

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: PRES. DOTT. ANTONIO RUFFINO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 430/2021 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO



INDICE



| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | PREMESSA | 3 |
| 2 | DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE | 4 |
| 3 | IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI. | 5 |
| 4 | RISPOSTE AI QUESITI | 12 |
| 5 | CONCLUSIONI | 35 |
| 6 | ELENCO ALLEGATI | 36 |



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Esperto stimatore nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;

8. determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.



2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, nella documentazione in atti non risultano depositate gli estratti catastali attuale e storico dell'immobile pignorato. I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le certificazioni richieste mancanti allegandole alla presente relazione (cfr. All. NN. 5.1, 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9).

Il CTU ha potuto svolgere il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 13.05.2022. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato ed alla presenza del rappresentante della parte debitrice ha potuto accedere agli immobili accertando le ubicazioni, le consistenze ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità dei beni ispezionati e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie catastali estratte dal competente Ufficio con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente allega copia dei titoli edilizi inerenti i cespiti in oggetto (cfr. All. N. 4).



Il C.T.U. non ha richiesto al Comune di Bari le Certificazioni anagrafiche e di stato civile in quanto la parte debitrice risulta non risulta essere persona fisica.

Inoltre, il C.T.U. allega la copia dell'atto di Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di pubblicità immobiliare di Bari all'articolo Reg. Particolare 39548 Registro Generale 58835 del 16.12.2008 tra Comune di Bari e OMISSIS. Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio OMISSIS del 19/11/2008 Rep. 62738/20417 (cfr. All. N. 7.1); copia dell'atto integrativo di Convenzione (Rep. n. 44638, Raccolta n. 7911) del 6.11.2008; copia dell'atto di Convenzione di Lottizzazione-Comparto ed Atto d'Obbligo (Rep. 12379, Raccolta 3855) del 16.03.2007; ulteriori atti collegati (cfr. All. N. 7.2 e 7.3).

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento i seguenti beni immobili di piena proprietà della OMISSIS (c.f.: OMISSIS) e, precisamente:

" 1. piena proprietà del fabbricato sito in Bari (BA) alla Via Lorenzo Vitale n. 13, p. T. censito in Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 831, sub. 7, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 160 mq, Superficie Catastale Totale 176 mq, Rendita Catastale euro 4.701,82;

" 2. piena proprietà del fabbricato sito in Bari (BA) alla Via Lorenzo Vitale n. 13, p. T. censito in Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 831, sub. 8, Zona Cens. 2, Categoria C/1, Classe 3, Consistenza 130 mq, Superficie Catastale Totale 138 mq, Rendita Catastale euro 3.820,23;



3. piena proprietà del fabbricato sito in Bari (BA) alla Via Lorenzo Vitale n. 15, p. S1, censito in Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 831, sub. 33, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 9 mq, Rendita Catastale euro 53,92;

4. piena proprietà del fabbricato sito in Bari (BA) alla Via Lorenzo Vitale n. 15, p. S1, censito in Catasto Fabbricati al foglio 54, particella 831, sub. 34, Zona Cens. 2, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 9 mq, Superficie Catastale 9 mq, Rendita Catastale euro 53,92”.

Sulla base della Certificazione notarile sostitutiva della Certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 C.P.C.) inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati prodotto dal creditore precedente allegato agli atti, a tutto il giorno 30.11.2021, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

“Trascrizioni:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 41165 Reg. Gen. 55325 del 16/11/2021, a favore OMISSIS., con sede in Modena (MO), codice fiscale: OMISSIS contro: OMISSIS sede di Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS, titolare della piena proprietà. Titolo: Atto di pignoramento dell’UNEP Tribunale di Bari sede: BARI (BA) del 24/09/2021 Rep. 6632. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della certificazione;
- Costituzione di vincolo di destinazione trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 39548 Reg. Gen. 58835 del 16/12/2008, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro: OMISSIS sede di Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS, Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autentica dal Notaio OMISSIS del 19/11/2008 Rep. 62738/20417. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 383 e 476.

