata), inviava alle parti nuova comunicazione di rinvio delle operazioni peritali presso i beni pignorati, alle ore 9,30 del giorno 31/07/14, avvisando del contestuale accesso e sopralluogo agli stessi.

La comunicazione inviata al creditore a mezzo PEC veniva consegnata in data 18/07/2014 (allegato 3); mentre, quella inviata al debitore a mezzo Racc. A/R veniva ricevuta in data 21/07/14 (allegato 4).

- In data 31/07/14, previa acquisizione delle planimetrie catastali dei beni

pignorati presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali (allegato 5.a – 5.b), eseguiva il sopralluogo, alla presenza della Sig.ra ***** (erede per legge della giusta metà indivisa) e del dott. Marco Garofalo, munito di delega (allegato 6), per conto dell'avvocato del creditore precedente. Al termine del sopralluogo la scrivente CTU redigeva apposito verbale (allegato 7) dopo aver rilevato metricamente e fotograficamente lo stato dei luoghi, come risulta da successiva restituzione grafica in 2D (allegato 8.a – 8.b) e fotografica degli stessi (allegato 9.a – 9.b).

– Previa istanze depositate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto e dopo varie ricerche d'archivio e ripetuti accessi, acquisiva presso lo stesso ufficio la seguente documentazione urbanistico - edilizia:

- nulla osta per esecuzione lavori edili Prot. N. 2277 – 2278 – 2279 – 2280 del 23/09/1976 (allegato 10);
- convenzione di lottizzazione edilizia (allegato 11)
- stralci degli elaborati di progetto (allegati 12-13-14);
- collaudo statico (allegato 15)
- domanda per il permesso di abitabilità (allegato 16)
- certificato di destinazione urbanistica (allegato 17).

– Contattato lo studio del notaio dott. Amoruso, acquisiva i titoli di provenienza (allegati 18 - 19).

– Completate le operazioni di esame e verifica dei dati e dei documenti acquisiti, nonché di indagini rivolte allo specifico mercato immobiliare, il CTU provvedeva a redigere la presente relazione estimativa.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DEI LOTTI DI STIMA

I beni oggetto di pignoramento per ragioni di maggiore vendibilità sono stati accorpati a formare il seguente lotto:

LOTTO UNICO

- a) appartamento, sito in Bitetto (BA) alla Via Piave n. 2/M, piano 1, composto da cinque vani, contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 43, categoria A/2, proprietà per 1/2;
- b) box auto, sito in Bitetto (BA) alla Via Vittorio Veneto, piano S1, consistenza 14 mq,

contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 76, categoria C/6, proprietà per 1/2.

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "a"

- **Tipologia - Ubicazione**

Appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, con ingresso a destra per chi sale le scale, di una palazzina a quattro piani fuori terra, avente accesso dal civ. 2/M di Via Piave, in Bitetto (BA).

- **Contesto di zona e inquadramento territoriale**

La palazzina di cui è parte l'u.i. è inserita in un complesso edilizio residenziale ubicato in zona "Estramurale", ben servita, in contesto urbano completamente urbanizzato, destinato prevalentemente alla residenza, caratterizzato da costruzioni risalenti a varie epoche.

Il Comune di Bitetto, con una popolazione di circa 11.800 abitanti, si estende nella parte centro-orientale della provincia, a circa 12 km dal capoluogo provinciale.

Può essere facilmente raggiunta percorrendo la strada statale n. 96 – Barese. Agevole si presenta pure il collegamento con le reti ferroviarie, sia attraverso le Ferrovie di Stato, linea Bari-Lecce, che attraverso le Ferrovie Appulo Lucane.

- **Identificazione catastale**

Comune di BITETTO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|------------------------------|------------|-----|---------------------|------|--------|-------------|----------|
| foglio | particella | sub | zona cens. | cat. | classe | consistenza | rendita |
| 16 | 202 | 43 | - | A/2 | 2 | 5 vani | € 387,34 |
| Indirizzo: Via Piave piano 1 | | | | | | | |

Intestati

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-------------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | ***** nato in **** il **** | ***** | Proprietà per 1/2 bene personale |

| | | | |
|---|-------------------------------|-------|----------------------------------|
| 2 | ***** nata in **** il **** | ***** | Proprietà per 1/2 bene personale |
|---|-------------------------------|-------|----------------------------------|

- **Composizione**

L'appartamento è composto di 3 vani ed accessori e precisamente: ingresso, soggiorno, corridoio, due camere, cucina, bagno e ripostiglio. Presenta un unico affaccio su via Piave, dotato di un balcone che si sviluppa lungo l'intero prospetto.

