

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

R.Gen. Esec. N.°965/2017

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Consulenza Tecnica d' Ufficio

Relazione di Stima del lotto

GIUDICE DELL'ESECUZIONE : *DR.SSA FAZIO LAURA*

ESECUTATI : LA SIG.RA XXXXXXXXX

CREDITORE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Esperto Incaricato

Dott.ssa Arch. CLAUDIA ACETO

Recapito Via COLAJANNI 13 BARI 70125

Tel. Cell.3455953587



Indice :Premessa

1) INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione dell'IMMOBILE.

1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche e strutturali dell'edificio

1.3 Identificazione dei Beni

1.4 Identificazione catastale

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

3) DESCRIZIONE ANALITICA

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

7) FORMALITÀ PRESENTI

8) VINCOLI

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

10) CONSISTENZA E STIMA

11) FORMALITA' DA CANCELLARE

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

13) CONCLUSIONI

PREMESSA

All'udienza del 18/04/2018 La sottoscritta dott. Arch. Claudia Aceto, con studio professionale in Bari alla via N.Colajanni, N.° 13, iscritta all'Albo degli **Architetti della Provincia di Bari al N.°1653**, veniva nominata consulente tecnico d'ufficio nella procedura in epigrafe e prestava il giuramento di rito.

Alla scrivente veniva affidato l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati, disponendo i seguenti quesiti allegati:

RISPOSTA AI QUESITI DEL GIUDICE

A seguito del ritiro del fascicolo dalla Cancelleria, dopo aver esaminato la documentazione ivi contenuta, lo scrivente comunicava con raccomandata A/R alle parti l'inizio delle Operazioni peritali, fissate per il giorno 17/06/2018 a BITONTO presso

1.L'IMMOBILE di VIA DELLE FORNACI N.5 A BITONTO

2.AREA EX -COMMERCIALE-AUTOLAVAGGIO SULLA VIA DELLE FORNACI N.5

3. IMMOBILE di VIA LOMAGLIO N. 9 A BITONTO

4.TERRENI AI FOGLI 26 E PARTICELLA 25 E 75

5.TERRENO AL FOGLIO 61 P.319

Alla suddetta data, veniva effettuato il sopralluogo all'immobile oggetto dell'esecuzione e si procedeva agli accertamenti di rito.

La documentazione prodotta dal precedente e consegnato alla sottoscritta, integrata di ispezioni dalla scrivente, consiste nel seguente documento:

_ CERTIFICAZIONE NOTARILE DEL NOTAIO ALLEGATA AGLI ATTI – NOTAIO DR.

FABIO ORLANDI IN ROMA VIA LUDOVISI 35- 00187- ROMA

_ VISURE CATASTALE PER IMMOBILE 28/05/2018

- VISURE CERTIFICATO DI MATRIMONIO E CERTIFICATI DI RESIDENZA STORICI

Il presente procedimento come da pignoramento del 04/01/2018 a favore della CASSIOPEA

NPL SPA contro la sig.ra **XXXXXXXXXX**.

L' immobile sito alla VIA DELLE FORNACI N.5 a BITONTO è sito al piano TERRA

Si Riporta l'immobile come da Catasto:

1) foglio 28 part. 90 Sub 4 CAT. A/7 CLASSE VANI 8.5 RENDITA 570.68 EURO

Sulla scorta degli accertamenti effettuati e dallo studio della documentazione reperita, la

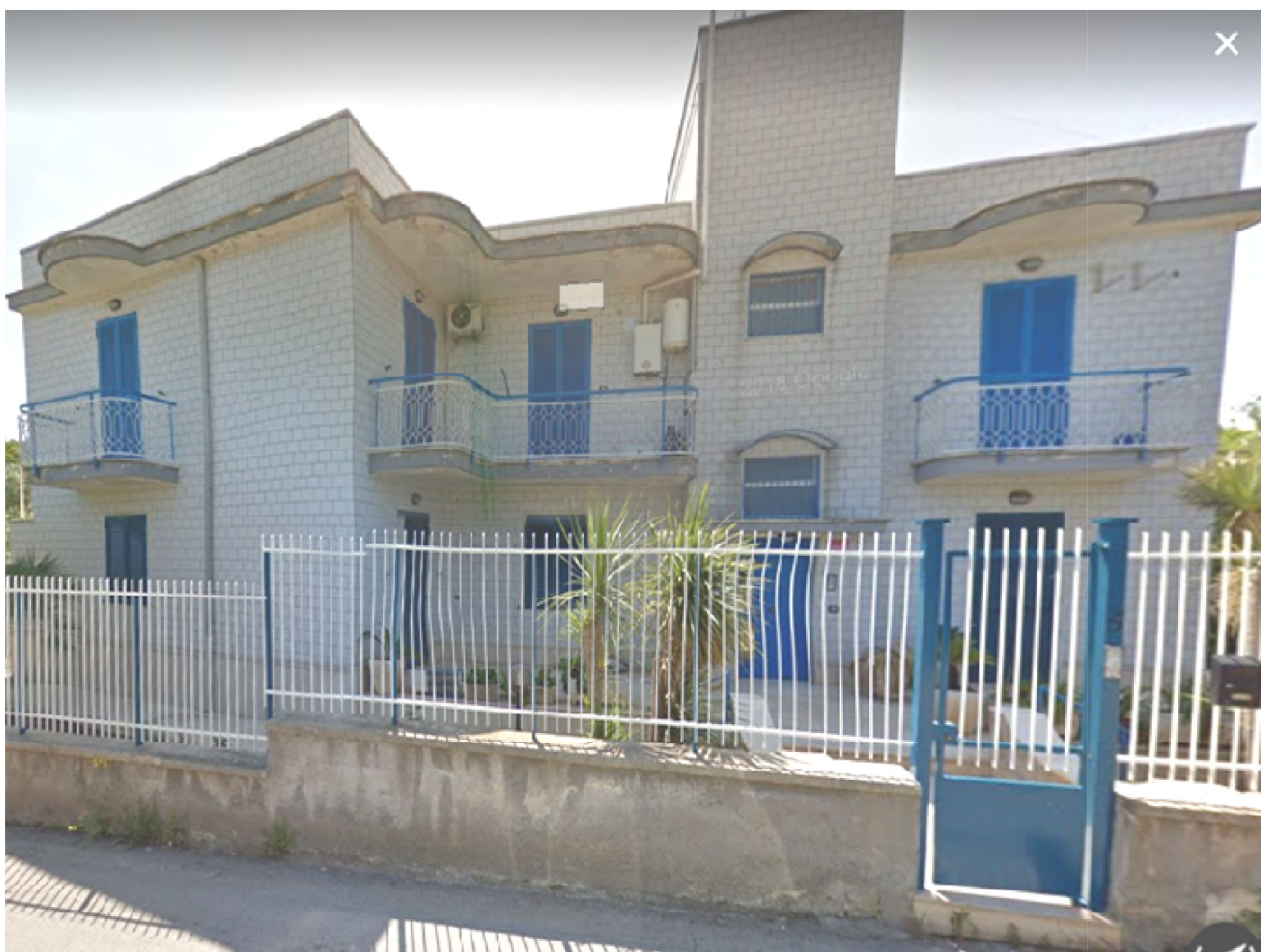
scrivente ha predisposto la presente relazione peritale, evidenziando che per le

caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'immobile si è ritenuto opportuno.

FORMARE N. 5 LOTTI DI VENDITA.

LOTTO N. 1





1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione dell'IMMOBILE.

L'edificio, la cui unità immobiliare oggetto della presente procedura, è ubicato a

ALLA PERIFERIA DEL COMUNE DI BITONTO.

1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche e strutturali dell'edificio:

IMMOBILE SITO AL PIANO TERRA

Realizzato in cemento armato; Le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono quelle

di un villino isolato: l'immobile è con struttura in cemento armato e paramenti in tufo,

Breve evoluzione storica:

Le ricerche in archivio hanno fatto emergere che è stato chiesto condono dell' immobile ma non è stata rilasciata concessione di condono.

Caratteristiche costruttive

- Struttura verticale in Cemento armato
- Solai in latero-cemento
- Tamponature esterne rivestite a mattonelle bianche
- Le condizioni conservative generali del fabbricato sono DISCRETE. *(foto)*

1.3 Identificazione dei Beni:

L'immobile oggetto della presente procedura, è costituito da:

IMMOBILE AL PIANO TERRA VIA DELLE FORNACI n.5 BITONTO

1.4 Identificazione catastale

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del COMUNE DI BITONTO con i seguenti

Identificativi catastali, coincidenti con quelli indicati nella nota di trascrizione

- Pignoramento del bene al foglio 28 part. 90 Sub 4 CAT. A/7 CLASSE 2 VANI 8.5

RENDITA 570.68 EURO.

Ulteriori dati reperibili direttamente dalle visure storiche allegate.

L' immobile ORIENTATO come segue:

Confina a nord con la VIA DELLE FORNACI N. 5 a sud con il cortile interno ad ,ad est con un altro terreno, ad ovest con un' altra proprietà

Dalla visura storica catastale e dalla ispezione ipotecaria per l'immobile in oggetto

Eseguite 28/05/2018 dalla sottoscritta, si rilevano che gli intestatari:

Proprietà nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX XXXX

XXXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxxxxxxproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

L' immobile trascritto presso i registri immobiliari.

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Durante i sopralluoghi ho effettuato dei rilievi e foto; l'immobile si presenta regolare di licenza edilizia .

- 1° sopralluogo in data 07/06/2018 : apertura delle operazioni.
- 2° sopralluogo in data 11/06/2018 : TERRENI

- 3° sopralluogo in data 10/10/2018 : RILIEVO della cantina VIA DELLE FORNACI N .5

Acquisisco informazioni sulle dimensioni della casa ed effettuo, un rilievo e foto.

Dopo aver dato lettura del mandato del giudice, la sottoscritta sulla base della documentazione in possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari, dopo aver letto il verbale di sopralluogo e fatto firmare alle parti la scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali. Le raccomandate sono state regolarmente inviate dal custode giudiziario AVV. PASQUA LOCONSOLE ALLA VIA DELLE FORNACI N.5 A BITONTO .

3) DESCRIZIONE ANALITICA

Immobile

L' immobile sito sulla complanare sp 86 vicino alla casa cantonale e al passaggio a livello, *si accede tramite un cancello di un cortiletto direttamente dalla strada.*

Descrizione:

L' immobile si trova al piano terra , si accede tramite un cortiletto dove ci sono due porte , la porta a sinistra (una persiana in ferro) corrisponde al bene oggetto del pignoramento l'immobile è così composto: l' ingresso / disimpegno, una stanza frontale alla zona ingresso con piccolo bagno, un soggiorno con veranda e bagno, un corridoio, con n. 3 stanze da letto e bagno;

Lo stato di conservazione: il CTU ha potuto riscontrare fenomeni di degrado: il 1 ° bagno ubicato nella stanza frontale all' ingresso, è in stato incuria, oggetto di infiltrazioni, la fonte luminosa è un piccolo lucernario; la camera, diretta e frontale all' ingresso rileva forte umidità di risalita, lungo tutti i muri perimetrali, il soggiorno ha anch' esso un suo bagno e un accesso alla veranda, un' altra porta si riversa verso il corridoio che distribuisce a tre camere da letto (ovvero la zona notte) anch' esse con un terzo bagno, le stanze hanno pareti con umidità di risalita con fenomeni di esfoliazione della pellicola pittorica per almeno 1 m. da terra. Dalla veranda si accede tramite una porta al giardino, a cortile retrostante ed un marciapiede che circonda la casa, dal cortile si accede alla cantinola con un accesso separato dove trovo ubicate due cisterne e del materiale da deposito, non è del tutto , il cortile, ha una parte con giardino e alberi : un paio di ulivi e un albero di fico, e melograni, rilevo altresì la presenza di un pozzo nel cortile.