- Costituzione di vincolo di destinazione trascritta presso l’Agenzia del Territorio di



Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 39547 Reg. Gen. 58834 del 16/12/2008, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro: OMISSIS sede di Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS, Titolo: scrittura privata con sottoscrizione autentica dal Notaio OMISSIS del 19/11/2008 Rep. 62738/20417. Grava la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 54, mappali 383 e 476.

- Atto integrativo di convenzione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 38606 Reg. Gen. 57297 del 04/12/2008, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro: OMISSIS sede di Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS, Titolo: Atto a Ministero Notaio OMISSIS del 06/11/2008 Rep. 44638/7911. Riguarda: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 476 oltre ad altro.
- Atto integrativo di convenzione trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 38602 Reg. Gen. 57293 del 04/12/2008, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro fra l'altro: OMISSIS, nato a OMISSIS il OMISSIS, codice fiscale: OMISSIS, Titolo: Atto a ministero Notaio OMISSIS del 06/11/2008 Rep. 44638/7911, Riguarda: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 383 oltre ad altro.
- Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 13369 Reg. Gen. 19503 del 28/03/2007, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro tra l'altro: OMISSIS sede di Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS. Titolo: atto a ministero Notaio OMISSIS del 16/03/2007 Rep. 12379/3855. Riguarda: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 476 oltre ad altro.



- *Convenzione edilizia trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 13365 Reg. Gen. 19499 del 28/03/2007, a favore: OMISSIS, con sede in Bari (BA), codice fiscale: OMISSIS contro tra l'altro: OMISSIS, nato a Bari (BA) il OMISSIS, codice fiscale: OMISSIS. Titolo: atto a ministero Notaio OMISSIS del 16/03/2007 Rep. 12379/3855. Riguarda: la piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 383 oltre ad altro.*

Iscrizioni:

- *Ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 1242 Reg. Gen. 6739 del 10/02/2010, per la somma di Euro 3.200.000,00 a garanzia di un mutuo condizionato di Euro 1.600.000,00, da restituire in anni 31 a favore: OMISSIS, con sede in OMISSIS, che elegge domicilio in OMISSIS; contro: OMISSIS sede OMISSIS, titolare della piena proprietà. Titolo: Contratto di mutuo condizionato del Notaio OMISSIS del 25/01/2010 rep. 63902/20929. Grava: la piena proprietà delle unità immobiliari distinte al Catasto Terreni al foglio 54 mappali 383 e 476. In calce a detta ipoteca risultano tra l'altro i seguenti annotamenti:*
 - *Riduzione di somma a ministero Notaio OMISSIS del 24/09/2013 rep. 67652/22370 all'articolo Reg. Part. 4749 Reg. Gen. 40215 del 02/12/2013,*
 - *Riduzione di somma dovuta da Euro 1.600.000,00 a Euro 1.040.817,50;*
 - *Riduzione di somma dell'ipoteca da Euro 3.200.000,00 a Euro 2.093.884,50;*
 - *Rinegoziazione di mutuo a ministero Notaio OMISSIS del 30/01/2019 rep. 14791/7689 all'articolo Reg. Part. 1470 Reg. Gen. 9907 del 08/03/2019”.*

Alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria delle unità immobiliari stesse in forza di un atto regolarmente trascritto.

Titoli di provenienza dei beni pignorati nel ventennio:

“Alla OMISSIS ...la piena proprietà dell’appezzamento di terreno, sul quale poi verrà edificato il fabbricato di cui sono parte le porzioni immobiliari ..., è pervenuta:

- parte per atto di acquisto del mappale 476 a ministero Notaio OMISSIS del 29/03/2006 Rep. 59720/19177, trascritto a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 12983 Reg. Gen. 19924 del 13/04/2006, dalle OMISSIS, titolari della quota di 1/4 ciascuna di piena proprietà;

- parte per atto di redistribuzione immobiliare aree per intervento privato per il mappale 383, atto a ministero Notaio OMISSIS del 16/03/2007 Rep. 12379/3855, trascritto a Bari – Servizio di Pubblicità immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 13377 Reg. Gen. 19511 del 28/03/2007, dal OMISSIS, titolare della piena proprietà.