- **Caratteristiche costruttive dello stabile**

L'edificio è costituito di piano cantinato, piano terra e tre piani superiori, con accesso pedonale dalla via Piave, attraverso il cancelletto al civ. n. 2/M che si apre su di un spazio scoperto pavimentato e recintato di modeste dimensioni, da cui si accede al portone d'ingresso.

Detto edificio, denominata "Blocco 3", è parte di un più ampio complesso edilizio composto in totale di cinque palazzine contigue, tutte con affaccio sul cortile interno di accesso ai garage del piano scantinato, servito da due rampe: una dipartentesi da Via Vittorio Veneto e l'altra da Estramurale Lucatorto.

Le strutture portanti dell'edificio sono interamente in conglomerato cementizio armato con telai portanti disposti parallelamente alla Via Piave. Le fondazioni dei telai portanti, sono costituite da plinti isolati, poggianti su terreno roccioso. I solai sono del tipo a travetti precompressi e laterizi. La scala è del tipo a soletta.

I prospetti sono prevalentemente rivestiti con elementi a faccia vista di colore rosso mattone e per il resto intonacate a civile e tinteggiate di bianco.

I parapetti dei balconi sono costituiti da elementi prefabbricati ed elementi metallici, tutti di colore bianco.

I serramenti esterni sono in anticorodal e dotati di avvolgibili.

L'edificio è dotato di impianti elettrico, idrico, fognante, di riscaldamento, telefonico; dispone inoltre di impianto citofonico e di ascensore.

Nell'insieme l'edificio e l'intero complesso di cui è parte presentano caratteristiche e finiture di buon livello.

- **Caratteristiche interne e finiture**

Varcata la soglia di ingresso, attraverso u disimpegno si accede, sulla destra, al vano soggiorno, e frontalmente al corridoio. Sul lato destro del corridoio si accede a tutti gli

altri vani dell'appartamento, con esclusione del vano ripostiglio, che trova accesso in fondo al corridoio. L'altezza interna è di m 3,00.

L'appartamento è dotato di unico affaccio, pertanto l'esposizione e l'aerazione dell'intero appartamento sono penalizzate. Ingresso, corridoio e ripostiglio non fruiscono di illuminazione e di aerazione naturali dirette.

La porta d'ingresso è in legno (non blindata), le porte interne sono in legno liscio di colore marrone ad eccezione di quella del soggiorno che è in legno e vetro.

Gli infissi esterni sono in anticorodal e dotati di tapparelle di colore bianco.

I pavimenti sono in ceramica smaltata di colore beige, con disegni a contrasto tipici dell'epoca di costruzione, con battiscopa in marmo, ad eccezione del pavimento del bagno che è in ceramica di colore rosa chiaro. Al momento del sopralluogo il pavimento della cucina risultava completamente rimosso.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate ad eccezione di quelle di cucina e bagno, che sono rivestite di piastrelle di ceramica.

Il bagno è dotato di lavabo, sanitari e vasca, tutti di colore bianco.

Il balcone è pavimentato con piastrelle tipo gres di colore blu, che risulta divelto in alcune parti.

L'appartamento è dotato di: impianto elettrico e citofonico, completamente sottotraccia, impianto idrico e fognante collegato alla rete cittadina mediante impianti condominiali.

In merito all'impianto di riscaldamento, nel corso del sopralluogo la Sig.ra

ha riferito che, seppur esistente, come rilevato dalla presenza di corpi scaldanti in tutti gli ambienti, è dismesso da tempo. La cucina funziona con bombola a gas. Nel bagno è installato uno scaldabagno elettrico per la produzione di acqua calda per gli usi igienico-sanitari.

- **Stato di conservazione e manutenzione**

Lo stato di conservazione e manutenzione è da considerarsi in generale mediocre.

Nel vano soggiorno sono state riscontrate tracce di umidità sulle pareti intorno all'infisso esterno. L'impianto elettrico non risulta adeguato alla normativa vigente.