Finiture

La casa è rifinita discretamente, le pavimentazioni in monocottura, non sono uniformi per il tipo di colorazione. Le pitturazioni non sono recenti. Porta d' ingresso è una persiana in ferro.

Pavimento in monocottura di diversi colorazioni sia nel corridoio che nel soggiorno, le porte finestre in legno scuro con vetro, il sistema di oscuramento a tapparella;

Tinteggiatura :la pitturazione della casa è bianca in alcuni punti del soffitto del corridoio
riscontro ammaloramenti della pellicola pittorica, distaccamenti,; complessivamente
l'immobile è in discrete condizioni. Rilevo importanti distaccamenti di pellicola pittorica a
soffitto nei corridoi.

Infissi: Gli infissi in alluminio, con oscuranti esterni di persiane in ferro .

Veranda : Rilevo la presenza di una veranda in anticorodal, che è stata richiesto condono;
la veranda è destinata a cucina.

Impianti idrico, fogna e elettrico:

Gli impianti: idrico/ fogna funzionanti, ed elettrico, ma non sono disponibili al sopralluogo
i certificati. si precisa che la casa non ha impianto all' allaccio della fogna ma un impianto
con pozzo artesiano

Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas non funzionante, le unità terminali
sono dei radiatori in ghisa.

Impianto a gas :

Alimenta la cucina e i radiatori e l' acqua calda.

Altezza utile

L'altezza è costante, tranne che nei bagni .

Esposizione

L'appartamento è discretamente illuminato;

Orientato: a Nord affaccia su VIA DELLE FORNACI , mentre a Sud su un cortile interno;

POSIZIONATO molto prossimo al passaggio a livello.

Divisibilità dell'immobile: da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che potrebbe essere divisibile in due lotti per la presenza di due bagni nella zona soggiorno, e solo se si crea un cucinotto nella nuova unità.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Proprietà dei signori XXXX nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXXXXXXX XXXX

XXXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxxxxxx proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXX proprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietario per 1/21,

XXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXX proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX XXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXX NATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/7, XXXX

XXXX nata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

4.a) OCCUPAZIONE: occupato dagli eredi XXXX come segue:

Proprietà dei signori XXXX nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxxxxxx proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXX proprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 , e NON ESISTE UN

CONTRATTO DI USUFRUTTO O COMODATO D'USO.

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio è stato costruito 1972 Dopo un'opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico e presso uff. condoni è risultata la seguente situazione:

- Alla luce di quanto accertato dalla sottoscritta presso l' UTC DI BITONTO durante il sopralluogo, l'immobile le seguenti situazioni:

- CONCESSIONE EDILIZIA N. 124 PRATICA CONDONO 825 DEL 30/06/1994
- ESISTONO SOLO LE DOMANDE DI 2° CONDONO N. 602 a nome di XXXXXXXXil 31/03/2004 in attesa di risposta da parte del UTC, nonostante solleciti del 17/08/ 2015; la domanda di condono è fatta per ulteriori ampliamenti, e la chiusura del portico ad ovest.

MANCANO I SEGUENTI DOCUMENTI per completare la pratica del 2° condono:

- PAGAMENTO ONERI CONCESSIONARI DEL 10 % .
- ATTESTAZIONE PAGAMENTO DEI DIRITTI DI SEGRETERIA,

- DENUNCIA AI FINI VARIAZIONE TARSU.
- ABITABILITA' INESISTENTE.
- Si precisa che l' area su cui sorge l' immobile è in parte area di rispetto della ferrovia ,in parte in area agricola.

6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta delle certificazioni e delle documentazioni rilasciate dalla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Bari e dall' Agenzia del Territorio, e dopo accertamento presso Visura storica del 28/05/2018 presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO, per verificare l'esistenza di contratti di eventuali locatari nell' immobile, si dimostra che è intestato nella quota la sig.ra Proprietà dei signori XXXXnella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF: .CLM MRA 52M50 A893Y proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF:.XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO IL xxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF:. XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

Come si evince dalla documentazione in atti, e dalle visure effettuate nel ventennio

Precedente al pignoramento del 04/01/2018 a favore di CASSIOPEA NPL. SPA risulta quanto segue:

L'immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXX ed eredi come indicati nel paragrafo 4) come segue:

- per atto di **TESTAMENTO DEL 17/09/2007** PROVENIENTE DA XXXXXXXXX DECEDUTA, A FAVORE DEI FIGLI XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA, XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXX XXXXQUALI BENI RELITTI LA QUOTA PARI A 14/21 INDIVISI COME RISULTA DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL' UFF. REGISTRO DI BARI IN DATA 06/05/2008 AL N. 1084/2008/8 TRASCRITTA ALL'AG. DELLE ENTRATE DI BARI IN DATA 20/08/2008 AL N. 26363 PER LA QUALE RISULTA ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 06 /08/2008 N.25513 E TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.539 PER ROGITO **DEL NOTAIO MARDESIC XXXXIN BITONTO IN DATA 24/10/2007 N. 7776 .**
- *IN DATA **01/08/2011** DECEDUTO FRANCESCO XXXX, SUCCEDEVANO COME EREDI IL CONIUGE XXXX XXXX, I FIGLI XXXXCATERINA, XXXXXXXXXXXXX .*

- IN DATA **10/11/2004** DECEDUTO XXXXXXXXXSENZA TESTAMENTO LASCIA AI CONIUGE XXXXXXXXX , FIGLI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA,XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXXX XXXX LA QUOTA INDIVISA PARI A $\frac{1}{2}$ DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CENSITE DAL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BITONTO COME RISULTA DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REG. 23/09/2005 AL N.1602/2005 TRASCRITTA AI REG. IMMOBILIARI IN DATA 19/10/2005 AL N. 33.045 PER LE QUALI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DELL' EREDITA' IN DATA 06/08/2008 AL N. 25.512 DI FORMALITA' E SUCC. TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.538.
- Con atto a **rogito del notaio XXXXMARDESIC DI BITONTO IN DATA 15/06/1995 REP. 25009** TRASCRITTO ALLA CONSERVATORIA DI BARI IN DATA 10/07/1995 AI N. 16.958 LA SIGNORA XXXXSARACINO NATA A SANTO SPIRITO IL 18/11/1922 VENDEVA AI CONIUGI XXXXXXXXXE XXXXXXXXX NATA 09/11/1929 CF. CNN CRN 29S49 A893R CHE ACQUISTAVANO IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENE LA PORZIONE IMMOBILIARE **F. 28 P.90 SUB.1. MODIFICATO PER AMPLIAMENTO IN 01/02/2008 trasformato in nuovo Sub. 2.**

7) FORMALITÀ PRESENTI

DATI PROVENIENTI dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Bari, per

Ispezione del 28/05/2018 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità.

Per le trascrizioni **pregiudizievoli**: a nome di **XXXXXXXXXX** in date antecedenti al Pignoramento 04/01/2018 fino al 28/05/2018 risultano:

ISCRIZIONE e TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di **B@NCA 24-7** SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010** a favore di **MONTEPASCHI** SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

8) VINCOLI

8a) VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

1. non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni

2. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione per l'immobile coniugale.

3. non vi sono limitazioni d' uso.

4. non vi è esistenza d' usufrutto.

5. Servitù rilevo una servitù di passaggio non agli atti.(Allegato 15)

8 b) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non risultano vincoli per quanto è stato possibile accertare con le indagini e

Ricerche, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tanto meno atti di

Asservimento urbanistico ;

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, si è ritenuto

Opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono

state Condotte indagine relative ai prezzi di mercato di immobili in zona con analoghe

Caratteristiche e destinazione; Si terrà conto di :

L'analisi dei valori di mercato di immobili simili e prossimi a quelli oggetto di

Stima, nonché i dati forniti da :

1 Agenzia del Territorio: Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare anno 2017 (OMI),

1 Agenzie del Territorio: Glossario delle definizioni tecniche in uso nel mercato

immobiliare Agenzie del Territorio: Istruzioni per la determinazione della consistenza

degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

1 d.m. 21 dicembre 2017 (G.U. del 30.12.2016)

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione degli atti di

compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari anche presso diverse

Agenzie immobiliari locali, note su scala nazionale **TECNOCASA** .

Gli elementi di tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli

Distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato

alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, e precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini

Compiute presso le agenzie immobiliari locali e i professionisti operanti nel settore edile,

Sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI, osservatorio immobiliare

dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, verrà effettuato un valore medio.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie

Commerciale, che considera la superficie coperta al lordo dei muri interni, e del 50% di

quelli perimetrali confinanti.

10) CONSISTENZA E STIMA

10 a) Determinazione della CONSISTENZA

Farò riferimento alla superficie commerciale ai fini della stima dell'immobile calcolata con

i coefficienti riduttivi, facenti riferimento alle norme UNI EN 15733:2011- DPR 138\98:

10b) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto oltre che delle

Caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di

Conservazione e manutenzione in cui si trova.

Per la valutazione si terrà conto della stessa banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'AGENZIA DEL TERRITORIO – OMI secondo semestre 2017, Sul Comune di

BITONTO che indica un range V.MIN. 1.200,00 euro/ mq. a V.MAX. 1.600,00 euro/ mq.,

per una media di 1.400,00 euro/ mq.

Considerato inoltre, i valori di mercato attuali, la valutazione è eseguita con dati desunti da compravendite intervenute negli ultimi 6 mesi di 2 immobili simili, che stimano in zona il valore un valore dai 1000.00 - 1100.00 euro/ mq. per villini in zona, con per un valore medio di 1050.00 euro/ mq ; dalla interpolazione dei valori tra OMI e il valore medio di mercato attuale, assumo come valore di riferimento per la stima 1.225,00 euro/ mq.

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

Dal rilievo la superficie dell’immobile è di **156.48 mq.**

DESCRIZIONE	SUPER. NETTA	COEFF. DI OMOGENIZZAZIONE	SUP. COMM.
INGRESSO	11.20 mq.	100 %	11.20 mq.
CORRIDOIO	9.52 mq.	100 %	9.52 mq.
SOGGIORNO	19 mq.	100 %	19.00 mq.
STANZA 1	16.00 mq.	100 %	16.00 mq.
BAGNO 1 (ALL’ INGRESSO)	1.18 mq.	100 %	1.18 mq.
BAGNO 2 (AL SOGGIORNO)	2.54 mq.	100 %	2.54 mq.
BAGNO 3 (ZONA LETTO)	4.14 mq.	100 %	4.14 mq.
VERANDA CON CUCINA	7.59 mq.	60 %	4.60 mq.

<i>TERRAZZO VERANDA</i>	3 mq.	10%	0.30 mq.
<i>CAMERA DA LETTO 1</i>	16.40 mq.	100 %	16.40 mq.
<i>CAMERA DA LETTO 2</i>	16.80 mq.	100 %	16.80 mq.
<i>CAMERA DA LETTO 3</i>	16.80 mq.	100 %	16.80 mq.
<i>TERRAZZO INGRESSO</i>	10.00 mq.	10 %	1 mq.
<i>CANTINA ESTERNA CON CISTERNA</i>	13 mq.	50 %	6.5 mq.
<i>CORTILE</i>	610 mq.	5 %	30.50 mq.
SOMMANO IN TOTALE – S.L.C mq.			156.48 mq.