Alle Signore OMISSIS, sopra generalizzate, la quota di 1/4 ciascuna di piena proprietà dell’unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 183, era pervenuta per successione in morte del Signor OMISSIS, titolare della piena proprietà, e deceduto il OMISSIS, trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 20655 Reg. Gen. 23963 del 08/09/1979.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 20440 Reg. Gen. 27015 del 08/08/1995 a favore di OMISSIS, sopra generalizzate, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione di eredità con beneficio d’inventario, Cancelleria della Pretura Unificata di Bari del 19/02/1979 trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 5284 Reg. Gen. 5898 del 23/02/1979 a favore delle signore OMISSIS, sopra generalizzate, e contro il predetto OMISSIS.

Al Sig. OMISSIS, sopra generalizzato, la quota di 1/4 di piena proprietà dell’unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 383 è pervenuta per successione di morte di OMISSIS, titolare della quota di 1/4 di proprietà, e deceduta il OMISSIS, trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all’articolo Reg. Part. 46096 Reg. Gen. 68489 del 09/12/2006.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio OMISSIS del 29/04/2008 rep. 102014/14029 trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 12671 Reg. Gen. 19488 del 30/04/2008 a favore di OMISSIS, sopra generalizzato, e contro la predetta OMISSIS.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio OMISSIS del 27/09/2007 rep. 126496/39951 trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 34003 Reg. Gen. 54450 del 10/10/2007 a favore di OMISSIS, sopra generalizzato, e contro la predetta OMISSIS.

Al signor OMISSIS, sopra generalizzato, la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 27 era pervenuta per successione in morte di OMISSIS, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di proprietà, e deceduta il OMISSIS, trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 15283 Reg. Gen. 21408 del 13/05/2003.

Alla signora OMISSIS, sopra generalizzata, la predetta quota era pervenuta per giusti e legittimi titoli ultraventennali.

Risulta accettazione tacita di eredità a ministero Notaio OMISSIS del 29/04/2008 rep. 102014/14029 trascritta a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 12670 Reg. Gen. 19487 del 30/04/2008 a favore di OMISSIS, sopra generalizzato, e contro la predetta OMISSIS.

Ai OMISSIS, sopra generalizzati, la quota di $\frac{1}{4}$ ciascuno di piena proprietà dell'unità immobiliare distinta al Catasto Terreni al Foglio 54 mappale 27 era pervenuta per successione in morte del signor OMISSIS, titolare della quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà, e deceduto il OMISSIS, trascritto a Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 12762 Reg. Gen. 14617 del 12/05/1981.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 19218 Reg. Gen. 22728 del 22/07/1983 a favore di OMISSIS, sopra generalizzati, e contro il predetto OMISSIS.



Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 25876 Reg. Gen. 30330 del 15/10/1982 a favore di OMISSIS, sopra generalizzati, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 21154 Reg. Gen. 24333 del 30/07/1980 a favore di OMISSIS, sopra generalizzati, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 15083 Reg. Gen. 17147 del 27/05/1980 a favore di OMISSIS, sopra generalizzata, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione tacita di eredità trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 26478 Reg. Gen. 30730 del 23/11/1979 a favore di OMISSIS, sopra generalizzati, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione espressa di eredità a ministero Notaio OMISSIS del 24/03/1978 rep. 70445 trascritta a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 3366 Reg. Gen. 3756 del 03/02/1979 a favore di OMISSIS, sopra generalizzati, e contro il predetto OMISSIS.

Risulta accettazione tacita di eredità con beneficio di inventario, atto del Cancelliere della Pretura di Bari del 17/09/1977, a favore di OMISSIS, sopra generalizzato, e contro il predetto, OMISSIS, trascritto a Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 20321 Reg. Gen. 23010 del 23/09/1977”.

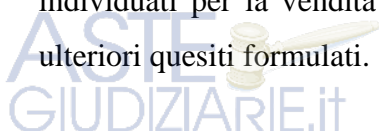
Per le unità immobiliari in oggetto, non sussiste “...la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino”.

Il C.T.U. riporta in allegato la situazione debitoria della OMISSIS nei confronti del Condominio, con documentazione a supporto, per la conduzione degli immobili oggetto di pignoramento così come pervenuti dall'Amministratore condominiale (cfr. All. N. 6).



