

Dott. Ing. Antonio Cesare Santamato  
SAP STUDIO DI INGEGNERIA  
Via Benedetto Cairoli n. 105 - Bari  
tel.:080 5215695 fax: 080 9644921  
Mob.: 349 1877015

## TRIBUNALE DI BARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 784/2012

promossa da:

**BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A.**

contro

**[REDACTED]**

**G.E. Dott. Nicola MAGALETTI**

*Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio*

Bari li 31/03/2014

DETO  
Bari 08.04.14  
L. 10/04/14  
C. 10/04/14  
A

II C.T.U.

Ing. Antonio Cesare Santamato







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 con i titoli abilitativi 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 compreso la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n.1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; correzione o redazione in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene;
- 3) Redigo, in fascioletti 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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - b. la descrizione analitica di ciascuno dei beni compreso nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, caponnone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto dello 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, porto 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 ed 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 compensa; non sarà inoltre liquidata alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

- e. i vincoli e gli 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 per 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 avvera dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in suo vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

**oltre 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 della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente ed 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 obbattimento forfetario (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 su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; espasione analitica degli adeguamenti e 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 casti di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, altri oneri a





pesi; determinazione del valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi di cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti sono assunti dalla procedura; b) ovvero sono lasciati interamente a carico dell'acquirente.

In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilire se sia sanabile ex art. 36 del t.u. dell'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 stabilire, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determinare il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che si tratta 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);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornire altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisare se il bene risulta comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

- 4) Alleghi a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia ed atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositare in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; allegare 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 disc o cd) contenenti ciascuno i seguenti file:
  - a. file contenente la perizia relativo al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione perizia);
  - b. file contenente la planimetria relativo al singolo lotto (indicazione planimetria);
  - 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 o/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) Invi, 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, con allegata 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 o pena di decadenza; all'uopo lo autorizzo ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (Comune, Ufficio del Registro, conservatoria Registri Immobiliari, 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.*

- 12) *In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverto il giudice ed il creditore procedente, ai fini dello nomino di custode giudiziario.*
- 13) *Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesto di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.*
- 14) *Farmuli tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardiva deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).*
- 15) *Autorizzo il perito all'utilizzo del mezzo proprio.*
- 16) *Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente Carabinieri della stazione del comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.*



**IMMOBILI**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono i seguenti:

1. Porzione di fabbricato sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Giacomo Matteotti n. 9, piano 2, riportato al N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 19 e P.IIa 1332 Sub. 29, cat. A/2, classe 1, consistenza 6,5 vani, Rendita € 503,55;
2. Porzione di fabbricato sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Nunzio Ingannamorte n. 9, piano 2-3-4, riportato al N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 20 e P.IIa 1332 Sub.30, cat. A/2, classe 1, consistenza 5,5 vani, Rendita € 426,08;

Dalle indagini espletate risulta che gli immobili sono in testa a:

[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Usufrutto per 1/1
[REDACTED]	C.F. [REDACTED]	Nuda proprietà per 1/1

**OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 03/06/2013, lo scrivente comunicava, a mezzo lettera racc.ta a.r. alle parti coinvolte nel giudizio, la data di inizio delle operazioni peritali stabilita per il giorno 18/06/2013 alle ore 10.00 presso gli immobili oggetto di esecuzione ubicati in Gravina in Puglia (BA) in Via Giacomo Matteotti n. 9 e Nunzio Ingannamorte n. 9 (All.to B). In tale data non era possibile procedere con i sopralluoghi poiché gli esecutati non si presentavano. A tal punto il C.T.U., contattato telefonicamente dagli stessi, differiva le operazioni peritali. Le stesse venivano svolte in due differenti date. Quelle riguardanti la porzione di fabbricato sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Nunzio Ingannamorte n. 9, piano 2-3-4, riportato al N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 20 e P.IIa 1332 Sub.30, venivano svolte in data 25/07/2013, giusto verbale delle operazioni peritali (All.to C). Quelle riguardanti la porzione di fabbricato sito in Gravina in Puglia (BA) alla via Giacomo Matteotti n. 9, piano 2, riportato al N.C.E.U. di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 19 e P.IIa 1332 Sub. 29, venivano svolte in data 10/03/2014. La causa del differimento delle operazioni peritali, rispetto alla data programmata, era imputabile sia alle gravi condizioni di salute in cui versava l'esecutato e sia all'impossibilità di accedere agli immobili in quanto occupati da terze persone, da ciò ne scaturiva la richiesta di proroga per la consegna della relazione di consulenza da parte del C.T.U..