Considerati gli spessori perimetrali circa 40 mq. Considerati i muri come da disegno allegato, assumiamo la consistenza pari a 196.48 mq, altezza degli ambienti è di 3.10 ml.

Pertanto alla luce delle considerazioni sui valori stimati al metro quadro posso assumere come valore commerciale dell'appartamento, pari a $V_m = V_{um} \times S_c = 196.48 \text{ mq} \times 1.225,00 \text{ €} = 240.688,00 \text{ €}$

Per l'adeguamento della differenza di oneri: La riduzione forfetaria del 15% relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti 240.688,00 €-15%= € 204.584,80 (DICONSI DUECENTOQUATTROMILACINQUECENTOOTTANTAQUATTRO/80 euro).

1. Nel caso in cui gli oneri condominiali assunti dalla procedura € 204.584,80

LA QUOTA DI 1/7 = € 29.226,40

2. *Se i costi della regolarizzazione URBANISTICA per la cantina non denunciata agli atti e i costi della regolarizzazione CATASTALE , nonché il completamento degli oneri del condono edilizio del 2004, siano assunti dall' acquirente viene calcolato come segue:
l' importo va detratto di tali costi:*

- *Onorario tecnico incaricato per la redazione della PRATICA € 600,00*
- *Diritti di segreteria per PRATICA di circa € 80.00*
- *Sanzione per (relativa a opere già eseguite) circa € 1.131,00*
- *Onorario tecnico per redazione pratica catastale Docfa € 500,00*

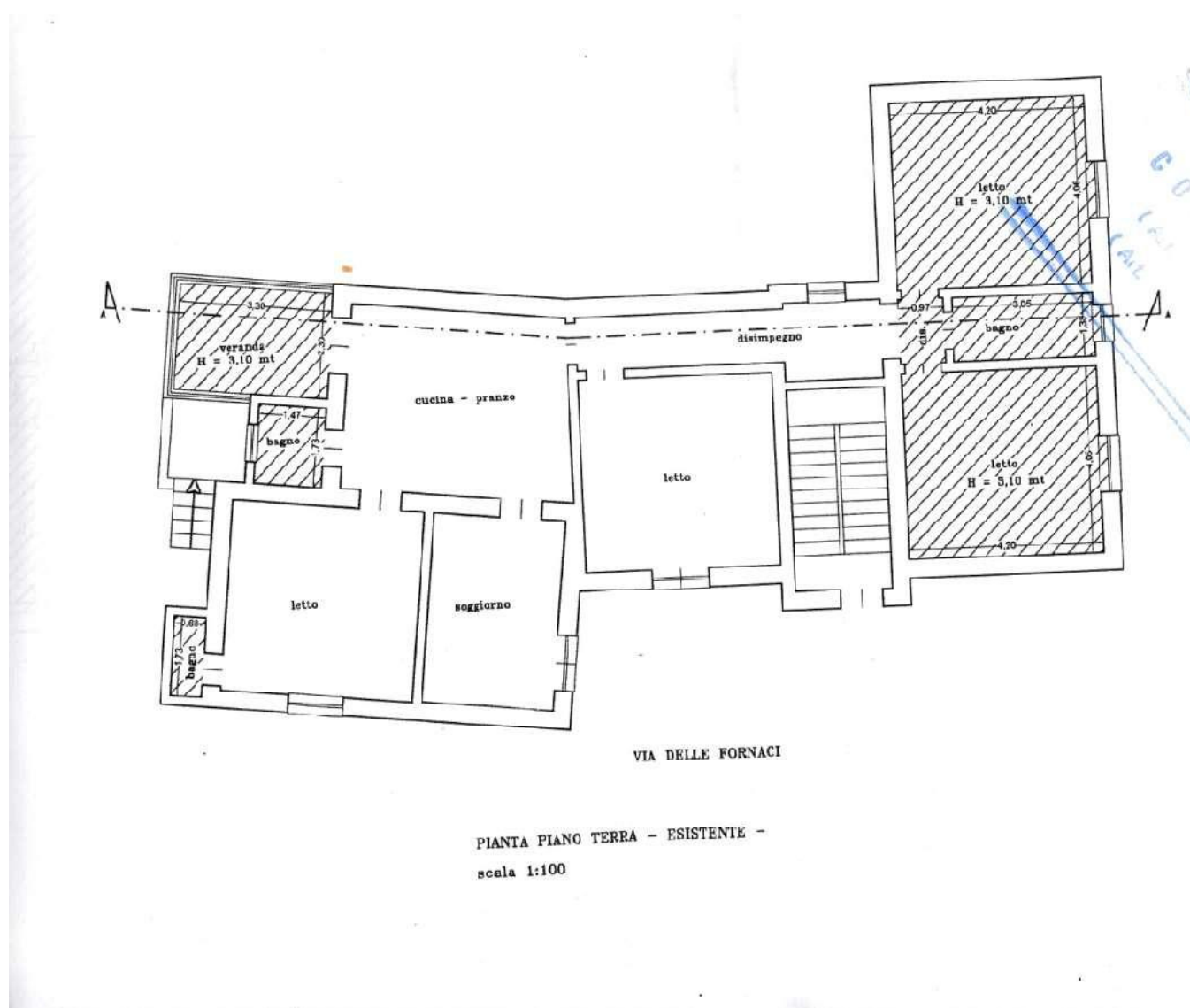
Per un totale di : 2.311,00 € a cui aggiungere il costo della pratica di agibilità di tutto l' immobile 3800,00 €;

a cui aggiungere le differenze degli oneri concessori ricalcolati secondo le tabelle comunali, l'incremento degli stessi del 10% per un valore complessivo di circa 6.600, 00€

- *Si fa presente che la cantina accoglie due cisterne una che alimenta l' app. in questione al p.t. e l' altra del proprietario del app. al 1 ° piano del villino, che in fase di vendita bisognerà prevedere la loro separazione.*

3. *SEGNALATA A TRATTEGGIO NELLA PLANIMETRIA SOTTOSTANTE LE AREE*

INDICATE NEL 2° CONDONO DEL 20.01.2004



11) FORMALITA' DA CANCELLARE

Da quello che è stato possibile accertare, sul bene non sono presenti altri vincoli e

Formalità di natura condominiale o di altro tipo, al di fuori di quelle già descritte nel

Paragrafo 7) ovvero **pregiudizievoli: che verranno cancellate o regolarizzate al**

momento della vendita a cura e spese della procedura:

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di **B@NCA 24-7** SPA; Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010** a favore di **BANCA MONTEPASCHI SPA** Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

- Non risultano difformità nei documenti agli atti notarili, le documentazioni fornite dal creditore per la **certificazione notarile**, sia per le iscrizioni che per le trascrizioni si estendono per un periodo pari a 20 anni a ritroso del pignoramento, seguono accertamenti del CTU per verifica tramite ispezione ipotecaria allegato 9.
- Non risultano depositati dal creditore procedente certificazioni di stato civile, il **CTU** provvede all'acquisizione del certificato dello stato civile della signora **XXXXXXXXXX**.

13) CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le analisi suddette è da Considerarsi lotto con un valore a base d' asta di

VA.= € 204.584,80 di cui la quota di 1/7 = € 29.226,40

Sulla procedura considerata, vi è la necessità di aggiornare la difformità urbanistica per la dichiarazione della cantina rilevata in sede di sopralluogo.

LOTTO N. 2

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione dell'IMMOBILE.

L'edificio, è ubicato alla periferia di BITONTO in corrispondenza dell' asse SANTO SPIRITO / BITONTO SP 86 sulla VIA DELLE FORNACI.



1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche e strutturali dell'edificio:

L'Area in oggetto ingloba sia un cortile che un deposito e un piazzale adibito ad area commerciale edificio in oggetto, è realizzato in tufo ; le caratteristiche costruttive e di finitura del fabbricato sono del 1973, l' immobile che prima era luogo di attività commerciale, oggi è diventato quasi un rudere con paramenti in tufo visibili, sotto un

intonaco ammalorato, e piastrelle in ceramica, era destinato ad attività di lavaggio, attività commerciale con affaccio su VIA DELLE FORNACI N.5 A BITONTO.

Caratteristiche costruttive

- Struttura verticale in tufo
- Le condizioni conservative generali del fabbricato sono non buone. *(foto)*

1.3 Identificazione dei Beni:

L’immobile oggetto della presente procedura, è costituito da:

IL LOCALE AL PIANO TERRA: UNA EX AREA DESTINATA AD ATTIVITÀ COMMERCIALE, CON CORTILE SCOPERTO ANNESSO, E UN PIAZZALE DOVE INSISTE UNA TETTOIA STRUTTURA IN LAMIERA, E UN CORTILE DI PERTINENZA RETROSTANTE

1.4 Identificazione catastale

L’immobile è riportato nel N.C.E.U. del COMUNE DI BITONTO con i seguenti

Identificativi catastali, coincidenti con quelli indicati nella nota di trascrizione

Pignoramento **al foglio 28 part. 279 Sub.2, D/8 Rendita 472,50 EURO.**

trattasi di fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività

commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni

Il deposito è ORIENTATO come segue:

Confina a nord con la via delle FORNACI ad est con il cortile interno, a sud con altro stabile, a ovest con la strada via DELLE FORNACI N. 5., vicino IL PASSAGGIO A LIVELLO DI BITONTO. SP 89 BARI.

Dalla visura storica catastale e dalla ispezione ipotecaria per l'immobile in oggetto

Eseguite 28/05/2018 dalla sottoscritta, si rilevano che gli intestatari dell'immobile sono Proprietà dei signori XXXX nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXXXXXXX XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF.: CLM MRA 52M50 A893Y proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCf. : XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCf.: XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO IL xxxxCf.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCf.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCf.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCf.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Durante il sopralluogo ho effettuato dei rilievi e foto; l'immobile presenta regolare di licenza edilizia .

- 1° sopralluogo in data 11/06/2018 : apertura delle operazioni.

Acquisisco le informazioni sulle dimensioni della casa ed effettuo, un rilievo e foto.

Dopo aver dato lettura del mandato del giudice, la sottoscritta sulla base della documentazione in possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari, dopo aver letto il verbale di sopralluogo e fatto firmare alle parti la scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali. Le raccomandate sono state regolarmente inviate dal custode giudiziario AVV. PASQUA LOCONSOLE .

3) DESCRIZIONE ANALITICA

Immobile

Il locale è sito alla **VIA DELLE FORNACI** adiacente il passaggio livello della SP . 86, ha un ingresso da cancello sulla strada.

Descrizione:

Le condizioni di questo deposito non sono buone, ad esso è annesso un piccolo locale servizio igienico, in stato di abbandono , sul piazzale dove insiste il locale, c'è una zona con tettoia in ferro in stato di ossidazione, pericolante, in passato era un area per il lavaggio auto. Tramite scala in pietra non sicura, irregolare e diroccata si accede all' area di

pertinenza ovvero un terreno caratterizzato da erba incolta e degli alberi di fico ed ulivo, nel terreno trova riscontro anche una struttura in lamiera non segnalata sulla planimetria catastale;

Finiture : ex locale commerciale e il bagnetto sul piazzale è in condizioni inagibili ha un rivestimento esterno con intonaco ammalorato e qualche piastrella; internamente qualche piastrella di rivestimento nel bagno.

Infissi : inesistenti ,ed una porta in ferro.

Impianti idrico, fogna e elettrico: ossidati ed parte usurati ed inesistenti.

Gli impianti: inesistenti le condutture sono in stato di ossidazione..

Altezza utile :

L'altezza del locale commerciale fatiscente è costante di circa 2.60

L'altezza della tettoia in ferro Circa 3.60 ml.