4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione dei lotti individuati per la vendita dei beni oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.



4.1 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 831 del Foglio N. 54 cui gli immobili in oggetto appartengono, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricadono nell'area comunale definita "*Zona di espansione C2*". Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

4.2 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestati di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, il fabbricato cui gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte è stato realizzato in seguito al rilascio del Permesso di Costruire n. 547-2007 del 15.03.2009 e della successiva D.I.A. n.101/2012 (cfr. All. N. 4). L'edificio è sprovvisto del Certificato di agibilità.

Le planimetrie catastali degli immobili in atti risultano risalenti al 01.07.2011, data della presentazione delle stesse in Catasto (cfr. All. NN. 5.2, 5.4, 5.6, 5.8).

Essendo i locali commerciali privi di Attestato di Prestazione Energetica, lo scrivente ha provveduto a redigerli e a depositarli presso il Catasto energetico della Regione Puglia (cfr. All. NN. 8.1, 8.2). I posti auto coperti non necessitano del detto Attestato.



4.3 Difformità edilizie riscontrate. Eventuale sanabilità urbanistica e catastale.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi degli immobili sono conformi alle planimetrie catastali in atti ed alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio assentito, ossia al progetto allegato alla DIA 101/2012 (cfr. All. N. 5.2, 5.4, 5.6, 5.8 planimetrie catastali; All. N. 4; All. N. 2 foto NN. 4÷16, All. NN. 3.1.B, 3.2.B, 3.3.B, 3.4.B).

Sarà necessario depositare, per ciascun lotto assegnato separatamente, la pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 120,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, l'onorario professionale del tecnico da incaricare per il disbrigo della suddetta pratica tecnica necessaria alla regolarizzazione urbanistica del lotto viene stimato, indicativamente, in €. 1.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del lotto immobiliare assegnato nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica:

€ (1.000,00 + 120,00) = € 1.120,00.

La detta somma calcolata deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie da sottoporre al competente Ufficio tecnico.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, il compratore potrà decidere di accettare ed acquistare il lotto immobiliare all'attualità privo del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.



LOTTO N. 1:

- **Locale commerciale sito in Bari alla Via Lorenzo Vitale n. 13, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 54; Particella 831, Subalterno 7.**

LOTTO N. 2:

- **Locale commerciale sito in Bari alla Via Lorenzo Vitale n. 13, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 54; Particella 831, Subalterno 8.**

LOTTO N. 3:

- **Posto auto coperto sito in Bari alla Via Lorenzo Vitale n. 15, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 54; Particella 831, Subalterno 33.**

LOTTO N. 4:

- **Posto auto coperto sito in Bari alla Via Lorenzo Vitale n. 15, distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 54; Particella 831, Subalterno 34.**

4.4 Individuazione, descrizione, confini dei beni, vincoli e servitù.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Bari alla via Lorenzo Vitale, civici nn. 13-15, in località S. Anna del quartiere comunale Japigia (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 1). Lo stabile dotato di ascensore è costituito da complessivi quattro piani fuori terra e da un piano interrato. La struttura portante verticale dell'edificio è in calcestruzzo di cemento armato, gli orizzontamenti in latero-cemento. Il solaio di copertura è realizzato con solaio piano in latero-cemento.

4.4.1 LOTTO N. 1

Il locale commerciale situato al piano terra del fabbricato ha saracinesca d'ingresso posta sul cortile pavimentato condominiale antistante e sulla sinistra del portone di accesso

al vano scala guardando il prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 2 foto NN. 3, 4; All. N. 3.1.B). Internamente, è composto da un unico grande ambiente dotato anche di saracinesche laterali e retrostanti (cfr. All. N. 2 foto NN. 5, 6; All. N. 3.1.B) e da un servizio igienico con antibagno (cfr. All. N. 2 foto N. 7; All. 3.1.B). Completa l'unità immobiliare un'area esterna di pertinenza pavimentata posta lungo il confine Nord-Ovest del Condominio (cfr. All. N. 2 foto NN. 8, 9; All. 3.1.B). Il locale commerciale confina a Sud-Ovest con il cortile interno condominiale prospiciente l'ingresso, con vano scala e gabbia ascensore, con altro locale commerciale al piano, retrostante giardino condominiale. L'altezza interna netta è di 2,90 metri (cfr. All. N. 3.1.A).