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- **PARTE I** - INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE
- **PARTE II** - TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'
- **PARTE III** - ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI
- **PARTE IV** - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE - DIVISIONE IN LOTTI
- **PARTE V** - CONCLUSIONI
- **PARTE VI** - ELENCO ALLEGATI



**- PARTE I -**

**INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**PREMESSA**

nel procedimento n° 784/2012 R. Gen. Esec. promosso da BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. in danno di [REDACTED] sono stati pignorati i seguenti immobili:

IMMOBILE N. 1			Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA)			
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
103	1324	19	A/2	1	6,5 vani	€ 505,55
	1332	29				
Indirizzo:			Via Giacomo Matteotti n. 9 piano 2			

IMMOBILE N. 2			Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia (BA)			
Foglio	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
103	1324	20	A/2	1	5,5	€ 426,08
	1332	30				
Indirizzo:			Via Nunzio Ingannamorte n. 9 piano 2-3-4			

(All.to D)

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

È parere del sottoscritto che la configurazione dei cespiti oggetto di esecuzione rende necessaria la formazione di due lotti di vendita:

**IMMOBILE N° 1**

Il cespite da valutare è rappresentato da un'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.Illa 1324 Sub. 19 e P.Illa 1332 Sub. 29; fa parte di





un vecchissimo fabbricato - ante 1942 - per civili abitazioni sito nel centro storico di Gravina in Puglia tra le vie Nunzio Ingannamorte, Giacomo Matteotti e Piazza Plebiscito; confina a Nord, ed in senso orario, con altre unità della P.lla 1324, a Est con la P.lla 1330, a Sud con via Matteotti, ad Ovest con altre unità della P.lla 1332; occupa porzione del secondo piano del fabbricato ed è accessibile per mezzo di una serie di rampe di scale che si sviluppano nell'androne condominiale, privo di ascensore, prospiciente su via Giacomo Matteotti n. 9. L'ingresso avviene a mezzo di una porta, posta direttamente sul pianerottolo delle scale al secondo piano, che immette in un vano ingresso della superficie netta interna di mq 23,30 e dal quale è possibile accedere ad un primo vano, della superficie netta di mq. 36,00, munito di porta-finestra e relativo balconcino della superficie di mq. 1,80, prospiciente via Matteotti, mentre, dal lato opposto è possibile raggiungere un altro vano della superficie di mq. 19,60 munito di finestra che si apre sulla corte interna del fabbricato. Da detto vano è possibile raggiungere in sequenza, una cucina della superficie interna netta di mq. 14,20, un bagno della superficie interna netta di mq. 2,00, un vano della superficie interna netta di mq. 12,70, un corridoio della superficie di mq. 2,30 e, in ultimo, un altro vano della superficie interna netta di mq. 14,05. Tutti gli ambienti, ad eccezione del corridoio, sono muniti di finestre con affaccio nella corte interna del fabbricato. Gli ambienti interni sono in un buono stato di conservazione, risultano ristrutturati di recente e presentano finiture rappresentate da pavimenti in parquet, murature intonacate e pitturate, rivestimenti in gres porcellanato, infissi risalenti con buona probabilità all'epoca di costruzione del fabbricato ma restaurati. Il bagno è completo di sanitari e rubinetterie in buono stato d'uso. Gli impianti tecnologici si trovano in sufficiente stato di manutenzione e conservazione e in linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso.

#### **IMMOBILE N° 2**

Il cespite da valutare è rappresentato da un'unità immobiliare destinata a deposito, ma erroneamente accatastata come abitazione, che si sviluppa su tre livelli e precisamente, al piano secondo trova collocazione il vano di accesso, al piano terzo si sviluppa la maggior consistenza dell'unità immobiliare, mentre, al piano quarto si trova un piccolo terrazzino. L'unità principale e gli accessori sono riportati al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.lla 1324 Sub. 20 e P.lla 1332 Sub.30. Il cespite fa parte di un vecchissimo fabbricato - ante 1942 - per civili abitazioni sito nel centro storico di Gravina in Puglia tra le vie Nunzio Ingannamorte, Giacomo Matteotti e Piazza Plebiscito. Esso confina a Nord, ed in senso orario, con altra proprietà della P.lla 1324, a Est con la P.lla 1330, a Sud con via Matteotti, ad Ovest con altra proprietà della P.lla 1332.