Esposizione : ORIENTATO A NORD SULLA STRADA VIA DELLE FORNACI.

Divisibilità dell'immobile: NESSUNA.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Proprietà dei signori XXXXXXXXX nella proprietà dei signori XXXXnella sequenza: la

sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF. CLM MRA 52M50 A893Y

proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF:.XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,
XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,
XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF:.. XXXXproprietaria per 1/21,
XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7 XXXX
XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

4.a) OCCUPAZIONE: occupato dagli eredi XXXXNON ESISTE UN CONTRATTO DI
USUFRUTTO O COMODATO D'USO.

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio è stato costruito 1980 Dopo un'opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico è
risultata la seguente situazione:

- Richiesta di condono a nome di XXXXXXXXX del 31/04/2004 : concessione di
condono non rilasciata.
- ABITABILITA' inesistente.
- SI ALLEGA CERTIFICATO URBANISTICO DEL' AREA IN PARTE SORGE IN
AREA DI RISPETTO DELLA FERROVIA, VIABILITA' DI PRG ,IN GRANDE
PARTE IN AREA AGRICOLA.

6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta delle certificazioni e delle documentazioni rilasciate dalla Conservatoria Dei
Registri Immobiliari di Bari e dall' Agenzia del Territorio, e dopo accertamento presso
Visura storica del 28/05/2018 e 24/09/2018 presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO, per

verificare l'esistenza di contratti di eventuali locatari nell' immobile, si dimostra che è intestato nella XXXXXXXXX ED GLI ALTRI eredi del paragrafo 4)

Come si evince dalla documentazione in atti, e dalle visure effettuate nel ventennio

Precedente al pignoramento del 04/01/2018 a favore di CASSIOPEA NPL SPA risulta quanto segue:

L'immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXX ED GLI ALTRI eredi INDICATI nel paragrafo 4) come segue:

- Fino al 01/02/2008 PROPRIETA' DI XXXX XXXXNATA IL 09/11/1929 PER 1/1 DI QUOTA.
- per atto di **TESTAMENTO DEL 17/09/2007** deceduta XXXXXXXXX passaggio per testamento per atto DEL NOTAIO MARDESIC XXXXIN BITONTO IN DATA 24/10/2007 N. 7776. A FAVORE DEI FIGLI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA, XXXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXXX XXXXQUALI BENI RELITTI LA QUOTA INTERO CENSITE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BITONTO COME RISULTA DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL' UFF. REGISTRO DI BARI IN DATA 06/05/2008 AL N. 1084/2008/8 TRASCRITTA ALL'AG. DELLE ENTRATE DI BARI IN DATA 20/08/2008 AL N. 26363 PER LA QUALE RISULTA ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 06 /08/2008 N.25513 E TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.539;

- *deceduto in data 10/11/2004 FRANCESCO COLAMOREA, DAL 01/08/2008 AL 01/08/2011 in poi segue il PASSAGGIO DA FRANCESCO XXXXAI SIGNRI XXXXCATERINA, I FIGLI : XXXXXXXXXXXXXXX XXXX XXXX.*
- **in data 31/05/1969** Alla signora XXXXXXXXX nata a BITONTO il 09/11/1929 cf. CNN CRN 29S49 A893R acquisiva dalla SOCIETA ANOMIMA FERROVIE ECONOMICHE DI BARI BARLETTA e diramazioni in liquidazioni e dalla SOCIETA ANOMIMA BARI –BARLETTA SPA CON SEDE A TORINO la porzione immobiliare censita dal catasto F.28 P.31/B poi divenuta part. 279 registrato alla conservatoria DI TRANI in data 19/06/1969 n. 23.006 con rogito da parte del NOTAIO BONITO S. **in data 31/05/1969.;**
proprietà per 1/1 fino al 01/02/2008

7) FORMALITÀ PRESENTI

DATI PROVENIENTI dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Bari, per

Ispezione del 28/05/2018 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità.

Per le trascrizioni **pregiudizievoli**: a nome di XXXXXXXXX in date antecedenti al Pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 risultano:

ISCRIZIONE e TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di B@NCA 24-7 SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

- ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010 a favore di MONTEPASCHI

SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

In date successive al pignoramento fino al 24/09/2018 sull'immobile suddetto non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

8) VINCOLI

8a) VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

1. non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni

2. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione per l'immobile coniugale.

3. non vi sono limitazioni d' uso.

4. non vi è esistenza d' usufrutto.

8 b) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non risultano vincoli per quanto è stato possibile accertare con le indagini e

Ricerche, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tanto meno atti di

Asservimento urbanistico;

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, si è ritenuto

Opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono state

Condotte indagine relative ai prezzi di mercato di immobili in zona con analoghe

Caratteristiche e destinazione; Si terrà conto di :

L'analisi dei valori di mercato di immobili simili e prossimi al quelli oggetto di

Stima, nonché i dati forniti da :

1 Agenzia del Territorio: Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare anno 2017 (OMI),

1 Agenzie del Territorio: Glossario delle definizioni tecniche in uso nel mercato

immobiliare Agenzie del Territorio: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

1 d.m. 21 dicembre 2017 (G.U. del 30.12.2016)

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione degli atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari anche presso diverse Agenzie immobiliari locali, note su scala nazionale **TECNOCASA** .

Gli elementi di tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli Distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, e precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini

Compiute presso le agenzie immobiliari locali e i professionisti operanti nel settore edile,

Sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI, osservatorio immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, verrà effettuato un valore medio.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie

Commerciale, che considera la superficie coperta al lordo dei muri interni, e del 50% di quelli perimetrali confinanti.

10) CONSISTENZA E STIMA

10 a) Determinazione della CONSISTENZA

Farò riferimento alla superficie commerciale ai fini della stima dell’immobile calcolata con i coefficienti riduttivi, facenti riferimento alle norme UNI EN 15733:2011- DPR 138\’98:

10b) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell’immobile è stata effettuata tenendo conto oltre che delle Caratteristiche costruttive, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione, delle condizioni di Conservazione e manutenzione in cui si trova.

Per la valutazione si terrà conto della stessa banca dati delle quotazioni immobiliari dell’AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI,

Considerato inoltre, i valori OMI dai 400 euro / mq. ai 500 euro a mq. per la categoria di immobili in aree produttive a BITONTO per un valore medio di 450.00 euro/ mq ; assumo come valore di riferimento per la stima 450.00 euro/ mq. Il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

Dal rilievo la superficie dell’immobile è di **103.18** mq

DESCRIZIONE	SUPER.	COEFF. DI	SUP.

	NETTA	OMOGENIZZAZIONE	COMM.
<i>LOCALE</i>	50 mq.	100 %	50 mq.
<i>BAGNO</i>	3.6 mq.	25%	0.93 mq.
<i>CORTILE SCOPERTO</i>	350 mq.	10%	35 mq.
<i>AREA DI PERTINENZA</i>	345 mq.	5 %	17.25 mq.
<i>SOMMANO IN TOTALE – S.L.C MQ.</i>			103.18 mq.

Considerati gli spessori perimetrali circa 15 mq. Considerati i muri come da disegno allegato, assumiamo la consistenza pari a mq. 118.18

Pertanto alla luce delle considerazioni sui valori stimati al metro quadro posso assumere come valore commerciale dell'appartamento, pari a 118.18 mq. X 450,00 € = 53.181,00 €

A questo valore si dovrà detrarre il costo per la ristrutturazione del locale e dell' area circostante,compromessa per il degrado e abbandono, facendo riferimento al prezzario della regione Puglia per un importo a corpo di 500,00 euro/ mq x 50.93 mq. =25.465 €

da cui

$Va= 53.181,00 \text{ €} - 25465.0 \text{ €} =27.716,00 \text{ €}$

Per l'adeguamento della differenza di oneri:

- *La riduzione forfetaria del 15% relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti*

27.716,00 € -15%= € 23.558,60; di cui la quota 1/7 = € 3.365,51

- *Si fa altresì presente che l'intera aria del lotto 2 è in attesa di concessione di condono, di cui rilevo solo richiesta e versamento oneri di oblazione e oneri concessori, da parte della proprietaria la sig.ra XXXXXXXX.*

11) FORMALITA' DA CANCELLARE

Da quello che è stato possibile accertare, sul bene non sono presenti altri vincoli e

Formalità di natura condominiale o di altro tipo, al di fuori di quelle già descritte nel

Paragrafo 7) ovvero **pregiudizievoli: che verranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009 a favore di B@NCA 24 -7**
SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010 a favore di MONTEPASCHI**
SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXX.

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

- Non risultano difformità dai documenti agli atti notarili, le documentazioni fornite dal creditore per la **certificazione notarile**, sia per le iscrizioni che per le trascrizioni si estendono per un periodo pari a 20 anni a ritroso del pignoramento, seguono accertamenti del CTU per verifica tramite ispezione ipotecaria allegato 9.
- Non risultano depositati dal creditore procedente certificazioni di stato civile, il **CTU** provvede all'acquisizione del certificato dello stato civile della signora XXXXXXXXX.

13) CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le analisi suddette, è da Considerarsi lotto con un valore a base d' asta di $VA = € 23.558,60$ di cui la quota $1/7 = € 3.365,51$

Avendo espletato in fede l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte integrante.

LOTTO N. 3

Immobile SITO IN TRAVERSA VIA GIOVANNI XXIII – OVVERO VIA LOMAGLIO N. 9 A BITONTO.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura, è ubicato anella zona PERIFERICA di BITONTO traversa di via GIOVANNI XXIII .

1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche e strutturali dell'edificio:

L' immobile in oggetto, è inserito in uno stabile con numero 3 piani con ascensore e in buono stato di conservazione.

Caratteristiche costruttive:

- Struttura in cemento armato
- Tamponature esterne rivestite da intonaco
- Le condizioni conservative generali del fabbricato sono buone. *(foto)*

1.3 Identificazione dei Beni:

L'immobile oggetto della presente procedura, è costituito da:

**UNITA' IMMOBILIARE UBICATA AL PRIMO PIANO DI VIA LOMAGLIO N. 9 A
BITONTO , ZONA NORD EST DI BITONTO**

1.4 Identificazione catastale

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del COMUNE DI BITONTO con i seguenti

Identificativi catastali, coincidenti con quelli indicati nella nota di trascrizione

Pignoramento al foglio 40 part. 411 Sub.6

Ulteriori dati reperibili direttamente dalle visure storiche allegate.

L' immobile ORIENTATO come segue:

*Confina a nord est con la strada VIA LOMAGLIO , ad est con la strada, a sud con altro
unità immobiliare, a ovest con cortile interno.*

Dalla visura storica catastale e dalla ispezione ipotecaria per l’immobile in oggetto

Eseguite 28/05/2018 Dalla sottoscritta, si rilevano che gli intestatari dell’immobile sono :

Proprietà dei signori XXXXnella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria
per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF. CLM MRA 52M50 A893Y
proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

3) DESCRIZIONE ANALITICA:

DESCRIZIONE

L'immobile è composto da un ingresso che porta direttamente a un corridoio, un salone a destra della porta d'ingresso, in buone condizioni, con pareti ben tinteggiate di cui una colorata a motivi, una cucina adiacente, tre camere, un bagno e tre balconi.

Finiture: infissi in legno per i serramenti e porte interne in legno; porta esterna blindata.

Impianti idrico, fogna e elettrico:

Gli impianti: idrico/ fogna funzionanti, ed elettrico, ma non sono disponibili al sopralluogo i certificati.

Impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas ed unità terminali i radiatori in ghisa.

