

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 468/2017
Ill. mo G.E. Dr.ssa Raffaella Simone

PERIZIA DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO

DEBITORI

- SIG. *****

CREDITORE

UBI BANCA S.P.A.



INDICE

1. PREMESSA	3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. DATI IMMOBILI	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5. RISPOSTE AI QUESITI	5
6. STIMA DELL'IMMOBILE	22



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Casale Y Figoroa n. 14, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, veniva invitata a presentarsi presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari il giorno 18/09/2017 alle ore 9.00 per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Sig. Raffaella Simone, della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 468/2017** promossa da Ubi Banca S.p.a. con sede in Bergamo, P.zza Vittorio Veneto n. 8 (P.IVA 03053920165) contro il Sig.re ***** nato a ***** (***) il ***** (CF *****) residente in *****.

Dopo il giuramento di rito le venivano affidati i quesiti di seguito riportati ed esaminati al paragrafo 5 "Risposte ai quesiti".

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisita la documentazione on line, la sottoscritta la analizzava dettagliatamente e procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione esaustiva della Perizia Tecnica.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

CARTELLA 1: Avvio Operazioni Peritali

ALLEGATO N. 1.1: Comunicazione Inizio Operazioni Peritali tramite PEC ai rappresentanti legali del creditore pignorante e tramite raccomandata A/R (n. 152941695345-3 del 02/10/2017) al debitore;

ALLEGATO N. 2.1: Verbale di sopralluogo del 02/12/2017;

ALLEGATO N.3.1: Documenti reperiti dal proprietario

CARTELLA 2: Acquisizione carteggio Enti pubblici

ALLEGATO N. 1.2: Richiesta Accesso agli atti al Comune di Casamassima

ALLEGATO N. 2.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Uff. Agenzia delle Entrate di Bari in data 04/10/2017:

- Visura storica e Planimetria catastale;
- Ispezione ipotecaria

CARTELLA 3: Redazione Elaborato grafico e Relazione fotografica

ALLEGATO N. 1.3: Planimetria Rilievo Metrico del 02/12/2017;

ALLEGATO N. 2.3: Rilievi fotografici del 02/12/2017.

CARTELLA 4: Riferimento Valutazione economica

ALLEGATO N. 1.4: Borsino Immobiliare di Noicattaro.

ALLEGATO N. 2.4: Agenzia del Territorio - Banca dati Quotazioni Immobiliari.

3. DATI IMMOBILI

L'immobile al piano terra, oggetto dell'esecuzione e della stima, è sito nel Comune di Noicattaro (BA) alla via Dante Alighieri n.44/A e B ed è ad uso commerciale composto di da due locali adiacenti. Il tutto è riportato al catasto Fabbricati al foglio 11, particella 390 sub 1 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59 - particella 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, esaminati gli atti, si recava in data 04 ottobre 2017 presso gli uffici di Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, e acquisiva le planimetrie catastali, le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile, nonché i proprietari che si succedevano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 14 Giugno 2017, e la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente, eventualmente da integrare.



L'avvio delle Operazioni Peritali veniva fissato per il 09/10/2017 alle ore 9:00 presso l'immobile sito in Noicattaro alla via Dante civico 44/A e 44/B tramite raccomandata (vds. All. 1.1).

Alle ore 9:00 del suddetto giorno l'immobile il Sig. ***** nato a ***** (***)il **/**/*****(CF ******) presiedeva l'immobile, ma non avendo ritirato la raccomandata in giacenza all'ufficio postale non era disponibile al sopralluogo; assente invece l'altra parte.

La sottoscritta ha fissato successivamente con il Sig. ***** un altro sopralluogo per il giorno 02/12/2017 alle ore 8.30.

In tale sede veniva effettuata la constatazione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo metrico-fotografico (vedasi All. 1.3 e 2.3), raccogliendo informazioni sugli impianti esistenti, facendo richiesta al proprietario di tutta la documentazione in suo possesso circa l'immobile.

In tale sede il debitore fornisce la documentazione allegata (vds. All. 3.1).

Al termine veniva redatto il relativo verbale sottoscritto dai presenti (vds. All. 2.1) e alle ore 9.20 venivano concluse le operazioni peritali.

5. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa R. Simone (identificato con lettera "Q"), e le relative risposte formulate dalla sottoscritta (identificato con lettera "R").

Q – Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.

1. Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, 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 o al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

R – È stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori eseguiti.

Dalla verifica delle visure catastali e dell'ispezione ipotecaria eseguita (vds. All. 2.2), il bene pignorato risulta per 1/1 di proprietà del Sig. ***** nato a ***** (***)il **/**/****(CF *****).

