

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio nella procedura n. 517/2023 Reg. Gen. Esec.**

Promosso da **creditore procedente**

In danno di **debitore esecutato**

**Incarico**

Con decreto del 3/03/2024 la sottoscritta ing. Anna Damiani, con studio in Bari alla Piazza Eroi del Mare n.5, e.mail: a.damiani66@gmail.com, pec: anna.damiani@ingpec.eu, tel. 3492695124 veniva nominata dal G.E. in data 03/03/2024 esperto ex art. 568 cpc e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

**Premessa**

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono costituiti da:

- 1. Immobile sito in Triggiano (BA) alla via Marina Vecchia n.10 riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.31.**
- 2. Immobile sito in Triggiano (BA) alla via Marina Vecchia n.8 riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.32.**

\*\*\*\*\*

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI**

**IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEI BENI**

Gli immobili in oggetto sono riportati in NCU del Comune di Triggiano (BA):

- 1. al foglio di mappa 9 part. 467 sub.31 cat. C1 classe 2, consistenza 61 m<sup>2</sup>, superficie totale 85 mq<sup>2</sup>, sito alla via Marina Vecchia n. 10 (allo stato attuale corrispondente al civico al n.8) piano terra e scantinato (T-S1);**
- 2. al foglio di mappa 9 part. 467 sub.32 cat. A4 classe 4, consistenza 4 vani, superficie totale 62 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, superficie totale 85 mq<sup>2</sup>, sito alla via Marina Vecchia n. 8 (allo stato attuale corrispondente al civico n.6), primo piano.**

Il tutto come riportato nella Documentazione Catastale prodotta in **ALLEGATO 1**.

Detti immobili costituiscono un intero edificio indipendente, risalente al periodo 1965, inserito



nell'isolato di detta via, costituito da: A) un locale a **piano terra**, con ingresso da una saracinesca al civico n.8 non in uso, per cui attualmente si accede al detto locale tramite il portoncino di ingresso posto al civico n.6, locale cui è annesso un piccolo bagno, e da un **piano interrato** interamente a rustico, a questo collegato da una rampa di scale, cui si accede da una porta posta in fondo al muro del vano di ingresso dello stabile; B) una unità di abitazione posta al **piano primo** alla quale si accede dal civico 6 di Via Marina Vecchia salendo due rampe di scale poste nell'ingresso. Essa è composta da ingresso al piano terra di accesso al primo piano; al primo piano: cucina abitabile con balcone, corridoio di servizio su cui si affacciano due camere da letto e un bagno. Dal pianerottolo di arrivo del primo piano parte una scala a due rampe che conduce al lastrico solare; il tutto come riportato nell'Elaborato planimetrico prodotto in **ALLEGATO 3**, e nell'elaborato fotografico prodotto in **ALLEGATO 2**. Le tre superfici sono pertanto collegate da una scala interna, il tutto come riportato nell'Elaborato Planimetrico in **ALLEGATO 3**.

Il fabbricato è sito nel centro di Triggiano (BA) a pochi passi dal Corso Vittorio Emanuele, arteria principale del Comune, e confina a Sud, a Nord e ad Est con subalterni della stessa particella n.467 del Fg.9 del NCEU del Comune di Triggiano, mentre ad Ovest con Via Marina Vecchia come riportato nello stralcio di mappa in **ALLEGATO 1**.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI**

Gli immobili oggetto della presente perizia si presentano come segue: l'accesso agli immobili attualmente avviene **esclusivamente dal n. civico 6 della via Marina Vecchia** in Triggiano (cfr. **Foto n.1-2-3** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**); dall'ingresso dello stabile si accede al locale posto a piano terra attraverso una porta posta sulla sinistra (cfr. **Foto n.4-5** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**); al piano interrato si accede attraverso una rampa di scale da una porta, posta sotto la rampa di accesso al primo piano (cfr. **Foto n.6-7-8** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**).

Al primo piano e al lastrico solare si accede dalla scala posta nell'ingresso, come precedentemente descritto (**Foto n.3** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**); dal pianerottolo di arrivo al piano è possibile accedere ad cucina abitabile con balcone (**Foto n.10** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**), e al corridoio di servizio alla zona notte (**Foto**



n.11 dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**), composta da due camere da letto (**Foto n.12-13** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**) e un bagno (**Foto n.16** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**).

Salendo due rampe di scale, si accede al lastrico solare (**Foto n.18-19** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**) sul quale è presente l'autoclave a servizio dell'immobile (**Foto n.20** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**).