Impianto a gas :

Alimenta la cucina e il riscaldamento, la caldaia ubicata sul balcone.

Altezza utile

L'altezza è costante 3.00 ML.

Esposizione

L'appartamento è poco illuminato; è così orientato: a Nord affaccia su via LOMAGLIO N. 9, mentre a Sud su un cortile interno, ad ovest con il cortile ed altre unità immobiliare, mentre ad est con un'altra unità immobiliare, facente parte di un altro stabile.

Divisibilità dell'immobile: da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che non è divisibile.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Proprietà dei signori XXXX nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXXXXXX XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF. CLM MRA 52M50 A893Y proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

4.a) OCCUPAZIONE: occupato dal sig. COZELLA ANGELO con contratto di affitto .

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

L'edificio è stato costruito in data 1985 Dopo un'opportuna verifica presso l'Ufficio Tecnico risultata la seguente situazione:

- Alla luce di quanto accertato dalla sottoscritta presso l' UTC DI BITONTO. e presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO, nonché durante il sopralluogo, l'immobile ha sia la concessione edilizia che abitabilità.

- CONCESSIONE EDILIZIA PROT. 338 PRAT. 43/73 DATA 04/10/1985

PUBBLICATA ALBO PRETORIO IL 25/10/1985

- ABITABILITA' DEL 23/10/1989

6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta delle certificazioni e delle documentazioni rilasciate dalla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Bari e dall' Agenzia del Territorio, e dopo accertamento presso 28/05/2018 presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO servizi conservatoria, per verificare l'esistenza di contratti di eventuali locatari nell' immobile, si dimostra che è intestato nella
XXXXXXXXXX

Come si evince dalla documentazione in atti, e dalle visure effettuate nel ventennio

Precedente al pignoramento del 04/01/2018 a favore di CASSIOPEA NPL SPA risulta quanto segue:

L'immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL 25/06/1964 CF. CLM RFL 64 H65 A893J e altri eredi del paragrafo 4),

- L' IMMOBILE È PERVENUTO ALLA SIG.RA XXXXXXXXX ED GLI ALTRI EREDI XXXXINDICATI nel paragrafo 4) :
- per **atto di TESTAMENTO DEL 17/09/2007** PROVENIENTE DA XXXXXXXXX A FAVORE DEI FIGLI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA,XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXXX XXXXPER I BENI PER LA QUOTA PARI A 14/21 INDIVISI COME RISULTA DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL' UFF. REGISTRO DI BARI IN DATA 06/05/2008 AL N. 1084/2008/8 TRASCRITTA ALL'AG. DELLE ENTRATE DI BARI IN DATA

20/08/2008 AL N. 26363 PER LA QUALE RISULTA L' ACCETTAZIONE TACITA IN DATA 6 /08/2008 N.25513 E TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.539 PER ROGITO DEL NOTAIO MARDESIC XXXXIN BITONTO IN DATA 24/10/2007 N. 7776

- IN DATA **01/08/2011** DECEDUTO FRANCESCO XXXX, SUCCEDEVANO COME EREDI IL CONIUGE XXXX XXXX, I FIGLI XXXXCATERINA, XXXXXXXXXXXXX.
- IN DATA **10/11/2004** DECEDUTO XXXXXXXXXSENZA TESTAMENTO LASCIA AI CONIUGE XXXXXXXXX , FIGLI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA,XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXXX XXXX LA QUOTA INDIVISA PARI A $\frac{1}{2}$ DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CENSITE DAL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BITONTO COME RISULTA DA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REG. 23/09/2005 AL N.1602/2005 TRASCRITTA AI REG. IMMOBILIARI IN DATA 19/10/2005 AL N. 33.045 PER LE QUALI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DELL' EREDITA' IN DATA 06/08/2008 AL N. 25.512 DI FORMALITA' E SUCC. TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.538.
- IN DATA 17/11/2003AL NUMERO N.36.373 per atto di DONAZIONE I CONIUGI XXXX XXXXNATA A BITONTO IL xxxx1952 CF CLM MRA 52 M 50 A893Y E IL DI LEI CONIUGE (IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI) IL SIGNOR ANTONIO SALERNO NATO A BITONTO IL 01/06/1948 CF. SLR NTN 48 H01 A893K

DONAVANO A XXXXXXXXXnato a BITONTO IL 30/11/1929 CF. CLM FPP 29S30

A893S E XXXXXXXXX NATA BITONTO IL 09/11/1929 CF. CNN CRN

- 29S49 A893R che accettavano in comunione di beni alla porzione del fabbricato f. 40 p.411 e sub .6 PER ROGITO DEL NOTAIO XXXXMARDESIC DI BITONTO del 23/10/2003 REP.53.017 . **REGISTRATO IL 17/11/2003 N. 36.373**
- IN data 15/09/1977 rep. 52.958 ALLA SIG.RA XXXX XXXXin Salierno nata in Bitonto il xxxx1952 il bene è pervenuto da GIOCCHINO RUGGIERO nato a BITONTO il 27/02/1941 per rogito del NOTAIO MICHELE ALLEGRETTI **REGISTRATO IL 29/09/1977 N.20832**

7) FORMALITÀ PRESENTI

DATI PROVENIENTI dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Bari, per

Ispezione del 28/05/2018 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità.

Per le trascrizioni **pregiudizievoli**: a nome di XXXXXXXXX in date antecedenti al

Pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 risultano:

ISCRIZIONE e TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXXX.

- ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009 a favore di B@NCA 24-7

SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

- ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010 a favore di MONTEPASCHI

SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

In date successive al pignoramento fino al 24/09/2018 sull'immobile suddetto non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

8) VINCOLI

8a) VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

1. non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni

2. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione per l'immobile coniugale.

3. non vi sono limitazioni d' uso.

4 Contratto di locazione a nome del sig. COZZELLA ANGELO di cui allego copia.

5.Spese: CONDOMINIALI indicatemi dalla EMMESERVICE SONO DA SALDARE:

euro 20,58 per quote condominiali attinenti i mesi di luglio e agosto 2018 ed euro

96,36 AQP al 03/08/20218

8 b) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non risultano vincoli per quanto è stato possibile accertare con le indagini e

Ricerche, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tanto meno atti di

Asservimento urbanistico; dalle richieste fatte sul luogo la palazzina ha uno statuto di

Amministratore di condominio; esistono carichi ed oneri condominiali a carico del CONDUTTORE.

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, si è ritenuto

Opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono state

Condotte indagine relative ai prezzi di mercato di immobili in zona con analoghe

Caratteristiche e destinazione; Si terrà conto di :

L'analisi dei valori di mercato di immobili simili e prossimi al quelli oggetto di

Stima, nonché i dati forniti da :

1 Agenzia del Territorio: Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare anno 2017 (OMI),

1 Agenzie del Territorio: Glossario delle definizioni tecniche in uso nel mercato immobiliare Agenzie del Territorio: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare 1 d.m. 21 dicembre 2017 (G.U. del 30.12.2016)

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione degli atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari anche presso diverse Agenzie immobiliari locali, note su scala nazionale **TECNOCASA** .

Gli elementi di tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli Distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, e precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini Compiute presso le agenzie immobiliari locali e i professionisti operanti nel settore edile, Sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI, osservatorio immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, verrà effettuato un valore medio.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie Commerciale, che considera la superficie coperta al lordo dei muri interni, e del 50% di quelli perimetrali confinanti.

10) CONSISTENZA E STIMA

10 a) Determinazione della CONSISTENZA

Farò riferimento alla superficie commerciale ai fini della stima dell'immobile calcolata con i coefficienti riduttivi, facenti riferimento alle norme UNI EN 15733:2011- DPR 138\98:

10b) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto oltre che delle Caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di Conservazione e manutenzione in cui si trova.

Per la valutazione si terrà conto della stessa banca dati delle quotazioni immobiliari

dell’AGENZIA DEL TERRITORIO - OMI, Sul Comune di BITONTO che indica un range V.MIN. 900 euro/ mq. a V.MAX. 1.250,00 euro/ mq. , per una media di 1.075,00euro/ mq.

Considerato inoltre, i valori di mercato attuali, la valutazione è eseguita con dati desunti da compravendite intervenute negli ultimi 6 mesi di 2 immobili simili, che stimano in zona il valore un valore dai 1300.00 - 1500.00 euro/ mq. per appartamenti in zona, con 1.400,00 euro/ mq. per un valore medio; dalla interpolazione dei valori tra OMI e il valore medio di mercato attuale, assumo come valore di riferimento per la **stima 1.237,50 euro/ mq. arrotondato a 1240, 00 euro/ mq.** Il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

Dal rilievo la superficie netta dell’immobile è di 106 mq.

DESCRIZIONE	SUPER. NETTA	COEFF. OMOGENIZZAZIONE	SUP. COMM.
DISIMPEGNO	15.96 mq.	100 %	15.96 mq.
SOGGIORNO	20 mq.	100 %	20 mq.
CUCINA	13.68 mq.	100 %	13.68 mq.
BAGNO	3.40 mq.	100 %	3.40 mq.
BALCONE 1	9.8 mq.	25 %	2.45 mq.

BALCONE 2	12 mq.	25 %	3 mq.
BALCONE 3	3.92 mq.	25 %	0.98 mq
CAMERA DA LETTO 1	15 mq.	100 %	15 mq.
CAMERA 2	16 mq.	100 %	16 mq.
CAMERA 3	15.60 mq.	100 %	15.60 mq.
SOMMANO IN TOTALE			106 mq.
—			
S.L.C MQ.			

Considerati gli spessori perimetrali e divisori circa 20 mq. Considerati i muri come da disegno allegato, assumiamo la consistenza pari a 126 mq.

Pertanto alla luce delle considerazioni sui valori stimati al metro quadro posso assumere come valore commerciale dell'appartamento, pari a *126 mq. X*

1.240.00 € = 156.240,00 €

Per l'adeguamento della differenza di oneri:

La riduzione forfetaria del 15% relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi occulti euro/ mq **156.240,00**

€ -15% = € 132.804 ,00 (*DICONSI centotrentaduemilaottocentoequattro/00 euro*).

1. Nel caso in cui gli oneri condominiali assunti dalla procedura , considerati gli oneri condominiali ***Va= € 132.804,00 di cui la quota 1/7 = € 18.972,00***

2.Nel caso in cui gli oneri condominiali assunti dall'acquirente, considerati gli oneri condominiali Vb.= € 132.704,00

11) FORMALITA' DA CANCELLARE

Da quello che è stato possibile accertare, sul bene non sono presenti altri vincoli e

Formalità di natura condominiale o di altro tipo, al di fuori di quelle già descritte nel

Paragrafo 7) ovvero **pregiudizievoli: che verranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di B@NCA 24-7 SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010** a favore di BANCA MONTEPASCHI SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

- Non risultano difformità dai documenti agli atti notarili, le documentazioni fornite dal creditore per la **certificazione notarile**, sia per le iscrizioni che per le trascrizioni si estendono per un periodo pari a 20 anni a ritroso del pignoramento, seguono accertamenti del CTU per verifica tramite ispezione ipotecaria allegato 9.

- Non risultano depositati dal creditore precedente certificazioni di stato civile, il **CTU** provvede all'acquisizione del certificato dello stato civile della signora XXXXXXXXX.

13) CONCLUSIONI

*Alla luce di tutte le analisi suddette, è da Considerarsi un lotto con un valore a base d'asta
di € 132.804,00 di cui la quota 1/7 = € 18.972,00*

LOTTO N. 4

TERRENO AGRICOLO

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione del terreno.

Il terreno è ubicato geograficamente a NORD OVEST sotto la A14.