- **Consistenze**

Di seguito si riporta in formato tabellare, per ogni ambiente, l'esposizione, lo stato di conservazione e manutenzione e la superficie netta.

| N. | Ambiente | Esposizione | Stato di cons. e manut. | Sup. netta mq |
|-------------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------------|----------------------|
| 1 | Ingresso | -- | sufficiente | 3,36 |
| 2 | Soggiorno | Ovest | mediocre | 16,00 |
| 3 | Corridoio | -- | sufficiente | 12,22 |
| 4 | Cucina | Ovest | pessimo | 13,20 |
| 5 | Bagno | Ovest | mediocre | 7,04 |
| 6 | Camera 1 | Ovest | sufficiente | 13,20 |
| 7 | Camera 2 | Ovest | sufficiente | 18,48 |
| 8 | Ripostiglio | -- | sufficiente | 3,36 |
| Superficie utile coperta mq | | | | 86,86 |
| 9 | Balcone | Ovest | sufficiente | 34,00 |
| Superficie utile scoperta mq | | | | 34,00 |

Ai fini della valutazione della superficie commerciale, parametro più comunemente adoperato nelle compravendite immobiliari, si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili, comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle superfici pertinenziali non residenziali di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini, cantine, posti auto coperti e/o scoperti ecc., secondo i coefficienti di ragguaglio comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella seguente tabella:

| Destinazione d'uso | Superficie coperta lorda | Coeff. di ragg. | Superficie comm. ragguagliata |
|------------------------------|---------------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Abitazione | 99,72 | 1,00 | 99,72 |
| Balcone | 34,00 | 0,25 | 8,50 |
| Sommano Sup. comm. mq | | | 108,22 |

Pertanto, **la superficie commerciale dell'u. i. di cui trattasi è pari a mq 108,22.**

- **Coerenze**

L'appartamento confina con: altro appartamento al piano di proprietà ***** o

suoi aventi causa, pianerottolo, vano scala e via Piave, salvo altri.

Descrizione analitica dell'unità immobiliare "b"

- **Tipologia - Ubicazione**

Box auto posto al piano scantinato, e precisamente il decimo a sinistra per chi percorre la rampa di discesa che si diparte da Via Vittorio Veneto, del complesso edilizio sito in Bitetto (BA) tra Via Vittorio Veneto, Via Piave e Via Estramurale Lucatorto, avente accesso carrabile oltre che da Via Vittorio Veneto anche da Via Estramurale Lucatorto.

- **Contesto di zona e inquadramento territoriale**

Si rimanda a quanto descritto per l'unità immobiliare "a".

- **Identificazione catastale**

Comune di BITETTO - Catasto Fabbricati

Unità immobiliare

| DATI IDENTIFICATIVI | | | DATI DI CLASSAMENTO | | | | |
|---|------------|-----|---------------------|------|--------|-------------------|---------|
| foglio | particella | sub | zona cens. | cat. | classe | consistenza | rendita |
| 16 | 202 | 76 | - | C/6 | 4 | 14 m ² | € 21,69 |
| Indirizzo: Via Vittorio Veneto piano S1 | | | | | | | |

Intestati

| N. | DATI ANAGRAFICI | CODICE FISCALE | DIRITTI E ONERI REALI |
|----|-----------------------------|----------------|----------------------------------|
| 1 | ***** nato in *** il *** | ***** | Proprietà per 1/2 bene personale |
| 2 | ***** nata in *** il *** | ***** | Proprietà per 1/2 bene personale |

- **Composizione**

Il locale è composto di unico vano, parzialmente soppalcato. L'altezza interna è di m 2,80, salvo nella parte soppalcata dove l'altezza è inferiore a 2,40 m.

- **Caratteristiche costruttive dello stabile**

Si rimanda a quanto descritto per l'unità immobiliare "a".

- **Caratteristiche interne**

- Porta metallica basculante.

- Pavimento e battiscopa in gres.
- Pareti intonacate a civile e tinteggiate.
- Il locale è dotato di impianto elettrico sottotraccia.

- **Stato di conservazione e manutenzione**

Lo stato di conservazione e manutenzione è idoneo all'uso.