Esso è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla via Dante n.44/A e 44/B :

- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390, sub 1, categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59 –
- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78.

La sottoscritta **verifica**, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità dei seguenti atti pubblici:

- ISCRIZIONE del 15/10/2010 – Reg. Part. 10726 Reg. Gen. 46670 – ipoteca volontaria DERIVANTE DA concessione a garanzia di mutuo;
- TRASCRIZIONE del 14/06/2017 – Reg. Part. 17097 Reg. Gen. 24227 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

e **traccia**, esaminando la visura storica per immobile, la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

- il bene, di proprietà per intero del Sig. *****
*****nato a ***** (***)il **/**/*****(CF
*****)
- ISTANZA BA573014/09.

Dalla documentazione agli atti ovvero dall'Atto di Pignoramento Immobiliare l'immobile pignorato risulta precisamente:

- Locale Commerciale sito in Noicattaro (Ba) alla via Dante civici 44/A e 44/B, al piano terra, rispettivamente un locale adibito a deposito dotato di cortile interno ed un locale adibito a vendita dotato di servizio igienico. L'immobile confina con il vano scala e pianerottolo, vano ascensore con proprietà *****e con proprietà *****.
- Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati al :
 - Foglio n. 11, p.lla 390, sub 1, categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59;
 - Foglio n. 11, p.lla 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78.

• **Q – Operazioni Peritali**

2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

2.a Individuazione dei beni oggetto del pignoramento

- all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i 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.

R – Il bene immobile oggetto della presente causa risulta ubicato in Noicattaro (Ba) alla via Dante n.44/A e 44/B composto da 2 locali adiacenti.

Il bene pignorato risulta per 1/1 di proprietà del Sig. *****
*****nato a ***** (***)il **/**/****(CF *****).

Esso è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla via Dante n.44/A e 44/B in Noicattaro (Ba):

- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390, sub 1, categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59;
- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78.

Q – Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità

2.b 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 del condono edilizio (n.47/85, n.724/94) e dall'art. 13 della legge n.47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.



R – La sottoscritta si è interfacciata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro (vds. Allegato n.1.2), reperendo la seguente documentazione:

- Autorizzazione di Agibilità del 11/04/1991;
- Planimetria Piano Terra relativa all' Autorizzazione di Agibilità del 11/04/1991.

Q – Identificazione catastale degli immobili

2.c Identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati 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 al 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.

R – L'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla via Dante n.44/A e 44/B in Noicattaro (Ba):

- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390, sub 1, categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59;
- Piano Terra, Foglio n. 11, p.lla 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78.

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali con riferimento al bene pignorato.

Q – FASCICOLO LOTTO UNICO

Rediga, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati:



3.a 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo.

R – La relazione che segue si riferisce all'immobile attualmente censito al N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio Foglio n. 11, p.lla 390, sub 1, categoria C/1, classe 3, Consistenza 127 mq, Sup. catastale 256 mq, rendita catastale €2.177,59 e Foglio n. 11, p.lla 390 sub 2 piano terra categoria C/1, classe 3, Consistenza 101 mq, Sup. catastale 102 mq, rendita catastale € 1.731,78, per 1/1 di proprietà del Sig. *****
*****nato a ***** (**il **/**/****(CF *****).

Esso è così individuato e composto:

- Anno di costruzione: 1980;
- Tipologia: Commerciale;
- Comune: Noicattaro;
- Indirizzo: via Dante n° 44/A e 44/B;
- Accessi: n.1 accesso pedonale e n. 1 carrabile;
- L'appartamento confina con il vano scale, pianerottolo, con vano ascensore, con proprietà ***** e con proprietà *****.

3.b 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 di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il 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).

R – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile periziato, la cui costruzione risale al 1980, è un Locale Commerciale al piano Terra di un condominio sito a Noicattaro (Ba) alla via Dante n°44/A e 44/B.

L'immobile è composto da un locale adibito alla vendita dotato di bagno ed locale adibito a deposito dotato di cortile interno tra loro comunicanti.

- STRUTTURE

L'edificio ha una struttura a scheletro indipendente costituita da telaio in pilastri e travi in calcestruzzo armato. Le pareti perimetrali sono composte da blocchi in laterizio forato, rivestite di intonaco e idropittura di colore bianco, dallo spessore complessivo di circa 25 cm.

La forma dell'edificio risulta abbastanza regolare, prevalentemente rettangolare.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio si presenta in condizioni discrete.

- INTERNO

L'immobile presenta una superficie utile netta dell'area vendita di circa 106.15 m² ed una superficie utile netta del deposito di circa 200 m², entrambi con un'altezza utile di 3.30 cm.