L'unità immobiliare occupa porzione del terzo piano del fabbricato ed è accessibile dal secondo piano a mezzo di una serie di rampe di scale che si sviluppano nell'androne condominiale, privo di ascensore, prospiciente via Nunzio Ingannamorte n. 9. L'ingresso avviene a mezzo di una porta, posta direttamente sul pianerottolo delle scale al secondo piano, che immette in un vano ingresso della superficie netta interna di mq 9,50 e dal quale è possibile accedere ad un ripostiglio della superficie netta di mq. 6,20 e per mezzo di una rampa di scale raggiungere il terzo piano. La porzione al terzo piano è composta da quattro vani, accessori e terrazzi a livello. Il vano di ingresso, della superficie netta di mq. 6,20, consente di raggiungere un bagno della superficie netta di mq. 6,80, e un disimpegno della superficie netta interna di mq. 11,10. Dal disimpegno è possibile raggiungere un terrazzino, della superficie di mq. 6,30, che affaccia all'interno della corte del fabbricato, e la cucina della





D.P.R. 380/2001 (interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di denuncia di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 22, comma 3, o in difformità da essa). Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso. Per tal motivo, acquisite le tabelle parametriche comunali per il contributo del costo di costruzione, si è proceduto al calcolo dell'oblazione sulla porzione di secondo piano destinata ad abitazione, così come di seguito riassunto:

Contributo per opere di Urbanizzazione Primaria (U.P.)	€ 431,72
Contributo per opere di Urbanizzazione Secondaria (U.S.)	€ 986,43
<b>TOTALE CONTRIBUTO PER OPERE DI URBANIZZAZIONE (U.P. + U.S.)</b>	<b>€ 1.418,15</b>
<b>CONTRIBUTO PER COSTO DI COSTRUZIONE</b>	<b>€ 1.379,04</b>
<b>TOTALE CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE:</b>	<b>€ 2.797,19</b>

L'oblazione da versare all'amministrazione comunale di Gravina in Puglia (ex art. 36 del D.P.R. 380/2001) è pari al doppio del suddetto contributo, quindi pari a:

$$€ 2.797,19 \times 2 = € 5.594,38$$

Le spese per la sanatoria, invece, possono essere calcolate a forfait nel seguente modo:

$$\text{Spese per sanatoria} = \text{Oblazione} + \text{Spese Tecniche (pratica per P.D.C. in sanatoria + accatastamento)} =$$

$$€ 5.594,38 + € 2.500,00 = € 8.094,28$$

che può essere ragionevolmente espresso pari a € 8.000,00 (Ottomila/00).

Il procedimento autorizzativo innanzi descritto consentirebbe di sanare la posizione dell'unità immobiliare al secondo piano destinata ad abitazione. Per ciò che concerne l'unità immobiliare al terzo piano destinata a deposito, previo accertamento dei requisiti edilizi ed igienico-sanitari, si potrà valutare la possibilità di un cambio d'uso - da deposito ad abitazione - attuabile all'interno del procedimento autorizzativo descritto innanzi.

Si segnala che gli immobili sono privi di certificato di agibilità ma non per questo inagibili. In base alla normativa vigente, il certificato di agibilità viene rilasciato dal Comune e ha la funzione precipua di certificare la «sussistenza delle condizioni di sicurezza, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati» (art. 24, 1° comma del D.P.R. 380/2001). Si tratta di un documento che non riveste una funzione urbanistica d'interesse generale, quale quella di attestare la regolarità urbanistica del bene, bensì è posto a presidio dell'interesse particolare del compratore, attestando la capacità del bene di assolvere alla funzione economico-sociale cui è destinato, assicurandone il legittimo godimento e la commerciabilità. In ottemperanza a quanto disposto dall'art. 35 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 il rilascio del certificato di agibilità avviene anche in deroga ai requisiti fissati da norme regolamentari, sempre che le opere oggetto di condono non contrastino con

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 784/2012

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

G.E. Dott. Nicola Magaletti

le disposizioni vigenti in materia di sicurezza statica, prevenzione degli incendi e degli infortuni. La conformità rispetto a tali disposizioni inderogabili deve essere attestata attraverso idonea documentazione, allegata all'istanza di condono o inviata successivamente ad integrazione della domanda di agibilità. In assenza di tale documentazione il certificato di agibilità non può essere rilasciato. Si osservano le disposizioni generali in materia di agibilità, in quanto compatibili con le analoghe disposizioni regolanti il procedimento di condono. In virtù della disposizione dell'art. 17, ultimo co., della legge n. 47/85 oggi art. 46 del D.P.R. 380/2001, diversamente da quanto avviene nelle vendite tra privati (art. 17, 1° co.), la sussistenza di violazioni di carattere edilizio-urbanistico non determina nullità del decreto di trasferimento dell'immobile aggiudicato all'asta in quanto, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.