1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche e strutturali dell'edificio:

Il terreno è in buone condizioni, produttivo anche se non irrigato, con manutenzione di aratura, diserbo, trinciatura.

Caratteristiche costruttive

- Le condizioni conservative generali del terreno sono BUONE. *(foto)*

1.3 Identificazione dei Beni:

L'immobile oggetto della presente procedura, è costituito da:

UBICATI VERSO L' AREA SUD DI BITONTO ORIENTATO POSIZIONE

41° 08' 02° N– 16° 42 '01° E



1.4 Identificazione catastale

- IL TERRENO è riportato NEL CATASTO TERRENI DEL COMUNE DI BITONTO con i seguenti . Identificativi catastali, coincidenti con quelli indicati nella nota di trascrizione : Pignoramento al foglio 26 part. 25 reddito domenicale 7.05 euro reddito agricolo 5.13 euro - destinazione ULIVETO -classe 2.
- Pignoramento al foglio 26 part. 75 reddito domenicale 7.83 euro reddito agricolo 5.70 euro - destinazione ULIVETO classe 2.

Ulteriori dati reperibili direttamente dalle visure storiche allegate.

Dalla visura storica catastale e dalla ispezione ipotecaria per l'immobile in oggetto

Eseguite 28/05/2018 dalla sottoscritta, si rilevano che gli intestatari

dell'immobile sono la SIG.RA XXXXXXXXX proprietaria per 1/ 1 .

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Durante i sopralluoghi ho effettuato dei rilievi e foto; l'immobile si presenta regolare di licenza edilizia .

- 1° sopralluogo in data 11/06/2018 : apertura delle operazioni.

Acquisisco informazioni sulle dimensioni della casa ed effettuo, un rilievo e foto.

Dopo aver dato lettura del mandato del giudice, la sottoscritta sulla base della documentazione in possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari, dopo aver letto il verbale di sopralluogo

e fatto firmare alle parti la scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali. Le raccomandate sono state regolarmente inviate dal custode giudiziario AVV. PASQUA LOCONSOLE .

3) DESCRIZIONE ANALITICA

TERRENO

Il terreno sito in periferia di BITONTO .

Descrizione: Il terreno è in buone condizioni, produttivo con alberi di ulivo non irrigato, la manutenzione ad aratura, diserbo, trinciatura, coltivato ad uliveto.

Impianti idrico: nessuno

Orientamento : I DUE TERRENI CHE FORMANO IL LOTTO N .4 SONO ORIENTATI VERSO IL COMUNE DI GIOVINAZZO SOTTO A14.

Divisibilità dell'immobile: è divisibile.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Proprietà dei signori XXXXXXXXX nella proprietà di 1/ 1

4.a) OCCUPAZIONE: NON ESISTE UN CONTRATTO DI USUFRUTTO O COMODATO D'USO.

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il terreno dal certificato urbanistico acquisito è destinato a zona AGRICOLA E1

6) PROVENIENZA DEL TERRENO

Sulla scorta delle certificazioni e delle documentazioni rilasciate dalla Conservatoria Dei

Registri Immobiliari di Bari e dall' Agenzia del Territorio, e dopo accertamento presso Visura storica del 28/05/2018 presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO, per verificare l'esistenza di contratti di eventuali locatari nell' immobile, si dimostra che è intestato nella **XXXXXXXXX** Proprietà dei signori **XXXXX** nella seguente sequenza: la sig.ra **XXXXXXXXX** proprietaria per 1/1,

Come si evince dalla documentazione in atti, e dalle visure effettuate nel ventennio Precedente al pignoramento del 04/01/2018 a favore di CASSIOPEA NPL SPA risulta quanto segue:

Il terreno è pervenuto alla sig.ra **XXXXXXXXX** NATA A BITONTO IL 25/06/1964 CF. CLM RFL 64 H65 A893J per atto di DONAZIONE DI PIENA PROPRIETA' 1/1 proveniente dal sig. nato a **XXXXXXXXX** NATA A BITONTO IL 30/11/1929 CF. CLM FPP 29 S 30 A893S E LA SIG.RA **XXXX** CATERNIA NATA A BITONTO IL 9/11/1929 CF CNN CRN 29S49A893R in data **13/01/2004 N.864** PRESSO IL NOTAIO **XXXXMARDESIC** il 16/12/2003 rep. 53.595

Ai coniugi **XXXXXXXXX** NATA A BITONTO IL 30/11/1929 C.VF. CLM FPP 29 S 30 A893S E LA SIG.RA **XXXX** CATERNIA NATA A BITONTO IL 9/11/1929 CF CNN CRN 29S49A893 per atto di compravendita del notaio LUIGI OLIVA IN DATA 5/07/1985 REP. 3600 trascritto ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI IN BARI IN DATA 02/08/1985 N.19726 DA DOMENICO COVIELLO

NATO A BITONTO IL 21/01/1913 CHE VENDEVA AI CONIUGI F.26 P.75 DI 13.79
are E P. 25 di 13.22 are.

7) FORMALITÀ PRESENTI

DATI PROVENIENTI dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Bari, per

Ispezione del 28/05/2018 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità.

Per le trascrizioni **pregiudizievoli**: a nome di **XXXXXXXXXX** in date antecedenti al
Pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 risultano:

ISCRIZIONE e TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a
favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di **B@NCA 24-7**
SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010** a favore di **BANCA**
MONTEPASCHI SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro
XXXXXXXXXX.

In date successive al pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 sull'immobile suddetto
non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

8) VINCOLI

8a) VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

1. Non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni, salvo quelle indicate con ipoteca giudiziale con le ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 e ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998

2. Non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione per l'immobile coniugale.

3. Non vi sono limitazioni d' uso.

4. Vi è esistenza COMODATO D' USO A NOME DI XXXX XXXXXXXXX(ALLEGATO)

5. Per raggiungere il terreno vi è il passaggio sulla particella 24 del foglio 26

8 b) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non risultano vincoli per quanto è stato possibile accertare con le indagini e

Ricerche, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, si è ritenuto

Opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono

state Condotte indagine relative ai prezzi di mercato di immobili in zona con analoghe

Caratteristiche e destinazione; Si terrà conto di :

L'analisi dei valori di mercato di immobili simili e prossimi al quelli oggetto di

Stima, nonché i dati forniti da :

¹ Agenzia del Territorio: Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare anno 2017 (OMI),

¹ Agenzie del Territorio: Glossario delle definizioni tecniche in uso nel mercato

immobiliare Agenzie del Territorio: Istruzioni per la determinazione della consistenza degli

immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

¹ d.m. 21 dicembre 2017 (G.U. del 30.12.2016)

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione degli atti di compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari anche presso diverse Agenzie immobiliari locali, note su scala nazionale **TECNOCASA** .

Gli elementi di tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli

Distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, e precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini

Compiute presso le agenzie immobiliari locali e i professionisti operanti nel settore edile,

Sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI, osservatorio immobiliare dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, verrà effettuato un valore medio.

Il parametro preso a confronto è quello del ettaro che considera la superficie del terreno

10) CONSISTENZA E STIMA

10 a) Determinazione della CONSISTENZA

Farò riferimento alla superficie commerciale ai fini della stima dell’immobile calcolata con i coefficienti riduttivi, facenti riferimento alle norme UNI EN 15733:2011- DPR 138\’98:

10b) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell’immobile è stata effettuata tenendo conto oltre che delle Caratteristiche costruttive, dell’ubicazione, dell’epoca di costruzione, delle condizioni di Conservazione e manutenzione in cui si trova.

Per la valutazione si terrà conto della stessa banca dati delle quotazioni immobiliari dell’AGENZIA DEL TERRITORIO i valori VAM, del 2013 i più recenti confrontati con i valori, indica un range 16000.00 euro/ ha – 17000 .00 euro/ ha , per una media di 16.500 .00 euro/ ha. ovvero **1.65 euro/mq.**

Considerato inoltre, che i VAM non sono aggiornati, si utilizza il confronto con le fonti : i valori di mercato attuali, agenzie immobiliari , studi notarili, la valutazione negli ultimi 6 mesi di terreni simili, che stimano in zona il valore medio dai 1.5 euro/ mq. a un massimo di 3.30 euro/ mq.(per la contrada in questione), per una media **di 2.4 euro/ mq;** atteso che si è in presenza di terreni che risento della appetibilità, dovuta alla vicinanza della strada ed accessibilità del fondo, del metodo colturale, assumo come valore di riferimento per la **stima 20.250 euro/ ha, per interpolazione dei dati.**

Dal rilievo la superficie dell’immobile è di 2620 mq.

DESCRIZIONE	SUPER.	COEFF.	DI	SUP. COMM.

	NETTA	OMEGENIZZAZIONE	
TERRENO	12 are 41 ca	100 %	1241 mq.
TERRENO	13 are 79 ca	100 %	1379 mq.
SOMMANO IN TOTALE – S.L.C MQ.			2620.00 mq.

Considero altresì nella analisi, i parametri delle caratteristiche del terreno per qualità, irrigazione, posizione rispetto alla strada, morfologia, al tipo di coltivazione :

CARATTERISTICHE		
	VALUTAZIONE	COEFICIENTE
QUALITA' DEL TERRENO 1) BUONO 2) SUFFICIENTE 3) INSUFFICIENTE	BUONO	1,06
IRRIGAZIONE 1) FORNITURA IN PROPRIO 2) SE LA FONRITURA AVVIENE DA TERZI	NESSUNA FORNITURA	0,95
FRONTE STRADA ACCESSO AMPIO E AGEVOLE 1) BUONO 2) SUFF.3) INSUFFICIENTE	SUFFICIENTE	1,06
LIVELLO TECNOLOGICO DEGLI IMPIANTI	NESSUNO	0,95
MORFOLOGIA DEL TERRENO 1) PIANEGGIANTE 2) POCO PIANEGGIANTE 3) NON PIANEGGIANTE	PIANEGGIANTE	1,06

COLTIVAZIONE	PRODUTTIVITA' MEDIA	1,00
POSSIBILITA CHE IL TERRENO DIVENTI EDIFICATORIO 2) NON CI SONO POSSIBILITA CHE DIVENTI EDIFICATORIO	CI SONO SCARSE POSSIBILITA CHE DIVENTI EDIFICATORIO	1,00
	PRODOTTO C.I.i=	1,07

Pertanto i valori assunti alla luce del coefficiente che tiene conto della situazione specifica, vale : $2620 \times 1.07 = 2816.21 \text{ €}$

Alla luce delle considerazioni sui valori stimati al metro quadro posso assumere come valore commerciale, pari a $2816 \text{ mq} \times 2.02 \text{ €/mq.} = 5.688,75 \text{ €}$

Per l'adeguamento della differenza di oneri:

La riduzione forfetaria del 15% relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di vizi 4.835.44 € (DICONSI quattromilaottocentotrentacinque/44 EURO).

$$VA. = 4.835.44 \text{ €}$$

11) FORMALITA' DA CANCELLARE

Da quello che è stato possibile accertare, sul bene non sono presenti altri vincoli e Formalità di natura condominiale o di altro tipo, al di fuori di quelle già descritte nel Paragrafo 7) ovvero **pregiudizievoli: che verranno cancellate o regolarizzate al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009** a favore di **B@NCA 24-7** SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

- **ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010** a favore di **MONTEPASCHI** SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro **XXXXXXXXXX**.