L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

Sono presenti i principali impianti tecnologici a meno dell'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono assenti. Sono presenti saracinesche in acciaio. Il pavimento del locale commerciale è in piastrelle di ceramica di colore grigio 60 x 60 cm, mentre quello del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm. Il rivestimento del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 30 per un'altezza di circa 2,10 m. Pareti tinteggiate di colore bianco. Le porte del servizio igienico sono in legno a battente color ciliegio.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegata (cfr. All. ti NN. 2, 3.1.A, 3.1.B).

4.4.2 LOTTO N. 2

Il locale commerciale situato al piano terra del fabbricato ha saracinesca d'ingresso posta sul cortile pavimentato condominiale antistante e sulla destra del portone di accesso al vano scala guardando il prospetto principale del fabbricato (cfr. All. N. 2 foto NN. 3, 10; All. N. 3.2.A). Internamente, è composto da un unico grande ambiente dotato anche di saracinesche laterali e retrostanti (cfr. All. N. 2 foto NN. 11, 12; All. N. 3.2.B) e da un servizio igienico con antibagno (cfr. All. N. 2 foto N. 13; All. 3.2.B). Il locale commerciale confina a Sud-Ovest con il cortile interno condominiale prospiciente l'ingresso, con vano scala e gabbia ascensore, con altro locale commerciale al piano, retrostante giardino condominiale. L'altezza interna netta è di 2,90 metri (cfr. All. N. 3.2.A).



L'immobile oggetto di perizia si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

Sono presenti i principali impianti tecnologici a meno dell'impianto di riscaldamento. Gli infissi sono assenti. Sono presenti saracinesche in acciaio. Il pavimento del locale commerciale è in piastrelle di ceramica di colore grigio 60 x 60 cm, mentre quello del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 20 cm. Il rivestimento del servizio igienico è in piastrelle di ceramica 20 x 30 per un'altezza di circa 2,10 m. Pareti tinteggiate di colore bianco. Le porte del servizio igienico sono in legno a battente color ciliegio.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.2.A, 3.2.B).

4.4.3 LOTTO N. 3

Il posto auto è posto a piano interrato, adibito a parcheggio privato e autorimessa, a cui si accede tramite rampa di accesso alla strada al civico n. 15 oppure, in alternativa, dal vano scala condominiale (cfr. All. N. 2 foto N. 2).

L'altezza interna netta del posto auto è di 2,60 m (cfr. All. N. 2 foto N. 15 e All. N. 3.3.B).

Lo stato manutentivo del posto auto è in buone condizioni. Sono presenti i principali impianti tecnologici condominiali. La pitturazione delle pareti è di colore beige, la pavimentazione in battuto di cemento.

Il posto auto confina lateralmente con altri posti auto (sub. nn. 32 e 34), e con la corsia di manovra.

Lo stato dei luoghi del posto auto coperto è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.3.A, 3.3.B).

4.4.4 LOTTO N. 4

Il posto auto è posto a piano interrato, adibito a parcheggio privato e autorimessa, a cui si accede tramite rampa di accesso alla strada al civico n. 15 oppure, in alternativa, dal vano scala condominiale (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.4.B).



L'altezza interna netta del posto auto è di 2,60 m (cfr. All. N. 2 foto N. 16 e All. N. 3.4.B).

Lo stato manutentivo del posto auto è in buone condizioni. Sono presenti i principali impianti tecnologici condominiali. La pitturazione delle pareti è di colore beige, la pavimentazione in battuto di cemento.

Il posto auto confina lateralmente con altri posti auto (sub. nn. 33 e 35), e con la corsia di manovra.

Lo stato dei luoghi del posto auto coperto è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.4.A, 3.4.B).