- PARTE II -

TRASFERIMENTI DI PROPRIETA'

**BREVE CRONISTORIA DEI TITOLI DI PROVENIENZA**

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base alle indagini espletate, risulta che gli immobili oggetto di procedura esecutiva sono in testa a:

[REDACTED]	C.F.: [REDACTED]	Usufrutto per 1/1
[REDACTED]	C.F.: [REDACTED]	Nuda proprietà per 1/1

Poiché rivenienti da:

- atto di divisione a rogito del notaio Terribile del 22 novembre 2005, trascritto a Bari il 28 novembre 2005 ai nn. 62662/37867, con cui i sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] procedevano alla divisione dei beni comuni, attribuendosi a [REDACTED] per l'usufrutto e a [REDACTED] per la nuda proprietà, i seguenti immobili in Gravina in Puglia:
  - alloggio alla via dell'impero n. 8, posto al secondo piano del fabbricato di cui è parte, riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1332, Sub. 9;
  - vano posto alla via Gentile n. 10, posto al secondo piano del fabbricato di cui è parte, riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1324, Sub. 11;
  - alloggio alla via dell'Impero n. 8, posto al terzo piano del fabbricato di cui è parte, riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1332, Sub. 8, di vani 7.
- successione in morte del Sig. [REDACTED] apertasi in data 13 novembre 1993, trascritta ai fini fiscali il 7 settembre 2007 ai nn. 49236/31200, con cui si devolvevano alla di lui moglie [REDACTED] e sig.ri [REDACTED] i seguenti beni immobili in Gravina in Puglia:
  - alloggio riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1332, Sub. 8;
  - alloggio riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1336, Sub. 16;
  - locale riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1339, Sub. 5;
  - alloggio riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1324, Sub. 11;
  - alloggio riportato in catasto al Fig. 103, P.IIa 1332, Sub. 9.

Si precisa che la trascrizione dell'atto di successione è posteriore all'atto di divisione.

Si precisa che le particelle graffate 1324 subalterno 19 e 1332 subalterno 29 derivano dalle p.IIe graffate 1324 sub. 17 e 1332 sub. 28, a loro volta ex p.IIe graffate ed ex p.IIe 1324 sub. 11 e 1332 sub. 8.

Si precisa, altresì, che le particelle graffate 1324 subalterno 20 e 1332 subalterno 30 derivano dalla p.IIa 1324 sub. 18 ex 1332 sub. 9 ex 1332 sub. 27 ex p.IIa 1332 sub. 8.; (All.to H)



**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE**

L'IMMOBILE N° 1, unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 19 e P.IIa 1332 Sub. 29 risulta occupato dallo Studio tecnico di architettura [REDACTED] verso il quale pende giudizio di "sfratto per finita locazione" davanti al Tribunale di Bari (R.G. n. [REDACTED]), del cui esito non vi è ancora sentenza, quindi, ad oggi non è possibile chiarire se il contratto di locazione sia valido o meno (All.to I).

- PARTE III -

**ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI**

STORIA IPOTECARIA dal 01 gennaio 1974 al 18 dicembre 2012

Nel periodo in esame, gli immobili oggetto di procedura esecutiva immobiliare sono gravati dalle seguenti formalità:

**del 22/11/2006 Art. 64893/12893**

formalità per ipoteca volontaria per atto a rogito del Notaio Terribile del 17 novembre 2006, pubblicata a favore della Banca Popolare del Materano S.P.A. e contro [REDACTED] per un finanziamento di € 75.000,00 da restituire in 15 anni, del valore di € 150.000,00, gravante sull'alloggio in Gravina in Puglia alla via Impero n. 8, posto al terzo piano del fabbricato di cui è parte, riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1332, Sub. 8, vani 7;

**del 26/09/2006 Art. 45632/8321**

formalità per iscrizione legale per Equitalia Basilicata S.P.A. del 22 novembre 2008, pubblicata a favore della società Equitalia Basilicata S.P.A. e contro [REDACTED] per un capitale ingiunto di € 17.270,78, oltre spese ed interessi, del valore di 34.541,56, gravante sui seguenti beni immobili in Gravina in Puglia:

- nuda proprietà dell'alloggio alla via Impero n. 8, riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1332, Sub. 9;
- nuda proprietà del locale alla via Gentile, riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 2;

**del 05/03/2012 Art. 8913/965**

formalità per iscrizione giudiziale per Tribunale di Matera del 27 settembre 2011, pubblicata a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A. e contro [REDACTED] e [REDACTED] per un capitale ingiunto di € 70.270,06, oltre spese ed interessi, del valore di € 76.670,06, gravante sui seguenti beni immobili in Gravina in Puglia:

PER LA NUDA PROPRIETÀ E

PER L'USUFRUTTO

- locale alla via Gentile, riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 2;
- alloggio riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 19 e P.IIa 1332, Sub. 29 graffate;
- alloggio riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 20 e P.IIa 1332, Sub. 30 graffate;



del 13/09/2012 Art. 34501/25454

formalità per pignoramento per Tribunale di Bari del 26 luglio 2012, pubblicata a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno S.P.A. e contro [REDACTED] per un credito di € 66.105,95, oltre spese ed interessi, gravante sui seguenti beni immobili in Gravina in Puglia:

- alloggio alla via Matteotti n. 9, riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 19 e P.IIa 1332, Sub. 29 graffate, vani 6,5;
- alloggio riportato in catasto al Fg. 103, P.IIa 1324, Sub. 20 e P.IIa 1332, Sub. 30 graffate, vani 5,5.