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

- Non risultano difformità dai documenti agli atti notarili, le documentazioni fornite dal creditore per la **certificazione notarile**, sia per le iscrizioni che per le trascrizioni si estendono per un periodo pari a 20 anni a ritroso del pignoramento, seguono accertamenti del CTU per verifica tramite ispezione ipotecaria .
- Non risultano depositati dal creditore procedente certificazioni di stato civile, il **CTU** provvede all'acquisizione del certificato dello stato civile della signora **XXXXXXXXXX**.

13) CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le analisi suddette, è da Considerarsi il lotto con un valore a base d' asta

di VA.= 4.835.44 €

LOTTO N. 5

TERRENO AGRICOLO

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

1.1 Localizzazione del terreno.

Il terreno oggetto della presente procedura, è ubicato SUD del comune di BITONTO

1.2 Caratteristiche tipologiche, estetiche del terreno:

Caratteristiche costruttive

- Le condizioni conservative generali del terreno sono BUONE.

1.3 Identificazione dei Beni:

Il terreno oggetto della presente procedura, è costituito da:

un terreno agricolo con circa 75 alberi di ulivi.

UBICATO VERSO SUD DI BITONTO : 41° 05 ' 52 N-16° 40' 40 E
--



1.4 Identificazione catastale

Il terreno è riportato catasto terreni del COMUNE DI BITONTO con i seguenti

Identificativi catastali, coincidenti con quelli indicati nella nota di trascrizione

- Pignoramento al foglio 61 part.319. reddito domenicale 42.92 euro reddito agricolo 31.21

euro - destinazione ULIVETO- classe 2

Ulteriori dati reperibili direttamente dalle visure storiche allegate.

Dalla visura storica catastale e dalla ispezione ipotecaria per l'immobile in oggetto

Eseguite 28/05/2018 dalla sottoscritta, si rilevano che gli intestatari del terreno sono la

SIG.RA XXXXXXXXX Proprietà dei signori XXXXnella seguente sequenza: la sig.ra

XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF. CLM MRA 52M50 A893Y

proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF. XXXXproprietario per 1/7 ,

XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCF.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7,

XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCF.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,

XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/21,

XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCF.: XXXXproprietaria per 1/7, XXXX

XXXXnata a BITONTO IL xxxxCF.: XXXX proprietaria per 1/21 ,

Il terreno è trascritto presso i registri immobiliari.

2) CRONOLOGIA DEGLI EVENTI

Durante i sopralluoghi ho effettuato dei rilievi e foto; l'immobile si presenta regolare di
licenza edilizia .

- 1° sopralluogo in data 11/06/2018 : apertura delle operazioni.

Acquisisco informazioni sulle dimensioni del terreno e del numero di alberi ivi presenti, foto.

Dopo aver dato lettura del mandato del giudice, la sottoscritta sulla base della documentazione in possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari, dopo aver letto il verbale di sopralluogo e fatto firmare alle parti la scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali. Le raccomandate sono state regolarmente inviate dal custode giudiziario AVV. PASQUA LOCONSOLE.

3) DESCRIZIONE ANALITICA

TERRENO

IL TERRENO È LOCALIZZATO VERSO NORD OVEST A 2.5 KM. DAL CENTRO DI BITONTO- IDENTIFICATO CATASTALMENTE al foglio 61 part.319.sup. 75 are 55 ca -red. domenicale 49.95 euro red. agricolo 31.21 euro qualità uliveto- classe 2

Descrizione:

Il terreno è in buone condizioni, produttivo con alberi di ulivo non irrigato, la manutenzione ad aratura, diserbo, trinciatura, coltivato ad uliveto.

Impianti idrico: nessuno

Divisibilità dell'immobile: Stante alla presa visione dei luoghi il terreno sarebbe divisibile.

4) STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Proprietà dei signori nella seguente sequenza: la sig.ra XXXXXXXXX proprietaria per 1/7 , XXXX

XXXXXXXXX NATA A BITONTO IL xxxx1952 CF. CLM MRA 52M50 A893Y proprietaria per 1/7 ,

XXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCf. XXXXproprietario per 1/7 ,
XXXXXXXXXXXXXXXXX NATO A BITONTO IL xxxxCf.:XXXXproprietario per 1/21,

XXXXXXXXXNATO A BITONTO IL 9/11/1960 CF.: XXXXproprietaria per 1/7 ,
XXXXXXXXX XXXXNATO A BITONTO ILxxxxCf.: CLM XXXX proprietaria per 1/7,
XXXXXXXXXNATA A MOLFETTA IL xxxxCf.:. XXXXproprietaria per 1/21,
XXXXXXXXXNATA A BITONTO IL xxxxCf.: CLM GRZ 58E57A893E proprietaria per 1/7, XXXX XXXXnata a BITONTO IL xxxxCf.: XXXX proprietaria per 1/21 .

4.a) OCCUPAZIONE: occupato dagli eredi XXXXINDICATI nel paragrafo 4)

5) REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA

Il terreno dal certificato urbanistico acquisito è destinato a zona AGRICOLA E1 COME DA CERTIFICATO URBANISTICO ALLEGATO.

6) PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI

Sulla scorta delle certificazioni e delle documentazioni rilasciate dalla Conservatoria Dei Registri Immobiliari di Bari e dall' Agenzia del Territorio, e dopo accertamento presso Visura storica del 28/05/2018 presso L'AGENZIA DEL TERRITORIO, per verificare l'esistenza di contratti di eventuali locatari nell' immobile, si dimostra che è intestato nella **XXXXXXXX**,

Come si evince dalla documentazione in atti, e dalle visure effettuate nel ventennio

Precedente al pignoramento del 04/01/2018 a favore di CASSIOPEA NPL SPA risulta quanto segue:

- IL TERRENO È PERVENUTO ALLA SIG.RA XXXXXXXX ED GLI ALTRI EREDI XXXXINDICATI nel paragrafo 4) segue:
- **per atto di TESTAMENTO DEL 17/09/2007** PROVENIENTE DA XXXXXXXX A FAVORE DEI FIGLI: XXXXXXXX, XXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA,XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXX XXXXQUALI BENI RELITTI LA QUOTA PARI ALL' INTERO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE IDENTIFICATA NEL CATASTO FABBRICATI DAL F. 61 P. 319 PARI A 77/105 INDIVISI DELLE PORZIONI IMMOBILIARI CENSITE NEL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BITONTO COME RISULTA DALLA DENUNCIA DI SUCCESSIONE REGISTRATA ALL' UFF. REGISTRO DI BARI IN DATA 06/05/2008BAL N. 1084/2008/8 TRASCRITTA ALL'AG. DELLE ENTRATE DI BARI IN DATA 20/08/2008AL N. 26363 PER LA QUALE RISULTA ACCETTAZIONE

TACITA IN DATA 6 /08/2008 N.25513 E TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.539 PER ROGITO DEL NOTAIO MARDESIC XXXXIN BITONTO IN DATA 24/10/2007 N. 7776 .

- *IN DATA 01/08/2011 DECEDUTO FRANCESCO XXXXcf : CLM FNC 56E02A893Z , SUCCEDEVANO COME EREDI IL CONIUGE XXXX XXXX, I FIGLI XXXXCATERINA, XXXXXXXXXXXXX.*
- IN DATA **10/11/2004** DECEDUTO XXXXXXXXX**SENZA TESTAMENTO** LASCIA AI CONIUGE XXXXXXXXX , FIGLI XXXXXXXXX, XXXXXXXXX, XXXXFRANCESCO, XXXXGRAZIA,XXXXXXXX, XXXXTERESA, XXXXXXXXX XXXX AL F.61 P.319 LA QUOTA PARI A 2/5 INDIVISI DELLA PORZIONE IMMOBILARE DEL CAT. TERRENI COME RISULTA DA DENUCNIA DI SUCCESSIONE REG. 23/09/2005 AL N.1602/2005 TRASCRITTA AI REG. IMMOBILIARI IN DATA 19/10/2005 AL N. 33.045 PER LE QUALI RISULTA ACCETTAZIONE TACITA DELL' EREDITA' IN DATA 06/08/2008 AL N. 25.512 DI FORMALITA' E SUCC. TRASCRIZIONE IN DATA 07/08/2017 AL N. 24.538.
- IN DATA **20/11/1998** IL BENE E' PERVENUTO PER ATTO DI **COMPRAVENDITA A ROGITO DEL NOTAIO XXXXMARDESIC** TRASCRITTO IN DATA 26/10/1998 REP. 33656 **REGISTRATO ALL' AG. DELLE ENTRATE DI BARI SERV. PUBBLICITA IMMOBILIARE AL N. 25312** I SIGNORI XXXX XXXX , ORONZO XXXX , ANTONIO XXXX , DOMENICA XXXX CIASCUNO PER LA QUOTA INDIVISA 1/5 VENDENVANO A XXXXXXXXX CHE ACQUISIVA IN

REGIME DI COMUNIONE LEGALE DEI BENI LA COMPLESSIVA DI QUOTA 4/5
DELL' INTERO DELLA PORZIONE IMMOBILIARE CENSITA NEL CATASTO
TERRENI DI BITONTO.

- **IN DATA 22/10/1996** DECEDUTO VINCENZO XXXX LASCIANDO AI 5 NIPOTI
FIGLI DEL FRATELLO FRANCESCO: i seguenti: XXXX XXXX , XXXXXXXXX ,
ORONZO XXXX , ANTONIO XXXX , DOMENICA XXXX IL BENE RELITTO LA
QUOTA PARI ALL 'INTERO IN PARTI UGUALI TRA LORO, CON ATTO DI
SUCCESSIONE REGISTRATA AL REGISTRO DI BARI IN DATA 04/12/1996 AL N. 59
VOLUM. 1401 TRASCRITTA AG. ENTRATE DI BARI IL 6/06/2005 AL N. 17.717
PER LE QUALI NON RISULTA TRASCRITTA ACCETTAZIONE TACITA.

7) FORMALITÀ PRESENTI

DATI PROVENIENTI dalla Conservatoria dei registri immobiliari di Bari, per

Ispezione del 28/05/2018 si evince che sugli immobili gravano le seguenti formalità.

Per le trascrizioni **pregiudizievoli**: a nome di XXXXXXXXX in date antecedenti al

Pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 risultano:

ISCRIZIONE e TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

- **TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO** a
favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXXX.

- ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009 a favore di B@NCA 24-7

SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

- ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010 a favore di MONTEPASCHI

SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.

In date successive al pignoramento 04/01/2018 fino al 24/09/2018 sull'immobile suddetto non sono presenti ulteriori trascrizioni o iscrizioni.

8) VINCOLI

8a) VINCOLI A CARICO DELL' ACQUIRENTE:

- 1. non vi sono domande giudiziali e altre trascrizioni se non quelle indicate.**
- 2. non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione per l'immobile coniugale.**
- 3. non vi sono limitazioni d' uso.**

8 b) VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Non risultano vincoli per quanto è stato possibile accertare con le indagini e

Ricerche, domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli, né tanto meno atti di

Asservimento urbanistico; si acquisisce certificato urbanistico.

9) CRITERI E PROCEDIMENTO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del Lotto, si è ritenuto

Opportuno procedere usando il metodo di stima sintetico o comparativo, pertanto sono state Condotte indagine relative ai prezzi di mercato di immobili in zona con analoghe

Caratteristiche e destinazione; Si terrà conto di :

L'analisi dei valori di mercato di immobili simili e prossimi al quelli oggetto di

Stima, nonché i dati forniti da :

¹ Agenzia del Territorio: Manuale della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato

Immobiliare anno 2017 (OMI),

¹ Agenzie del Territorio: Glossario delle definizioni tecniche in uso nel mercato

immobiliare Agenzie del Territorio: Istruzioni per la determinazione della consistenza

degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare

¹ d.m. 21 dicembre 2017 (G.U. del 30.12.2016)

I dati necessari sono stati rilevati, oltre che attraverso la consultazione degli atti di

compravendite immobiliari concluse negli ultimi mesi a Bari anche presso diverse

Agenzie immobiliari locali, note su scala nazionale **TECNOCASA**.