4.5 Dati catastali e conduzione dei lotti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza le unità immobiliari in oggetto sono allibrate nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

4.5.1 LOTTO N. 1

Locale commerciale:

| Foglio | P.Illa | Sub | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
|--------|--------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|------------|
| 54 | 831 | 7 | 2 | C/1 | 3 | 160 mq | 176 mq | € 4.701,82 |

Indirizzo: Via Lorenzo Vitale n. 13, piano: T.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Fg. 54, p.Illa 831, sub. 38.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale attuale e storica aggiornate al 29/04/2022 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.1).

Il locale commerciale al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore ma non utilizzato.

4.5.2 LOTTO N. 2

Locale commerciale:

| Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
|--------|-------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|------------|
| 54 | 831 | 8 | 2 | C/1 | 3 | 130 mq | 138 mq | € 3.820,23 |

Indirizzo: Via Lorenzo Vitale n. 13, piano: T.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Fg. 54, p.la 831, sub. 38

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale attuale e storica aggiornate al 29/04/2022 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.3).

Il locale commerciale al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore ma non utilizzato.

4.5.3 LOTTO N. 3

Posto auto:

| Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
|--------|-------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|---------|
| 54 | 831 | 33 | 2 | C/6 | 2 | 9 mq | 9 mq | € 53,92 |

Indirizzo: Via Lorenzo Vitale n. 15, piano: S1.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Fg. 54, p.la 831, sub. 38

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale attuale e storica aggiornate al 29/04/2022 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.5).

Il posto auto costituente il lotto al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore ma non utilizzato.

4.5.4 LOTTO N. 4

Posto auto:



Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616

e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it



| Foglio | P.lla | Sub | Zona Cens. | Cat. | Classe | Consistenza | Dati di superficie | Rendita |
|--------|-------|-----|---------------|------|--------|-------------|-----------------------|---------|
| 54 | 831 | 34 | 2 | C/6 | 2 | 9 mq | 9 mq | € 53,92 |

Indirizzo: Via Lorenzo Vitale n. 15, piano: S1.

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni: Fg. 54, p.la 831, sub. 38

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Ditta OMISSIS per il diritto di proprietà per 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale attuale e storica aggiornate al 29/04/2022 a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni catastali (cfr. All. N. 5.7).

Il posto auto costituente il lotto al momento del sopralluogo risultava nella disponibilità del debitore ma non utilizzato.

4.6 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze dei lotti immobiliari. Calcolo superfici commerciali.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser i lotti immobiliari oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

Le superfici commerciali si ottengono in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali legittimamente realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.1.C, 3.2.C, 3.3.C, 3.4.C):

4.6.1 LOTTO N. 1

- Locale commerciale:



I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni (*“superficie dei locali aventi funzione principale...e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali”*): 161,17 mq;

II. superficie lorda complessiva dell'area esterna di pertinenza (*“superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata, per le unità immobiliari di categoria T/1, nella misura del 20%”*): 72,75 mq,

ossia:

| Descrizione Superficie | Superfici lorde calcolate (mq) | Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R; SIM) | Superficie commerciale (mq) |
|------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|
| I. | 161,16 | 100 % | 161,16 |
| II. | 72,75 | 20 % | 14,55 |

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del locale commerciale risulta:

$(161,16 + 14,55) \text{ mq} = 175,71 \text{ mq}$, arrotondata a 176,00 mq.

4.6.2 LOTTO N. 2

- Locale commerciale:

I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni (*“superficie dei locali aventi funzione principale...e dei locali accessori a servizio diretto di quelli principali”*): 146,76 mq;

ossia:

| Descrizione Superficie | Superfici lorde calcolate (mq) | Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R; SIM) | Superficie commerciale (mq) |
|------------------------|--------------------------------|--|-----------------------------|
| I. | 146,76 | 100 % | 146,76 |

Pertanto, la superficie commerciale del locale commerciale risulta 146,76 mq, arrotondata a 147,00 mq.



4.6.3 LOTTO N. 3

- Posto auto:

I. superficie lorda dell'ambiente interno: 8,61 mq;

ossia:

| Descrizione Superficie | Superfici lorde calcolate (mq) | Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98) | Superficie commerciale (mq) |
|---------------------------|---|--|-----------------------------|
| I. | 8,61 | 100 % | 8,61 |

Pertanto, la superficie commerciale del posto auto risulta: 8,61 mq, arrotondata a 9,00 mq.