L'immobile è posizionato al piano terra ed è accessibile direttamente dalla strada

Varcato l'ingresso del civico n.44/B si accede nell'area vendita, di superficie utile netta pari a circa 99,00 m² e altezza pari a circa 3,30 m. Da qui è possibile accedere al bagno, dotato di antibagno di dimensioni totali pari a circa 7,15 m². L'area vendita è messa in comunicazione con il deposito, al quale si accede anche dal civico n. 44/A, tramite due porte.

Il deposito è dotato di un cortile interno avente una superficie di circa 167 m².

- FINITURE INTERNE

In tutta l'area vendita è presente una pavimentazione caratterizzata da piastrelle 20x20 cm in grès porcellanato, compresi i battiscopa.

Il bagno presenta anch'esso una pavimentazione caratterizzata da piastrelle 20x40 cm in grès porcellanato di colore rosa scuro.

Le suddette piastrelle rivestono le pareti dei bagni sino ad una altezza di 2,40 m.

Le pareti di quasi tutta l'area vendita sono tinteggiate con idropittura di colore crema.

Il deposito presenta una pavimentazione in cemento grezzo e le pareti in parte tinteggiate di colore bianco ed in parte a grezzo.

Nel complesso, le rifiniture interne si manifestano in discrete condizioni manutentive.

- SERRAMENTI



Il locale è dotato di una serranda per la chiusura del civico n. 44/B e di un portone in ferro a doppio battente per la chiusura del civico n.44/A.

- **SERVIZI IGIENICI**

Il bagno possiede un lavabo ed un vaso, con una finestra che consente l'aerazione naturale degli ambienti.

- **IMPIANTI**

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- Impianto Idrico-Fognante: presente l'allacciamento a rete idrica e fognaria cittadina;
- Impianto di climatizzazione costituito da n. 2 split presenti nell'area vendita;
- Impianto Elettrico: risulta conforme alla normativa vigente al momento della realizzazione;
- Presente illuminazione di emergenza .

- **COMPUTO SUPERFICI**

La Superficie commerciale dell'immobile, secondo l'All.2 del D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

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

Superficie Commerciale

La superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune fino ad uno spessore



massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% e quindi fino ad uno spessore massimo di cm. 25

Superficie delle pertinenze accessorie

Per quanto concerne il calcolo della superficie commerciale viene proposto il criterio che riprende l'istruzione contenuta nel D.P.R. 138/98, nell'allegato C per quanto riguarda il gruppo T (T/1). Locali accessori Ai fini del calcolo della consistenza viene effettuata la seguente distinzione:

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

La superficie dei precitati locali accessori viene omogeneizzata come segue:

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

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

Pertanto la determinazione della **SUPERFICIE COMMERCIALE**, dell'immobile oggetto del pignoramento, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 viene riportata in TAB.1:

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
Locale	324,00	1	324,00
Cortile	167,00	0,2	33,40
<i>Totale Sup. Commerciale</i>			357,40



Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **357,50 m²**.

3.c Dotazioni condominiali

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc).

R – L'immobile non presenta parti condominiali comuni.

3.d Stato di possesso degli immobili

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 alcunchè sino all'acquisizione dei suindicati elementi.

R – Attualmente il locale commerciale è occupato dal debitore che esercita la sua attività di vendita al dettaglio.

3.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e 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;*
Nessuna.
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
Nessuna.
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
Nessuna.
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc...);*
Nessuna.
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*
Nessuno.

- per i vincoli e 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 dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali):*

1. TRASCRIZIONE del 14/06/2017 – Reg. Part. 17097 Reg. Gen. 24227 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- *eventuali difformità urbanistico-catastali*

Esiste una difformità tra ciò che risulta essere presente negli archivi del Comune di Noicattaro rispetto al catastale, in quanto sulla planimetria catastale è presente un bagno nel locale adibito a deposito, sub 1, mentre negli archivi del Comune di Noicattaro è

presente una planimetria su cui non è presente il servizio igienico nel locale adibito a deposito, ovvero il sub 1, situazione che rispecchia lo stato dei luoghi.

➤ *eventuali difformità urbanistico-edilizie*

Sulla planimetria suddetta in possesso del Comune di Noicattaro non è presente una porta che mette in comunicazione i due locali, sub 1 e sub 2.

➤ *difformità catastali*

In seguito ad un confronto tra la Planimetria Catastale richiesta all'Ufficio del Catasto di Bari e la Planimetria elaborata successivamente al sopralluogo effettuato, si è evinto che risulta esserci una difformità catastale in quanto nello stato dei luoghi non è presente una porta che mette in comunicazione i due subalterni (ne è presente solo una allo stato attuale ne esistono due).

- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

➤ *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*

L'importo delle spese condominiali mensili non è stato possibile determinarlo.

➤ *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*
Nessuna

➤ *eventuali spese condominiali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
Nessuna.

➤ *eventuali cause in corso*
Nessuna

3.f Valutazione del lotto

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 al mq. ed il valore totale, effettuando

anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; 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, 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.

R – ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Premessa generale

L'analisi di mercato può essere motivata dalla localizzazione dell'immobile nel contesto regionale, cittadino e di quartiere. In relazione all'ubicazione dell'immobile sito nella zona semicentrale della città di Noicattaro, al suo stato di conservazione, assieme alla valutazione delle dinamiche di mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, viene attribuito un buono grado di vendibilità.

Il procedimento adottato, tenuto conto che le modalità di determinazione dei valori sono quelle facenti capo al criterio del mercato, è quello del valore medio tra le valutazioni ottenute con due diversi criteri di stima:

- 1.** Borsino Immobiliare;
- 2.** la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia del Territorio applicando due metodi di stima:



- Stima sintetica per comparazione diretta: metodo che, avvalendosi della Banca Dati dell’Agenzia delle Entrate – OMI, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe.
- Stima analitica per comparazione indiretta: metodo che si basa sul criterio di “capitalizzazione dei redditi”.

1. Stima consultando il Borsino Immobiliare di Noicattaro

Questa metodologia prevede l’interrogazione del Borsino Immobiliare di Noicattaro (vds. Allegati) che ha portato ad una stima di 976,00 €/m² per negozi in fascia media.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
Locale	324,00	1	324,00
Cortile	167,00	0,2	33,40
Totale Sup. Commerciale			357,40

considerando la Superficie Commerciale dell’intera proprietà pari a **357,50 m²** per arrotondamento per difetto al metro quadrato.

TAB. 2 Valore di Stima

Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Immobile	357,50	976,00	<u>348.920,00</u>



2. Stima consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Stima sintetica per comparazione diretta

Con tale metodo, considerando l'ubicazione degli immobili, le qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Questa metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tramite localizzazione Geopoi con riferimento al II semestre 2017 (v. All. 3.3) che ha portato ad una stima, per abitazioni civili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 1.000,00 e 1.400,00 €/m².

Per le considerazioni sopra evidenziate appare congruo individuare come valore unitario da adottare l'importo di 1.150,00 €/mq.

Di seguito si riporta nella TAB.1, la determinazione della superficie commerciale dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98, e nella TAB.2 il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
Locale	324,00	1	324,00
Cortile	167,00	0,2	33,40
Totale Sup. Commerciale			357,40

considerando la Superficie Commerciale dell'intera proprietà pari a **357,50 m²** per arrotondamento per difetto al metro quadrato.

TAB. 2 Valore di Stima



Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Immobile	357,50	1.150,00	411.125,00

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a € **411.125,00**.

Stima analitica per comparazione indiretta

Il secondo di tali criteri è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, il quale pone l'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 4 e 6,0 €/m² per mese e saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 4% per ed il 5% per locali commerciali.

IMMOBILE: <i>Prezzo di locazione mensile stimato:</i> 4,5 (€/m ² per mese) <i>Superficie convenzionale:</i> 357,50 m ²		
A) Reddito annuo lordo		19.305,00 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	$A-(A \times B)=$	16.409,25 €
D) Saggio di capitalizzazione		4,5 %
<i>Valore di mercato stimato</i>	$C/D=$	364.650,00 €

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a € **364.650,00**.

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

Valore immobile € = (411.125,00 € + 364.650,00 €)/2=
387.887,50 €.

3.g 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 utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

R – l'immobile non risulta essere abusivo.

3.h 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.

R – L'immobile non presenta alcuna quota indivisa.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i due valori ottenuti:

Media aritmetica : (**348.920,00 € + 387.887,50 €**) / 2 =
368.403,75 €

Il valore dell'immobile, poi, sempre considerando un abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, *nonché per eventuali spese condominiali insolute*, risulterà pari a:

V= 313.143,19 €

A tale cifra vanno detratte:

- le spese per l'aggiornamento catastale, necessario per l'eliminazione del bagno nel subalterno 1 e il posizionamento della seconda porta che mette in comunicazione i due subalterni pari a circa 1.000,00 €;
- redazione C.I.L.A. in sanatoria per l'apertura della seconda porta suddetta pari a circa 1.500,00 €;

dunque la cifra sarà pari a: 310.643,19 €

arrotondabile a 310.600,00 €.

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Ing. Anna De Leo