- **Consistenze**

| N. | Ambiente | Esposizione | Stato di cons. e manut. | Sup. netta mq |
|----------------------|----------|-------------|-------------------------|---------------|
| 1 | Box | Ovest | Adeguito | 14,00 |
| Sup. Netta mq | | | | 14,00 |

Ai fini della valutazione della superficie commerciale, parametro più comunemente adoperato nelle compravendite immobiliari, si deve considerare:

- la somma delle superfici calpestabili, comprensive delle quote dei tramezzi e dei tompagni;
- le quote percentuali delle superfici pertinenziali non residenziali di proprietà esclusiva quali balconi, terrazzi, patii, giardini, cantine, posti auto coperti e/o scoperti ecc., secondo i coefficienti di ragguaglio comunemente adoperati nel mercato delle compravendite immobiliari, riportati nella seguente tabella:

| Destinazione d'uso | Superficie coperta lorda | Coeff. di ragg. | Superficie comm. ragguagliata |
|----------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------------------|
| Box auto | 18,72 | 1,00 | 18,72 |
| Sup. commerciale mq | | | 18,72 |

- **Coerenze**

Il locale box confina con altro locale box di proprietà ***** o suoi aventi causa, viale condominiale, altro locale box di proprietà ***** o suoi aventi causa, salvo altri.

STATO DI POSSESSO

Al momento del sopralluogo le unità immobiliari "a" e "b" erano nel possesso ed uso della sig.ra (che ne ha ereditato per legge la giusta metà indivisa) e

della sua famiglia.

REGOLARITÀ URBANISTICO – EDILIZIA

Dagli accertamenti effettuati presso l'U.T.C. di Bitetto, anche sulla scorta dei titoli di provenienza, si è rilevato quanto segue.

Le unità immobiliari "a" e "b", costituenti il lotto unico di stima, fanno parte di un ampio complesso edilizio per civili abitazioni, realizzato in virtù di:

- **Nulla osta per esecuzione di lavori edili** rilasciato in data 23/09/1976 Prot. n. 2277-2278-2279-2280 Pratica n. 24-25-26-27/74 (relativo ai lotti 5-4-3-2) al signor (allegato 10);

ed è stato oggetto di:

- **Lottizzazione convenzionata** (denominata "Lottizzazione Loprieno") col Comune di Bitetto in virtù di atto a rogito del Notaio Massimo Cesaroni in data 24/09/1977 rep. n. 16781, registrato a Bari il 14/0/1977 al n. 17774 e trascritto in data 24/10/1977 al n. 25651 Reg. Gen. (allegato 11)

Inoltre, relativamente ai **Blocchi 3 e 2**, di cui alle pratiche edilizie nn. 24-25/74 della lottizzazione, sono stati acquisiti:

- **Certificato di collaudo statico** del 06/05/1979 da cui si rileva, inoltre, che i lavori furono ultimati il 28/03/1979 (allegato 15);
- **Domanda di permesso di abitabilità** del 07/06/1979 (allegato 16), munito di nulla osta dal punto di vista strettamente igienico del 29/04/80, ma privo di atto conclusivo.

➤ **Per quanto riguarda l'immobile "a"** rispetto alla tavola di progetto del "Blocco 3" (allegato 12) di cui l'appartamento è parte, è stata riscontrata la seguente parziale difformità:

- variazione distributiva con l'unità abitativa adiacente, facente parte del "Blocco 2" (cfr. allegato 13 - pianta primo piano "blocco 2") e frazionamento immobiliare.

Data l'epoca di costruzione e l'assenza di altri riferimenti atti a circoscrivere le ricerche di archivio, per verificare l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie, non è stato possibile appurare in maniera certa l'assenza di sanatoria di tali difformità.

Ponendoci nella situazione più cautelativa (per l'aggiudicatario), ipotizziamo che si

tratti di opere realizzate in parziale difformità dal titolo abilitativo edilizio.

Rientrando la difformità rilevata tra le previsioni di sanabilità ex art. 36 DPR 380/01 e s.m.i. (accertamento di conformità), l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruzione (PdC) in sanatoria entro 120 gg dall'aggiudicazione, ex art. 46 DPR 380/01, comma 5. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del doppio del contributo di costruzione, ai sensi del comma 2, art. 36 del richiamato DPR.

Di seguito si riporta il calcolo analitico dell'oblazione da versare per l'ottenimento del permesso in sanatoria, fermo restando la normativa edilizia vigente e gli importi unitari definiti dal Comune di Bitetto, attualmente in corso di aggiornamento per quanto attiene gli oneri concessori.