Gli elementi di tali indagini, sono stati opportunamente vagliati e confrontati con quelli

Distintivi del bene in trattazione, al fine di determinare un valore parametrico ragguagliato

alle oggettive caratteristiche generali e particolari del bene, e precedentemente esposte.

La valutazione sul reale andamento del mercato, ottenuta tramite le suddette indagini

Compiute presso le agenzie immobiliari locali e i professionisti operanti nel settore edile,

Sarà mediata con i valori riscontrati dalla banca dati OMI, osservatorio immobiliare

dell'AGENZIA DEL TERRITORIO, verrà effettuato un valore medio.

Il parametro preso a confronto è quello del valore ad ettaro./mq._ il VAM.

10) CONSISTENZA E STIMA

10 a) Determinazione della CONSISTENZA

Farò riferimento alla superficie commerciale ai fini della stima dell'immobile calcolata con i coefficienti riduttivi, facenti riferimento alle norme UNI EN 15733:2011- DPR 138\98:

10b) STIMA DEL VALORE COMMERCIALE ATTUALE:

La valutazione dell'immobile è stata effettuata tenendo conto oltre che delle

Caratteristiche costruttive, dell'ubicazione, dell'epoca di costruzione, delle condizioni di

Per la valutazione si terrà conto della stessa banca dati delle quotazioni immobiliari

dell'AGENZIA DEL TERRITORIO i valori VAM, del 2013 i più recenti del sistema, che

indica un range 16000.00 euro/ ha – 17000 euro/ ha , per una media di 16.500 euro/ ha,

in mq. 1.65 euro /mq.

Considerato inoltre, che i VAM non sono aggiornati, utilizzo il confronto con le fonti : i

valori di mercato attuali, agenzie immobiliari, fonti di studi notarili, i preliminari di

vendita, la valutazione negli ultimi 6 mesi di terreni simili, che stimano in zona il valore

medio dai 1.5 euro/ mq. a 2.50 euro/ mq. per una media di **2.00 euro/ mq**; atteso che si è

in presenza di terreni che risentono della appetibilità, dovuta alla contrada, e accessibilità del

fondo, per il metodo colturale, assumo come valore di riferimento per la **stima 18.250**

euro/ ha, per interpolazione dei dati.

Dal rilievo la superficie del terreno di 75 are e 55 ca ovvero 7555 mq.,cioè 0.7555 ha.

DESCRIZIONE	SUPER. NETTA	COEFF. SUP.COMM.	SUP. COMM.
TERRENO	75 are 55 ca	100 %	7555 mq.
SOMMANO IN TOTALE –S.L.C MQ.	75 are 55 ca		7555 mq.

Considero altresì nell’ analisi, i parametri delle caratteristiche del terreno per qualità, irrigazione, posizione rispetto alla strada, morfologia, coltivazione:

CARATTERISTICHE	VALUTAZIONE	COEFICIENTE
QUALITA' DEL TERRENO 1) BUONO 2) SUFFICIENTE 3) INSUFFICIENTE	<i>BUONO</i>	1,06
IRRIGAZIONE 1) FORNITURA IN PROPRIO 2) SE LA FONRITURA AVVIENE DA TERZI	<i>NESSUNA FORNITURA</i>	0,95
FRONTE STRADA ACCESSO AMPIO E AGEVOLE 1) BUONO 2) SUFF.3) INSUFFICIENTE	<i>BUONO</i>	1,06
LIVELLO TECNOLOGICO DEGLI IMPIANTI	<i>NESSUNO</i>	0,95
MORFOLOGIA DEL TERRENO 1) PIANEGGIANTE 2) POCO PIANEGGIANTE 3) NON PIANEGGIANTE	<i>PIANEGGIANTE</i>	1,06
COLTIVAZIONE	<i>PRODUTTIVITA' MEDIA</i>	1,05
POSSIBILITA CHE IL TERRENO DIVENTI EDIFICATORIO 2) NON CI SONO POSSIBILITA CHE DIVENTI EDIFICATORIO	<i>CI SONO SCARSE POSSIBILITA CHE DIVENTI EDIFICATORIO</i>	1,00
	ICI = PRODOTTO C.I.i=	1,11

Pertanto i valori assunti alla luce dei coefficienti, valgono : $7555 \times 1.11 = 8386,05$ mq.

**Alla luce delle considerazioni sui valori stimati al metro quadro posso assumere
come valore commerciale dell'appartamento, pari a $8.386,05 \text{ mq.} \times 1.82 \text{ €/mq.} =$
15.171,61 €**

Per l'adeguamento della differenza di oneri:

La riduzione forfetaria del 15% relativa alla differenza tra oneri tributari calcolati sul

*prezzo pieno = **12.895.86 €***

(DICONSI DODICIMILAOTTOCENTONOVANTACINQUE/86 euro) di cui la quota

$1/7 = 1.842.26 \text{ €}$

11) FORMALITA' DA CANCELLARE

Da quello che è stato possibile accertare, sul bene non sono presenti altri vincoli e

Formalità di natura condominiale o di altro tipo, al di fuori di quelle già descritte nel

Paragrafo 7) ovvero **pregiudizievoli: che verranno cancellate o regolarizzate al
momento della vendita a cura e spese della procedura:**

**- TRASCRIZIONE contro: RP. 401 RG .543 DEL 04/01/2018 PIGNORAMENTO a
favore di CASSIOPEA NPL SPA. Contro XXXXXXXXX.**

**- ISCRIZIONE: RP.9174 RG.43998 DEL 06/10/2009 a favore di B@NCA 24-7
SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.**

**- ISCRIZIONE: RP.4485 RG.21807 DEL 07/05/2010 a favore di MONTEPASCHI
SPA Ipoteca GIUDIZIALE – DA DECRETO INGIUNTIVO Contro XXXXXXXXX.**

12) CONSIDERAZIONI SULLA DOCUMENTAZIONE A DISPOSIZIONE AGLI ATTI

- Non risultano difformità dai documenti agli atti notarili, le documentazioni fornite dal creditore per la **certificazione notarile**, sia per le iscrizioni che per le trascrizioni si estendono per un periodo pari a 20 anni a ritroso del pignoramento, seguono accertamenti del CTU per verifica tramite ispezione ipotecaria allegato 9.
- Non risultano depositati dal creditore procedente certificazioni di stato civile, il **CTU** provvede all'acquisizione del certificato dello stato civile della signora XXXXXXXX **ED GLI ALTRI EREDI XXXXDEL PARAG. 4).**

13) CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le analisi suddette, è da Considerarsi il lotto con un valore a base

d' asta di

$Va = 12.895.86 \text{ €}$ di cui la quota $1/7 = 1.842.26 \text{ €}$

Avendo espletato in fede l'incarico affidatomi, rassegno la presente relazione e i seguenti allegati che ne fanno parte integrante.

	<i>RIEPILOGO VALORE A BASE D'ASTA SE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE SONO A CARICO DELLA PROCEDURA</i>
<i>1</i>	<i>VA =€ 204.584,80; di cui la quota di 1/7 = € 29.226,40</i>
<i>2</i>	<i>VA =€ 23.558,60; di cui la quota 1/7 = € 3.365,51</i>
<i>3</i>	<i>VA =€ 132.804,00 di cui la quota 1/7 = € 18.972,00</i>
<i>4</i>	<i>VA= € 4.835.44 quota 1\1</i>

5	<i>VA = € 12.895.86 di cui la quota 1/7 = € 1.842,26</i>
---	---

- SE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE SONO ASSUNTI A CARICO DELL' ACQUIRENTE: SI FA PRESENTE CHE LA PRATICA DI CONDONO NON HA ANCORA AVVIATO UN' ISTRUTTORIA FINALE, CONSIDERATA PERTANTO ANCHE LA SANZIONE PER LA CANTINA RILEVATA IN SOPRALLUOGO SOGGETTA ALL'ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ART. 36 DEL DPR 380/2001 DI CUI SI VALUTA LA SANZIONE DI CIRCA **1.131,05 €**, E CONSIDERATI GLI ONERI PER COMPLETARE LA PRATICA URBANISTICA E CATASTALE, L'AGIBILITA' DELL' INTERO LOTTO 1, e le differenze tra gli oneri concessori con gli oneri concessori calcolati secondo le tariffe comunali di BITONTO, gli incrementi del 10% i diritti di segreteria e incremento diritti di segreteria, salvo ulteriori che potrebbero emergere dall' istruttoria finale non ancora avviata per il lotto 1, (si allega domanda del CTU in data 12/11/2018 AL COMUNE DI BITONTO) , SI CALCOLA AD OGGI *UN IMPORTO DI ONERI PARI A CIRCA 6.600,00 €*,

	<i>RIEPILOGO VALORE A BASE D' ASTA SE GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA SONO A CARICO DELL' ACQUIRENTE</i>
<i>1</i>	

	<i>VB= € 197.984,80 di cui la quota di 1/7 = € 28.283,54</i>
<i>2</i>	<i>VB =€ 23.558,60; di cui la quota 1/7 = € 3.365,51</i>
<i>3</i>	<i>VA =€ 132.804,00 di cui la quota 1/7 = € 18.972,00</i>
<i>4</i>	<i>VA= € 4.835.44 quota 1\1</i>
<i>5</i>	<i>VA = € 12.895.86 di cui la quota 1/7 = € 1.842,26</i>

INDICE ALLEGATI :

- 1.ALLEGATO 1-DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (LOTTO 1, 2,3,4,5)
- 2. ALLEGATO 2- CERTIFICATI STORICI DI RESIDENZA
- 3. ALLEGATO 3- PLANIMETRIA CATASTALE (LOTTO 1, 2,3,4,5)
- 4. ALLEGATO 4 – PLANIMETRIA PROGETTO (LOTTO 1, 2,3)
- 5.ALLEGATO 5 - VERBALI DI SOPRALLUOGO (3)
- 6. ALLEGATO 6 - ESTRATTO DI MAPPA. (LOTTO 1, 2,3,4,5)

7. ALLEGATO 7 – ESTRATTO DI MATRIMONIO (*ALLEGATO ULTERIORE SECONDO LE NUOVE LINEE GUIDA DEL MANDATO CTU*).

8. ALLEGATO. 8 - ISPEZIONI IPOTECARIE

9. ALLEGATO 9- CONTRATTO DI LOCAZIONE LOTTO 3

10. ALLEGATO 10. CONTRATTO DI COMODATO D' USO LOTTO 4 (NON REGISTRATO)

11. CERTIFICATI URBANISTICI (LOTTO 2, LOTTO 3,4)

12. PRATICHE DI CONDONO VIA FORNACI N. 5 E VIA FORNACI (AUTOLAVAGGIO) .

13. CONCESSIONE EDILIZIA E AGIBILITA' VIA LOMAGLIO.

-14. Si allega altresì ISTANZA del C.T.U. al Comune di BITONTO in merito allo stato di avanzamento delle istruttorie dei condoni n. - N.602 DEL 31/04/2004 INTESTATA A XXXXXXXXXe N. 809 DEL 31/04/2004 INTESTATA A XXXX XXXX.

15. SI ALLEGA SPECIFICA PER IL CORTILE DEL LOTTO 1 RELATIVA ALLA GESTIONE DELLA FOSSA BIOLOGICA COMUNE ALLE PROPRIETA' I

15/11/2018

BARI