4.6.4 LOTTO N. 4

- Posto auto:

I. superficie lorda dell'ambiente interno: 8,61 mq;

ossia:

| Descrizione Superficie | Superfici lorde calcolate (mq) | Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98) | Superficie commerciale (mq) |
|---------------------------|---|--|-----------------------------|
| I. | 8,61 | 100 % | 8,61 |

Pertanto, la superficie commerciale del posto auto risulta: 8,61 mq, arrotondata a 9,00 mq.

4.7 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dei lotti

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione degli stessi;



- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e del Catasto di Bari;
 - considerato la destinazione d'uso delle unità immobiliari;
 - dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche similari della zona;
 - alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
 - applicando il criterio di stima per capitalizzazione dei redditi,
- ha potuto definire il più probabile valore di mercato dei lotti in oggetto, valutandoli per lo stato e condizione in cui si trovano ben definiti rispetto allo specifico mercato immobiliare.

4.8 Stima per capitalizzazione dei redditi. Indagini di mercato. Calcolo del valore commerciale dei lotti.

Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica dovrà essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica.

Il metodo di stima utilizzato prevede una preventiva indagine finalizzata ad individuare le rendite ed i valori di mercato, praticati in tempi recenti, per beni immobili simili a quelli in esame tenendo presente differenti parametri di confronto, tra cui la destinazione d'uso, la vetustà, il tipo di finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione, la localizzazione, la situazione occupazionale, la consistenza superficiale, etc.

Dopo il personale reperimento dei valori di mercato unitari di zona pubblicati dai principali listini immobiliari e la verifica degli stessi attraverso interviste svolte presso le agenzie immobiliari locali, il sottoscritto ha proceduto all'analisi dei valori ed alla loro riconciliazione mediante l'analisi critica del quadro di informazioni ottenuto.

Il procedimento di stima indiretto della capitalizzazione dei redditi deve essere essenzialmente utilizzato per valutazioni di immobili per i quali il mercato immobiliare non esprime direttamente la redditività di immobili simili a quelli da stimare, ma fornisce



separatamente canoni di locazione o prezzi di compravendita, rendendo inappropriata l'applicazione del procedimento di comparazione diretta. La scelta del metodo della capitalizzazione dei redditi, quale procedimento analitico per giungere all'individuazione del valore del compendio immobiliare, per le finalità della stima in oggetto, risulta quindi il più idoneo.

Detto criterio si basa sull'assunzione che qualsiasi bene viene compravenduto in ragione della potenzialità reddituale che esprime; esso, in genere, è l'operazione matematico-finanziaria che determina l'ammontare del capitale – il valore di mercato – ottenuto dividendo il reddito che il capitale produce per il saggio di capitalizzazione.

La formula estimativa da adottare per la determinazione del valore di mercato dell'immobile risulta:

$$V = \frac{Rn}{r} \quad (1)$$

dove:

V = valore dell'immobile;

Rn = reddito netto dell'immobile;

r = saggio di capitalizzazione;

La stima del saggio di capitalizzazione è particolarmente significativa nella relazione tra reddito (netto o lordo) di un immobile ed il suo valore di mercato o commerciale.

Nella pratica corrente, il saggio di capitalizzazione di un immobile si ottiene dalla conoscenza di più valori di beni simili e dai corrispondenti redditi tenendo conto delle caratteristiche peculiari di quello da stimare, sia positive che negative.

Il saggio lordo di capitalizzazione deve essere quello prevedibile all'epoca della valutazione e, in teoria, può essere determinato con stima:

- diretta per comparazione;
- indiretta mediante procedimento analitico.

Non essendo possibile determinare per comparazione diretta il saggio di capitalizzazione è, gioco forza, utilizzare la stima indiretta di tale tasso. Tra i metodi indiretti per stimare il saggio di capitalizzazione è adottato il metodo additivo con il quale il saggio ricercato viene ricavato per aggiunte e detrazioni rispetto ad uno medio ordinario

attendibile dal capitale investito in immobili situati nella medesima area geografica e analoghi per tipologia e destinazione d'uso a quelli da valutare.