Il tutto come riportato nell'**Elaborato Planimetrico** predisposto *dalla scrivente in ALLEGATO 2*. Lo stato manutentivo complessivo degli immobili è del tutto carente in ogni suo aspetto, sia dal punto di vista della manutenzione ordinaria che straordinaria. La rampa di scala di accesso al piano interrato e l'intero piano interrato si presentano a rustico. Le pignatte del solaio a vista risultano in alcuni punti rotte e precarie le condizioni dei travetti a vista, dove in alcuni punto non è presente il copriferro e gli elementi in ferro a vista risultano arrugginiti (**Foto n.9** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**).

Il piano terra e il primo piano risultano pavimentati con marmette cementizie da cm 20x20 e intonacati a civile liscio. I bagni, presenti uno per ogni piano, sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Le condizioni tuttavia degli intonaci, del rivestimento, di tutti gli accessori e della parte impiantistica risultano fatiscenti. Si evidenziano sull'intradosso del solaio di copertura infiltrazioni d'acqua provenienti dal lastrico solare sulla gran parte della superficie.

Gli infissi interni sono in legno tamburato, gli infissi esterni in legno con vetro singolo. Non è presente impianto di riscaldamento degli ambienti; gli immobili sono serviti da rete idrico-fognaria di città, ma non è collegato alla rete gas di città; l'acqua calda è garantita da uno scaldabagno di marca ARISTON (**Foto n.17** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**), posto nel bagno al primo piano. L'alimentazione elettrica è garantita dall'allaccio dell'unico contatore per tutto lo stabile alla distribuzione elettrica, l'impianto elettrico non è a norma, e per la gran parte è fuori traccia. Presente un'autoclave di marca AQUARIUS sul lastrico solare di servizio allo stabile (**Foto n.20** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 2**). Presente l'impianto citofonico, ma non funzionante.

### 1. Regolarità edilizia

L'intero fabbricato, come già riferito, è inserito nel centro di Triggiano (BA) e la data di



costruzione è da fissare all'anno 1965.

Di fatto, in data il 31 agosto 1964 il Comune dava nulla osta "per la costruzione di piano terra e primo piano per civile abitazione in Via della Marina Vecchia", a seguire certificazione sanitaria del 12 aprile 1965, e relativa dichiarazione di abitabilità del 19 maggio 1965. Il progetto approvato tuttavia presenta delle difformità rispetto alla distribuzione interne attuali che richiederanno una sanatoria per allineare l'attuale distribuzione con il titolo edilizio. Tutta la documentazione reperita dalla scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano è in **ALLEGATO 4** alla presente relazione.

In merito, alle planimetrie catastali acquisite dalla scrivente presso l'N.C.E.U. di Bari, datate 4 dicembre 1965 (coeve alla data di costruzione dell'intero immobile), va detto che le stesse sono coerenti con lo stato dei luoghi, salvo piccole difformità, ma è necessario apportare correzioni sui dati identificativi catastali (il numero civico e l'intestazione, e con la creazione dei due lotti si rende necessario un aggiornamento catastale presso N.C.E.U. inserendo la pertinenza del lastrico solare. Infine è possibile prevedere la regolarizzazione attraverso un accertamento di conformità aggiornando sia il prospetto principale che la distribuzione interna dell'unità abitativa presso il SUE di detto Comune, nonché presso N.C.E.U.; per sanare tale situazione si deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali che saranno assorbite dall'abbattimento forfettario del 15% che il Giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

Ciò premesso, considerate le dimensioni, la conformazione planimetrica e il doppio accesso alla strada che rende autonomo il locale a piano terra, appare possibile, con adozione di alcuni accorgimenti, la divisione del fabbricato, anche al fine di una migliore collocazione sul mercato, in due lotti separati e totalmente autonomi. Per rendere completamente indipendenti i due lotti sarà necessario svolgere i seguenti lavori al piano terra:

- murare le due porte poste sul muro di divisione tra il locale civico 8 e il primo vano al civico 6;
- aprire una porta sullo stesso muro in linea d'area con l'accesso al piano interrato;
- costruire un tramezzo a tutta altezza di separazione in corrispondenza della scala di accesso al piano interrato.



Il tutto come riportato nell'elaborato planimetrico di proposta di divisione in due lotti all'**ALLEGATO 5**. Si specifica inoltre che si rende necessaria la separazione degli impianti idraulico e fognario nonché dell'impianto elettrico, e sarà necessario prevedere un impianto di riscaldamento/condizionamento ex novo per ciascun lotto.