**ONERI DI ALTRA NATURA**

Non rilevati.

**- PARTE IV -**

**CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI**

**DESCRIZIONE DEL METODO DI STIMA E CONSIDERAZIONI PER LA STIMA**

Alla luce delle indagini espletate e delle considerazioni fatte innanzi, si valuterà l'**IMMOBILE N° 1** alla stregua di un appartamento ad uso residenziale, mentre, **IMMOBILE N° 2**, verrà valutato ad uso deposito.

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei seguenti beni immobili:

**LOTTO N° 1**

Unità immobiliare ad uso residenziale riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 19 e P.IIa 1332 Sub. 29, via Giacomo Matteotti n. 9 piano 2°;

**LOTTO N° 2**

Unità immobiliare ad uso deposito riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 20 e P.IIa 1332 Sub.30, via Nunzio Ingannamorte n. 9, piano 2°-3°-4°.

Per la valutazione dei beni, si procede mediante il criterio della stima sintetico - comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 784/2012

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO

G.E. Dott. Nicola Magaletti

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.



Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

**CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI [determinazione della superficie commerciale]**

**LOTTO N. 1 - ABITAZIONE -**

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Stato d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Secondo	Ingresso	23,30	Sufficiente	1	23,30
	Stanza	36,00	Sufficiente	1	36,00
	Stanza	19,60	Sufficiente	1	19,60
	Cucina	14,20	Sufficiente	1	14,20
	Bagno	2,00	Sufficiente	1	2,00
	Stanza	12,70	Sufficiente	1	12,70
	Dis.	2,30	Sufficiente	1	2,30
	Stanza	14,05	Sufficiente	1	14,05
	Balcone	2,00	Sufficiente	0,50	1,00
<b>Superficie commerciale totale = mq 123,15</b>					

**LOTTO N. 2 - DEPOSITO -**

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Stato d'uso	Coeff. di ragguglio	Sup. commerciale (mq)
Secondo	Ingresso	9,50	Scarso	0,7	6,65
	Ripostiglio	6,20	Scarso	0,7	4,34



G.E. Dott. Nicola Magaletti



<b>Terzo</b>	Ingresso	6,20	Scarso	0,7	4,34
	Bagno	6,80	Scarso	0,7	4,76
	Dis.	11,10	Scarso	0,7	7,70
	Terrazzino	6,30	Scarso	0,2	1,26
	Cucina.	47,00	Scarso	0,7	32,9
	Vano pluriuso	33,10	Scarso	0,7	23,17
	Terrazzino	8,54	Scarso	0,2	1,7
<b>Quarto</b>	Terrazza scoperta	29,00	scarso	0,15	4,35
<b>Superficie commerciale totale = mq 91,17</b>					

### DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELL'IMMOBILE

Al fine di eseguire una corretta valutazione degli immobili pignorati si è ritenuto opportuno fare delle precisazioni:

1. Gli immobili pignorati risultano in testa a [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il diritto di Usufrutto pari ad 1/1 e [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per il diritto di Nuda proprietà pari ad 1/1; per tal motivo la valutazione volgerà alla quantificazione del valore separato del diritto di usufrutto e della nuda proprietà;
2. L'unità immobiliare di cui al **LOTTO N. 1**, riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103 P.la 1324 Sub. 19 e P.la 1332 Sub. 29, risulta occupata dallo Studio tecnico di architettura [REDACTED] verso il quale pende giudizio di "sfratto per finita locazione" davanti al Tribunale di Bari (R.G. n. [REDACTED] del cui esito non vi è ancora sentenza;
3. Gli immobili pignorati sono rappresentati da un'unità immobiliare destinata ad abitazione ed un'unità immobiliare destinata a deposito;
4. Entrambe le unità immobiliari sono state generate a seguito di frazionamento catastale del quale però non si riscontra il titolo edilizio-concessorio necessario, a tal proposito, procedendo alla stima del loro valore si provvederà prudenzialmente a decurtare dal valore di ciascuno dei due immobili gli oneri necessari per la sanatoria in virtù del fatto che i tempi e le modalità di vendita delle due unità potrebbero essere differenti;
5. Gli immobili ricadono nel centro storico del comune di Gravina in Puglia dove la prevalenza dei fabbricati presenti ha destinazione residenziale;
6. I valori base di riferimento per la valutazione dell'unità immobiliare di cui al **LOTTO N° 2**, posta al terzo piano, sono quelli della destinazione residenziale poiché data la prevalente destinazione di zona è più congruo assimilare tale bene a deposito a servizio di un'unità residenziale piuttosto che ad un magazzino a servizio di un'unità commerciale.