Calcolo Contributo Costo di Costruzione

Costo di costruzione unitario: 409,65 €/mq

Contributo stabilito: 5%

St (Sua + 60% Sp): 107,26 mq

Contributo Costo di Costruzione = $409,65 \times 0,05 \times 107,26 = 2.196,95 \text{ € (C.C.C.)}$

Calcolo Oneri di Urbanizzazione

Oneri di urb. 1^a unitari: 10,61 €/mq

Sg (Sua + 50% Sp): 103,86 mq

Oneri di Urbanizzazione Totali = $10,61 \times 103,86 = 1.101,95 \text{ € (O.U.T.)}$

Contributo di Costruzione = C.C.C. + O.U.T. = $2.196,95 + 1.101,95 = 3.298,91 \text{ €}$

Oblazione immobile "a" = Contributo di Costruzione x 2 = $3.298,91 \times 2 = 6.597,82 \text{ €}$

➤ **Per quanto riguarda l'immobile "b"**, nel fascicolo della "Lottizzazione Loprieno" non è stato rinvenuto alcun titolo che ne legittimi la costruzione.

Infatti, dall'esame della tavola della "Variante piano scantinato Lottizzazione Loprieno - Progetto n. 11581 condizionato con nota n. 1163 del 4/3/1977" si evince che nella zona in cui sorge il fabbricato autorimesse, di cui è parte il locale in questione, era previsto un terrapieno (allegato 14).

Data l'epoca di costruzione e l'assenza di altri riferimenti atti a circoscrivere le ricerche di archivio, non è stato possibile escludere con certezza l'esistenza di eventuali altre pratiche edilizie che legittimano tale costruzione.

Ponendoci nella situazione più cautelativa (per l'aggiudicatario), ipotizziamo che si tratti di opere realizzate in assenza di titolo abilitativo edilizio.

In tale ipotesi, detta opera, a meno del soppalco, rientrerebbe tra le previsioni di sanabilità ex art. 36 DPR 380/01 e s.m.i. (accertamento di conformità), previo nulla-osta dell'autorità sanitaria e dei vigili del fuoco. Pertanto, ai sensi dell'art. 46 DPR 380/01, comma 5, l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso di costruzione (PdC) in sanatoria entro 120 gg dall'aggiudicazione. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del doppio del contributo di costruzione, ai sensi del comma 2, art. 36 del richiamato DPR 380/01.

Invece, il soppalco realizzato all'interno del locale, non essendo conforme agli strumenti urbanistici e al regolamento edilizio vigente ($h < 2,40$) non può essere sanato e dovrà pertanto essere rimosso dall'aggiudicatario, con una spesa stimabile in € 800,00. Di seguito si riporta il calcolo analitico dell'oblazione da versare per l'ottenimento del permesso in sanatoria, fermo restando la normativa edilizia vigente e gli importi unitari definiti dal Comune di Bitetto, attualmente in corso di aggiornamento per quanto attiene gli oneri concessori.

Calcolo Contributo Costo di Costruzione

Costo di costruzione unitario: 409,65 €/mq

Contributo stabilito: 5%

St (60% Sp): 8,40 mq

Contributo Costo di Costruzione = $409,65 \times 0,05 \times 8,40 = \mathbf{172,05 \text{ € (C.C.C.)}}$

Calcolo Oneri di Urbanizzazione

Oneri di urb. 1[^] unitari: 10,61 €/mq

Sg (50% Sp): 7,00 mq

Oneri di Urbanizzazione Totali = $10,61 \times 7,00 = 74,27 \text{ € (O.U.T.)}$

Contributo di Costruzione = C.C.C. + O.U.T. = $172,05 + 74,27 = 246,32 \text{ €}$

Oblazione immobile "b" = Contributo di Costruzione x 2 = $246,32 \times 2 = \mathbf{492,64 \text{ €}}$

In conclusione:

Oblazione per PdC in sanatoria "Lotto Unico" =

= oblazione "a" + oblazione "b" = € 7.090,46

Inoltre, per il **rilascio del certificato di agibilità** si prevede un esborso complessivo,

comprensivo anche degli interventi di adeguamento degli impianti, pari a **2.500,00 € per l'intero Lotto.**

REGOLARITÀ CATASTALE

Eseguiti i necessari accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari - Territorio, ed acquisite in particolare le planimetrie di accatastamento n. 309 del 13/11/1979 (allegato 5.a) e n. 325 del 23/11/1979 (allegato 5.b) è stata verificata:

- **per l'immobile "a"**: regolarità catastale, nonché corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria di accatastamento, rilevando, in particolare, che già a far data dal 13/11/1979 sussisteva la presunta difformità edilizia di cui si è già detto nel paragrafo precedente;
- **per l'immobile "b"**: regolarità catastale e non conformità parziale tra lo stato dei luoghi e la planimetria di accatastamento, per la presenza del soppalco di cui si è detto al paragrafo precedente, che dovrà essere rimosso perché non suscettibile di sanatoria.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI

Relativamente ai vincoli ed oneri giuridici gravanti su entrambi gli immobili "a" e "b" costituenti il lotto si è rilevato quanto segue.

a) Vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

- Convenzione di lottizzazione con il Comune di Bitetto in virtù di atto a rogito del Notaio Massimo Cesaroni in data 24/09/1977, registrato a Bari il 14/0/1977 al n. 17774, trascritto in data 24/10/1977 al n. 25651 Reg. Gen. (allegato 11)
- Oneri di regolarizzazione urbanistico-edilizia: si rimanda integralmente al paragrafo "Regolarità urbanistico – edilizia".

b) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.

- Trascrizione del 10/12/2013 nn. 41309/30870 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili.

c) Altre informazioni per l'acquirente

| | |
|--|---------|
| Importo mensile per spese condominiali ordinarie | € 15,00 |
|--|---------|

| | |
|---|-----|
| Spese condominiali già deliberate ma non ancora scadute | = = |
| Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia | = = |
| Cause in corso | = = |

STIMA DEL LOTTO

Al fine di stimare il più probabile valore di mercato dei beni pignorati è stato adottato il procedimento di stima “sintetico-comparativa”, che si fonda sulla comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni di caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza deve essere direttamente proporzionale al valore dei beni. In questo caso il parametro scelto è la superficie commerciale lorda.

La scelta del criterio è motivata sia dallo scopo della perizia, che dalla tipologia del bene da stimare, rientrando tra le categorie maggiormente trattate dal mercato immobiliare.

E' stato quindi possibile trovare parametri di valutazione sufficientemente attendibili a seguito di indagini compiute presso professionisti locali operanti nel settore edile e immobiliare, che sono stati comunque confrontati con i valori riscontrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio e con quelli pubblicati nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, pubblicato dalla C.C. I. A.A. di Bari.

- **Indagini dirette presso Agenzie Immobiliari**

Le indagini effettuate presso agenzie immobiliari locali, relativamente ad immobili situati nel Comune di Bari, della stessa fattispecie di quello di cui trattasi, sito nella medesima zona, hanno fornito i seguenti intervalli di valori di mercato per unità di superficie commerciale:

- abitazioni: 1.200 – 1.700 €/mq
- box-auto: 600 – 850 €/mq

- **Fonte Osservatorio del Mercato Immobiliare – Agenzia del Territorio**

La banca dati dell'OMI – Agenzia del Territorio, al 2° sem. 2013, per la zona di nostro interesse sita nel Comune di Bitetto (Fascia/zona: Periferica/BEATO G.-STAZIONE-S.SPIR.-MONTE POV Codice zona: D1; Microzona: n. 1; Tipologia prevalente: Abitazioni civili; Destinazione: Residenziale) fornisce i seguenti valori unitari di mercato, relativamente ad uno stato di conservazione normale:

- abitazioni di tipo civile: 1.050 – 1.500 €/mq
- box : 710 – 1050 €/mq

• **Fonte Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari – CCIAA Bari**

Il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, aggiornato al 2013, per abitazioni vetuste (oltre 45 anni) localizzate in periferia riporta:

- quotazione media per abitazione tipo: 800 €/mq

applicando il coefficiente di ragguglio pari a 0,5 si ricava la:

- quotazione media per box-auto: 400 €/mq

Si è apprezzato, quindi, come valore unitario di riferimento quello massimo rilevato attraverso le indagini dirette presso le Agenzie immobiliari:

$V_U = 1.700$ €/mq.

Tale valore unitario è stato oggetto dei seguenti aggiustamenti (correzioni) che tengono conto delle caratteristiche intrinseche dei beni oggetto di stima.