### **LOTTO N.1**

**Locale sito in Triggiano (BA) riportato al NCEU alla via Marina Vecchia n.10 al Fg. 9 particella 467 sub.31 cat. C1 classe 2, consistenza 61 m<sup>2</sup>, superficie totale 85 mq<sup>2</sup>, piano terra e scantinato (T-S1);** esso confina a Sud, a Nord e ad Est con subalterni della stessa particella n.467 del Fg.9 del NCEU del Comune di Triggiano, mentre ad Ovest con Via Marina Vecchia.

#### **Descrizione**

A detto lotto si accede con ingresso dal civico al n.8 di Via Marina Vecchia in Triggiano. Consiste in un ampio vano posto al piano terra, attualmente diviso al centro da un tramezzo a mezza altezza (da demolire) e da bagno con accesso dall'ultima porta sulla sinistra al vano. Attualmente tale immobile, pur essendo accatastato come negozio, è in uso come deposito e cucina-soggiorno al piano terra e al piano interrato come deposito. Da una porta, posta sotto la rampa di scale di accesso al piano superiore, è possibile accedere al piano interrato attraverso una scala; le finiture di tale superficie sono a rustico; esso attualmente è destinato a deposito.

E' presente un unico contatore nell'intero stabile, collegato alla rete di distribuzione; l'impianto elettrico non è a norma si presenta in gran parte fuori traccia. L'immobile è collegato alla rete idrico-fognaria cittadina; l'impianto idrico-fognario è funzionante, l'acqua calda è garantita esclusivamente da uno scaldabagno posto nel bagno al primo piano. Assente impianto di riscaldamento.

#### **Titolarità**

Il cespite risulta allo stato ancora intestato a ( ), così come riportato nella relativa visura catastale in **ALLEGATO 1**, per cui si rende necessario procedere a una voltura, con rettifica dei dati.

#### **Stato di possesso**



Attualmente l'immobile risulta nella disponibilità del creditore, come si può evincere dagli stessi verbali di accesso all'immobile in **ALLEGATO 6**.

### **LOTTO N.2**

**Unità abitativa** sita in Triggiano (BA) riportato al NCEU alla via Marina Vecchia n.8 al Fg. 9 particella 467 sub.32 cat. A4 classe 4, consistenza 62 m<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte 62 m<sup>2</sup>, piano; esso confina a Sud, a Nord e ad Est con subalterni della stessa particella n.467 del Fg.9 del NCEU del Comune di Triggiano, mentre ad Ovest con Via Marina Vecchia.

#### **Descrizione**

A detto lotto si accede con ingresso dal civico al n.6 di Via Marina Vecchia in Triggiano attraverso un piccolo ingresso al piano terra da cui parte la scala di accesso al primo piano, costituito da ballatoio di servizio che conduce a un vano cucina abitabile con balcone, e al corridoio a servizio della zona notte composta da due camere e da un bagno. Si precisa che sul pianerottolo di riposo vi è una porta di accesso ad un piccolo vano deposito in corrispondenza del soppalco del bagno posto al piano terra. Tale vano non è riportato né nel titolo edilizio, né sulle planimetrie catastali e risulta pertanto del tutto abusivo.

E' presente un unico contatore nell'intero stabile, collegato alla rete di distribuzione; l'impianto elettrico non è a norma si presenta in gran parte fuori traccia. L'immobile è collegato alla rete idrico-fognaria cittadina; l'impianto idrico-fognario è funzionante, l'acqua calda è garantita esclusivamente da uno scaldabagno posto nel bagno al primo piano. Assente impianto di riscaldamento.

#### **Titolarità**

Il cespite risulta allo stato ancora intestato a **FRANCESCO DI MARINO** (C.F. **FRANMFR55E081001**), come si può evincere dalla relativa visura catastale in **ALLEGATO 1**, per cui si rende necessario procedere a una voltura, con rettifica dei dati.

#### **Stato di possesso**

Attualmente l'immobile risulta nella disponibilità del creditore, come si può constatare dai verbali di accesso all'immobile in **ALLEGATO 6**.

### **3. VICENDE TRANSLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

**Si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito di certificati della**



Conservatoria.

I due lotti seguono parallelamente le stesse vicende traslative del ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento e pertanto ciò che è riportato di seguito fa riferimento ad entrambi i lotti.