Alla valutazione degli immobili pignorati, eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti seguendo due diverse metodologie di ricerca; la prima, mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente nella stessa zona; la seconda, per mezzo di indagini

G.E. Dott. Nicola Magaletti

esperite nell'ambito di qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella zona. I risultati hanno fatto registrare che gli attuali prezzi medi di vendita di immobili a destinazione residenziale, oscillano da un minimo di **1.100 €/mq** ad un massimo di **1.900 €/mq**.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato, qui di seguito, si è voluto confrontare i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con i valori di mercato espressi dalla sezione dell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio. I prezzi di vendita riportati dall'OMI, per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi analoghe caratteristiche e destinazione, oscillano tra gli **800,00 €/mq** e i **1.350,00 €/mq**.

La differenza di prezzo esistente tra i suddetti valori di minimo e massimo è ovviamente imputabile a fattori diversi quali, la tipologia edilizia, l'esposizione, l'ubicazione, il livello delle finiture.

Considerati i fattori di apprezzamento e deprezzamento, che possono influire sul valore finale degli immobili oggetti di perizia, si è scelto di attribuire il valore unitario di **€/mq 1.700,00** per la destinazione residenziale e il valore di **€/mq 900,00** per la destinazione deposito; considerato, come innanzi espresso, la destinazione a deposito una destinazione secondaria rispetto alla residenziale.

Per quanto sopra riportato, il valore di mercato del **LOTTO N° 1**, verrà determinato con due differenti metodi valutativi, in particolare:

1. allo stato occupato, se il giudizio di sfratto avrà esito negativo quindi sarà dichiarato improcedibile
2. allo stato libero, se il giudizio di sfratto avrà esito positivo

Nel caso in cui l'immobile venga alienato occupato dal conduttore, il suo valore sarà quello determinato con la capitalizzazione diretta del reddito riveniente dal canone di locazione, quindi, se si considera pari ad € 350,00 il canone mensile corrisposto dal conduttore (da contratto di locazione), pari al 4,0% il rendimento % medio da locazioni (fonte osservatorio sul mercato immobiliare Nomisma - comunicato stampa del 21 novembre 2012) si ha:

$$V_{L1 OCCUPATO} = (\text{€ } 350,00 \times 12) / 0,04 = \text{€ } 105.000,00 \text{ (Euro centocinquemila/00)}$$

Dato il quale si calcola, per mezzo della tabella dei coefficienti allegata al decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013 in G.U. 28 dicembre 2013 n. 303, il valore del diritto di usufrutto e, quindi, della nuda proprietà:

**VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 1 OCCUPATO = V.U.<sub>L1 OCCUPATO</sub> = 105.000,00 x 0,20 = € 21.000,00 (Euro Ventunomila/00)**

**VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 1 OCCUPATO = V.N.P.<sub>L1 OCCUPATO</sub> = 105.000,00 x 0,80 = € 84.000,00 (Euro Ottantaquattromila/00)**

Nel caso in cui l'immobile verrà venduto libero, il valore sarà quello determinato come segue:



TRIBUNALE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 784/2012  
BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO [REDACTED]  
G.E. Dott. Nicola Magaletti

$$V_{L1 \text{ LIBERO}} = 123,15 \text{ mq.} \times 1.700,00 \text{ €/mq} = 209.355,00 \text{ €}$$

al quale deve essere applicato l'abbattimento forfettario del 15%, come previsto tra i quesiti del G.E., e le spese per la sanatoria, perciò si ha:

$$(209.355,00 * 0,85) - 8.000,00 = \text{€ } 169.951,00$$

che può essere ragionevolmente espresso in

**€ 170.000,00 (Euro Centosettantamila/00)**

Dato il quale si calcola, per mezzo della tabella dei coefficienti allegata al decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013 in G.U. 28 dicembre 2013 n. 303, il valore del diritto di usufrutto e, quindi, della nuda proprietà:

**VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 1 LIBERO =  $V_{U.L1 \text{ LIBERO}} = 170.000,00 \times 0,20 = \text{€ } 34.000,00$  (Euro Trentaquattromila/00)**

**VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 1 LIBERO =  $V_{N.P.L1 \text{ LIBERO}} = 170.000,00 \times 0,80 = \text{€ } 136.000,00$  (Euro Centotrentaseimila/00)**