COEFFICIENTI CORRETTIVI

| Caratteristiche | Coefficiente |
|---|---------------------|
| Vetustà | 0,95 |
| Stato di conservazione e manutenzione: | 0,95 |
| Esposizione e affaccio | 0,95 |
| Stato di possesso e occupazione | 0,90 |
| Limitazioni di utilizzo e vincoli giuridici | 0,90 |
| Coefficiente correttivo globale “K” | 0,69 |

La stima del più probabile valore di mercato dei beni è stata quindi determinata applicando il valore unitario V_U sopra indicato, moltiplicato per il coefficiente correttivo (K) pari a 0,69, alla superficie commerciale lorda dei beni, così determinata:

$$S_{CL} = S_{CLa} + 50\% S_{CLb} = 117,58 \text{ mq}$$

| Unità Immobiliari | V _U €/mq | K | S _{CL} mq | V € |
|---|------------------------|------|-----------------------|---------------------|
| a + b | 1.700,00 | 0,69 | 117,58 | 137.921,34 |
| VALORE DI MERCATO IMMOBILI (a + b) | | | | € 137.921,34 |

ABBATTIMENTI E DECURTAZIONI

| | |
|--|--------------------|
| Abbattimento del 55% per vendita quota indivisa | € 75.856,74 |
| Decurtazione per sanatoria ex art.36 DPR 380/01 | € 7.090,46 |
| Decurtazione per rimozione soppalco | € 800,00 |
| Decurtazione per rilascio agibilità | € 2.500,00 |
| Abbattimento forfettario del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute | € 9.309,69 |
| TOTALE ABBATTIMENTI E DECURTAZIONI | € 95.556,89 |

| | |
|---|--------------------|
| VALORE LOTTO UNICO DI VENDITA (in cifra tonda) | € 42.360,00 |
|---|--------------------|

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, si riepiloga di seguito la formazione dei lotti, una descrizione sommaria, i diritti di proprietà pignorati e il relativo valore di mercato stimato.

LOTTO UNICO

- a) Quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di proprietà di appartamento sito in Bitetto (BA) alla Via Piave n. 2/M, piano 1, composto da tre vani ed accessori, confinante con altro appartamento di proprietà **** * o suoi aventi causa, pianerottolo, vano scala e via Piave, salvo altri; contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 43, categoria A/2, vani 5.
- b) Quota indivisa pari ad 1/2 del diritto di proprietà di box auto, sito in Bitetto (BA) alla Via Vittorio Veneto, piano S1; confinante con altro locale box di proprietà **** * o suoi aventi causa, viale condominiale, altro locale box di proprietà **** * o suoi aventi causa, salvo altri; contraddistinto in Catasto al foglio 16, particella 202, sub. 43, categoria C/6, consistenza 14 mq.

VALORE DI MERCATO LOTTO UNICO:

€ **42.360,00** (euroquarantaduemilatrecentosessantaa/00).

Fedele al giuramento prestato, sicura di aver compiutamente e fedelmente adempiuto al mandato conferito, si rimette la presente relazione peritale, completa di allegati, nonché copia della stessa epurata delle generalità dei debitori, restituendo il fascicolo contenente la documentazione ipocatastale depositata dal creditore precedente.

Bari, 17/10/2014

IL CTU

Dott. ing. Mirella Tristano

ALLEGATI

1. Prova di consegna “avviso inizio operazioni peritali” al creditore
2. Restituzione “avviso inizio operazioni peritali” indirizzata al debitore
3. Prova di consegna “secondo avviso inizio operazioni peritali” al creditore
4. Ricevuta di consegna “secondo avviso inizio operazioni peritali” al debitore
5. Planimetrie catastali
6. Delega dell'avv. Maria Pia Vigilante al dott. Marco Garofalo
7. Verbale di sopralluogo
8. Rilievi planimetrici
9. Rilievi fotografici
10. Copia Nulla Osta del 23/09/1976
11. Copia nota di trascrizione a favore del Comune di Bitetto dell'atto di convenzione “Lottizzazione Loprieno”
12. Copia stralcio piante di progetto “Blocco 3”
13. Copia stralcio piante di progetto “Blocco 2”
14. Copia stralcio piante di progetto “Piano scantinato lottizzazione Loprieno”
15. Copia collaudo statico
16. Copia domanda per il permesso di abitabilità
17. Certificato di destinazione urbanistica
18. Titolo di provenienza immobile “a”
19. Titolo di provenienza immobile “b”