All'esecutato l'immobile costituito dai due lotti è pervenuto in forza di sentenza del Tribunale di Bari n. 1985/2021 del 24/05/2021, resa a definizione del giudizio di divisione RG n. 10628/2012, trascritta in data 11/10/2023 al n. R.P.36394 e R.G. 47814, previa declaratoria di nullità, dichiarata con sentenza del Tribunale di Bari n. 3656/2017 del 13/07/2017, trascritta in data 15/09/2017 ai nn. R.G. 37500 e R.P.5141, del contratto vitalizio alimentare ed assistenziale stipulato tra la in data 08/09/2010 a rogito del notaio Elio Trono rep. 46002 racc.19425 trascritto in Bari il 20/09/2010 R.G.42913 R.P.27267 (cfr. Atto notarile Elio Trono **ALLEGATO 7**).

Con conseguente apertura della successione legittima del padre ri, del 9/05/2012, trascritta in data 9/05/2014 ai nn. 12205 RP e 15749 RG, in favore degli eredi sigg.ri e e . Si evidenzia che non risulta essere agli atti la trascrizione dell'accettazione dell'eredità.

Ciò premesso si ritiene che la documentazione ex art. 567 cpc depositata dal precedente non soddisfi i criteri per la copertura delle vicende traslative nel ventennio antecedente il pignoramento poiché non emerge né la continuità delle trascrizioni successive alla apertura della successione di né il titolo di acquisto in capo al dante causa. Tuttavia, dal richiamato atto di cessione di immobile a fronte di assistenza di carattere vitalizio per notar Elio Trono di Triggiano del giorno 8 settembre 2010, rep. n. 46302, racc.19425 concluso in favore della sig.ra a, poi annullato con la citata sentenza del Tribunale di Bari, reperito dalla scrivente e allegato sub n. 7, emerge che lo stabile in oggetto è pervenuto al sig. , quanto al piano terra (lotto 1) "con atto di donazione a rogito notar Angelo Cotugno di Triggiano del 3 novembre 1962, registrato in Capurso il 15 novembre 1962 al nr. 231 e trascritto a Trani il 29 novembre 1962 (a la ) ai numeri 40501 e 40505" mentre l'immobile costituente la unità abitativa al primo piano (lotto2) "è stato edificato in sopraelevazione dell'immobile ( a piano terra)".



In merito è necessaria una precisazione: il Comune di Triggiano autorizzava "costruzione di piano terra e primo piano", nel nulla osta per l'esecuzione dei lavori edili del 31 agosto 1964, sebbene negli elaborati grafici veniva riportata una costruzione esistente al piano terra e di progetto piano terra e primo piano, (cfr. **ALLEGATO 4**). Si precisa che la sagoma del piano terra rimaneva invariata rispetto alla costruzione preesistente.

#### **Formalità pregiudizievoli che saranno cancellate dalla procedura**

Dagli atti depositati e dall'ispezione ipotecaria effettuata presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari (cfr. **ALLEGATO 8**) si elencano le formalità pregiudizievoli da cancellare:

- Iscrizione del 11/10/2023 R.P.6429 R.G.47816 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari rep.1985/2021 del 24/05/2021 **IPOTECALE LEGALE derivante da DIVISIONE** contro
- Iscrizione del 11/10/2023 R.P.6430 R.G. 47817 Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari rep.1985/2021 del 24/05/2021 **IPOTECALE GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI CONDANNA** contro
- Iscrizione del 22/12/2023 R.P.46652 R.G.61112 Pubblico Ufficiale UNEP Corte di Appello di Bari rep.10273/2023 del 12/12/2023 **-ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** contro

In merito all'esistenza di ulteriori gravami, l'immobile non è soggetto a spese condominiali, essendo una costruzione indipendente.

#### **4 CRITERIO GENERALE DI STIMA DEL VALORE DEI LOTTI PIGNORATI**

L'immobile costituito dai due lotti oggetto di valutazione, è ubicato nel Comune di Triggiano (BA) in Via Marina Vecchia n.6-8, e risulta intestato presso il N.C.E.U. a

La particella n.467 al foglio 9 del Comune di Triggiano ricade nella zona di PRG del Comune di Triggiano, **B3 ZONA DI COMPLETAMENTO** ovvero zone caratterizzate da edifici prevalentemente costruiti nei primi decenni del corrente secolo con quantificazione di spazi abitabili, per la maggior parte, ubicati al piano terra ed al primo piano con Indice di fabbricabilità fondiaria =Iff = 5 mc./mq..



Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.); si determina come valore unitario medio pari a:

- **€/mq 595,00**, (€/mq.1.000,00 -15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e -30% per lo stato di conservazione dell'immobile) - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (cfr. **ALLEGATO 9**):

Provincia: Bari

Comune: Triggiano

Fascia/zona: Centrale/ Semicentrale (l'immobile si trova a cavallo tra le due zone OMI)

Codice zona: B1-C1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950/1050	1350/1300	L

#### **VALUTAZIONE ECONOMICA LOTTO N.1:**

**Immobile sito in Triggiano alla Via Marina Vecchia con accesso dal civico n.8 costituito da locale commerciale al piano terra e deposito al piano interrato riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.31.**

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di

Esperto Stimatore Ing. Anna DAMIANI - BARI



Triggiano (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 68,90**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Locale commerciale al piano terra	mq.49,00	0,90	mq. 44,10	1
Deposito al piano interrato	mq.62,00	0,40	mq. 24,80	1
<b>TOTALE superficie convenzionale</b>	<b>Mq.111,00</b>		<b>mq. 68,90</b>	

Si passa quindi alla determinazione del **Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Triggiano (BA) alla Via Marina Vecchia n. 8**, che attualmente risulta essere occupato dal figlio della parte debitrice, come si evince dai verbali di accesso in **ALLEGATO 6**.

Pertanto il **Valore di Stima del lotto 1** alla data della vendita sarà pari a:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE IN C.T.
Locale piano terra e deposito in Triggiano alla Via Marina Vecchia n.8	Mq.68,90	€/mq.595,00	€40.995,50	€. 41.000,00

**Totale Valore di Stima € 41.000,00**

#### **VALUTAZIONE ECONOMICA LOTTO N.2:**

**Immobile sito in Triggiano alla Via Marina Vecchia con accesso dal civico n.6 costituito da abitazione al primo piano e lastrico solare riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.32.**

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Triggiano (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 71,40**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Vano ingresso- disimpegno al piano terra	mq.9,00	0,80	mq. 7,20	1

Esperto Stimatore Ing. Anna DAMIANI - BARI



Abitazione al primo piano	mq.58,00	1,00	mq. 58,00	1
Lastrico solare	mq.62,00	0,10	mq. 6,20	1
<b>TOTALE superficie convenzionale</b>	<b>Mq.109,00</b>		<b>mq. 71,40</b>	

Si passa quindi alla determinazione del **Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Triggiano (BA) alla Via Marina Vecchia n. 6**, che attualmente risulta essere occupato dal figlio della parte debitrice, come si evince dai verbali di accesso in **ALLEGATO 6**.

Quindi il **Valore del lotto 2** alla data della vendita sarà pari a:

<b>Consistenza</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore Unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>TOTALE IN C.T.</b>
Appartamento sito in Triggiano alla Via Marina Vecchia n.6 piano terra, piano primo e lastrico solare	mq. 71,40	€/mq.595,00	€42.483,00	€. 42.500,00
<b>Totale Valore di Stima</b>			<b>€. 42.500,00</b>	

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

I lotti oggetto della presente esecuzione immobiliare risultano essere attualmente occupati dal signor \_\_\_\_\_, figlio di \_\_\_\_\_, parte debitrice così come si evince dai verbali di accesso in **ALLEGATO 6**.

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. 517/2023:

- accertata la rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati a seguito degli esperiti sopralluoghi del 28 maggio 2024 e del 21 giugno 2024 (cfr. **ALLEGATO 6**) eseguito insieme all'avv. Maria M. Rizzo, custode giudiziario nominato, e per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che gli immobili non sono gravati da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità.
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei manufatti, della



commerciabilità dei beni, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2023 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (cfr. **ALLEGATO n.9**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

#### **D E T E R M I N A**

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità del:

**LOTTO N.1:** Immobile sito in Triggiano alla Via Marina Vecchia con accesso dal civico n.8 costituito da locale commerciale al piano terra e piano interrato riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.31, pari a **€ 41.000,00=** (diconsi Euro Quarantunomila/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.;

**LOTTO N.2:** Immobile sito in Triggiano alla Via Marina Vecchia con accesso dal civico n.6 costituito da primo piano e lastrico solare riportato al NCEU al Fg. 9 particella 467 sub.32 pari a **€ 42.500,0000=** (diconsi Euro Quarantaduecinquecento/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.;

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Chiara Cutolo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 4 novembre 2024

L'ESPERTO STIMATORE

(Ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