**LOTTO N° 2**

$$V_{L2} = 91,17 \text{ mq.} \times 900,00 \text{ €/mq} = 82.053,00 \text{ €}$$

al quale deve essere applicato l'abbattimento forfettario del 15%, come previsto tra i quesiti del G.E., e le spese per la sanatoria, perciò si ha:

$$(82.053,00 * 0,85) - 8.000,00 = \text{€ } 61.745,05$$

che può essere ragionevolmente espresso in

**€ 61.500,00 (Euro Sessantunomilaquattrocento/00)**

Dato il quale si calcola, per mezzo della tabella dei coefficienti allegata al decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013 in G.U. 28 dicembre 2013 n. 303, il valore del diritto di usufrutto e, quindi, della nuda proprietà:

**VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 2 =  $V_{U.L2} = 61.500,00 \times 0,20 = \text{€ } 12.300,00$  (Euro Dodicimilatrecento/00)**

**VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 2 =  $V_{N.P.L2} = 61.500,00 \times 0,80 = \text{€ } 49.200,00$  (Euro Quarantanovemiladuecento/00)**



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 784/2012

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO

G.E. Dott. Nicola Magaletti

**Tabella sinottica sul calcolo dell'usufrutto**

Con D.M. 12 dicembre 2013 in G.U. 13 dicembre 2013, n. 292 è stato fissato nella misura dell' 1% annuo il saggio d'interesse legale. Con decreto interdirigenziale del 23 dicembre 2013 in G.U. 28 dicembre 2013, n. 303 sono stati adeguati i coefficienti per la determinazione degli usufrutti a vita e delle rendite o pensioni vitalizie, allegato al D.P.R. 131/1986, nonché il prospetto dei coefficienti, per tutti gli atti a decorrere dalla data del 1° gennaio 2014.

*PROSPETTO DEI COEFFICIENTI al tasso di interesse dell' 1%*

Età del beneficiario	Coefficiente	Valore Usufrutto	Valore N. Proprietà
da 0 a 20	95	95	5
da 21 a 30	90	90	10
da 31 a 40	85	85	15
da 41 a 45	80	80	20
da 46 a 50	75	75	25
da 51 a 53	70	70	30
da 54 a 56	65	65	35
da 57 a 60	60	60	40
da 61 a 63	55	55	45
da 64 a 66	50	50	50
da 67 a 69	45	45	55
da 70 a 72	40	40	60
da 73 a 75	35	35	65
da 76 a 78	30	30	70
da 79 a 82	25	25	75
da 83 a 86	20	20	80
da 87 a 92	15	15	85
da 93 a 99	10	10	90

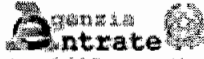


**FONTE DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA**

I valori unitari di riferimento a base della stima del bene in esame, effettuata dal sottoscritto CTU, e riportati sul sito dell'Agenda del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono quelli sotto riportati:

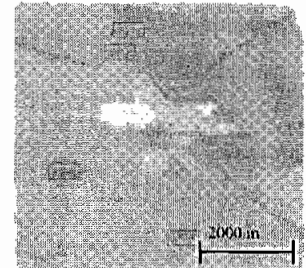
28/3/2014

Geopoi



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Spazio disponibile per annotazioni



Risultato interrogazione: Anno 2013 - Semestre 2

Provincia: BARI

Città: GRAVINA IN PUGLIA

Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO-VIA STELLA- GARIBALDI-VIALE ORSINI

Codice zona: B1

Microzona: 1

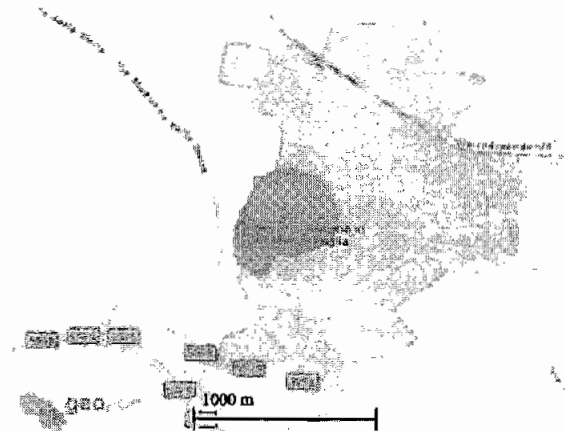
Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Distribuzione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1050	1350	L	3,5	4,7	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,5	3,7	L

Stampa

Legenda



Il sottoscritto, inoltre, ha effettuato un'attenta indagine presso studi tecnici, studi notarili della zona e agenzie immobiliari, per attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute. Ha svolto, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, presso agenzie di intermediazione immobiliare locali i cui valori sono facilmente riscontrabili sui seguenti siti:

- [www.casa.it](http://www.casa.it);
- [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it);
- [www.nestoria.it](http://www.nestoria.it) (All.to L)



**SUDDIVISIONE IN LOTTI**

**LOTTO N° 1**

Unità immobiliare ad uso residenziale riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 19 e P.IIa 1332 Sub. 29, via Giacomo Matteotti n. 9 piano 2°.

**Superficie LOTTO N° 1:**

- Superficie commerciale = 123,15 mq;

**Valore di mercato nell'ipotesi di vendita dell'immobile occupato:**

- $V_{L1 OCCUPATO} = € 105.000,00$  (Euro Centosettantamila/00)
- **VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 1 OCCUPATO** =  $V.U_{L1 OCCUPATO} = 105.000,00 \times 0,20 = € 21.000,00$  (Euro Ventunomila/00)
- **VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 1 OCCUPATO** =  $V.N.P_{L1 OCCUPATO} = 105.000,00 \times 0,80 = € 84.000,00$  (Euro Ottantaquattromila/00)

**Valore di mercato nell'ipotesi di vendita dell'immobile libero:**

- $V_{L1 LIBERO} = € 170.000,00$  (Euro Centosettantamila/00)
- **VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 1 LIBERO** =  $V.U_{L1} = 170.000,00 \times 0,20 = € 34.000,00$  (Euro Trentaquattromila/00)
- **VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 1 LIBERO** =  $V.N.P_{L1} = 170.000,00 \times 0,80 = € 136.000,00$  (Euro Centotrentaseimila/00)

**LOTTO N° 2**

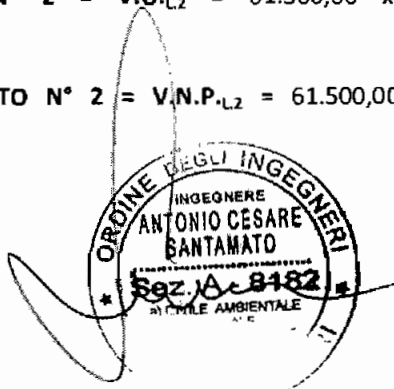
Unità immobiliare ad uso deposito riportata al Catasto Fabbricati del Comune di Gravina in Puglia al Fg. 103, P.IIa 1324 Sub. 20 e P.IIa 1332 Sub.30, via Nunzio Ingannamorte n. 9, piano 2°-3°-4°.

**Superficie LOTTO N° 2:**

- Superficie commerciale = 91,17 mq;

**Valore di mercato:**

- $V_{L2} = € 61.500,00$  (Euro Sessantunomilacinquecento/00)
- **VALORE USUFRUTTO LOTTO N° 2** =  $V.U_{L2} = 61.500,00 \times 0,20 = € 12.300,00$  (Euro Dodicimilatrecento/00)
- **VALORE NUDA PROPRIETÀ LOTTO N° 2** =  $V.N.P_{L2} = 61.500,00 \times 0,80 = € 49.200,00$  (Euro Quarantanovemiladuecento/00)



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. 784/2012

BANCA POPOLARE DEL MEZZOGIORNO S.P.A. CONTRO [REDACTED]

G.E. Dott. Nicola Magaletti

- PARTE V -

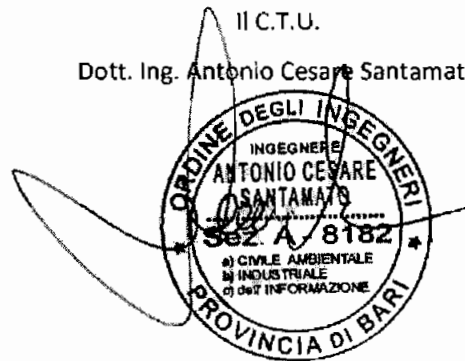
CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della seguente perizia di stima, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

Bari, li 31/03/2014

II C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Cesare Santamato



- PARTE VI -

ELENCO ALLEGATI ED ALLEGATI

- Allegato A** : Verbale di Giuramento;
- Allegato B** : Lettere A/R di comunicazioni di inizio operazioni peritali;
- Allegato C** : Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D** : Visure, Estratti e Planimetrie Catastali;
- Allegato E** : Rilievi planimetrici;
- Allegato F** : Rilievi fotografici;
- Allegato G** : Copia della comunicazione di inizio lavori;
- Allegato H** : Atto di provenienza;
- Allegato I** : Contratto di locazione, comparsa di costituzione e riposta allo sfratto;
- Allegato L** : Schede ricerche di mercato Internet.

Bari, li 31/03/2014

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Cesare Santamato