Lo scrivente al fine di definire le attuali quotazioni di mercato si è recato presso le Agenzie immobiliari di zona. Gli operatori immobiliari locali, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche locali dello specifico mercato.

Da quanto riferito dagli agenti immobiliari intervistati il mercato attuale delle compravendite e delle locazioni di immobili della zona simili a quelli in oggetto risulta stagnante. Il locale mercato immobiliare registra la difficoltà nel reperire acquirenti disposti ad investire in una zona urbana che risulta lontana dal centro cittadino, risentendo dell'attuale crisi del mercato immobiliare non residenziale. I valori di mercato di zona riferiti risultano prossimi a quelli forniti dall'ultimo listino ufficiale dell'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Pertanto, a seguito delle indagini svolte il valore del saggio di capitalizzazione immobiliare medio è stato ricavato dalla media dei valori di vendita e di locazione pubblicati dall'ultimo listino (secondo semestre 2021) dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, riferito a locali ad uso commerciale, in normale stato conservativo, situati nella medesima zona ove ricade il bene in oggetto.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare segmenta il territorio comunale in una o più zone omogenee. La zona omogenea riflette un'area del mercato immobiliare locale nel quale si registra una sostanziale uniformità di apprezzamento delle condizioni economiche e socio-ambientali.

I cespiti in oggetto ricadono nella *fascia periferica* del comune di Bari, definita con il codice di zona "DI", ove la tipologia prevalente delle costruzioni esistenti è destinata ad uso abitativo.

Nella zona "DI" la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare [OMI – Agenzia delle Entrate], per i negozi (locali commerciali) in stato conservativo "normale", pubblica i seguenti valori di locazione unitari di mercato:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Locazione (€/mq x mese) | | Superficie Lorda/Netta |
|-----------|--------------------|-----------------------|-----|--------------------------------|-----|------------------------|
| | | Min | Max | Min. | Max | |

| | | | | | | |
|--------|---------|----------|----------|------|-------|---|
| negozi | NORMALE | 1.400,00 | 2.100,00 | 7,00 | 10,50 | L |
|--------|---------|----------|----------|------|-------|---|

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r'_m = [((7,00 + 10,50)/2 \text{ €/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi}] / (1.400,00 + 2.100,00)/2 \text{ €/mq} = 6 \%$$

Nella medesima zona “DI” la detta banca dati, per i posti auto coperti in stato conservativo “normale”, pubblica i seguenti valori unitari di mercato:

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Valore Locazione (€/mq x mese) | | Superficie Lorda/Netta |
|--------------------|--------------------|-----------------------|----------|--------------------------------|-----|------------------------|
| | | Min | Max | Min. | Max | |
| Posto auto coperto | NORMALE | 750,00 | 1.050,00 | 3,1 | 4,4 | N |

da cui è possibile ricavare il seguente rendimento medio pari a:

$$r''_m = [((3,1 + 4,4)/2 \text{ €/mq x mese}) \times 12 \text{ mesi}] / (750,00 + 1.050,00)/2 \text{ €/mq} = 5 \%$$

Determinati i saggi di capitalizzazione medi di zona, nonostante la relazione tra il valore di mercato e il saggio di capitalizzazione non sia lineare, è possibile correggere i saggi medi con fattori ascendenti (o caratteristiche ascendenti) o discendenti (o caratteristiche discendenti) proporzionali, in quanto il saggio di capitalizzazione nella prassi immobiliare non può che essere unico per beni consimili.

Quanto alle caratteristiche peculiari ascendenti e discendenti (dette anche positive e negative) il sottoscritto riporta il seguente schema di valori, ricavati sulla base dei valori minimi e massimi di stima pubblicati dal prof. Marcello Orefice.

Riferendosi sempre a quanto indicato dall’Orefice, il valore del saggio di capitalizzazione dovrà essere contestualizzato rispetto al lotto in oggetto con aggiunte o detrazioni in relazione ai seguenti parametri assunti, tenuto conto che le caratteristiche positive riscontrate diminuiscono il saggio di capitalizzazione, mentre quelle negative lo aumentano.

Procedendo con il calcolo quindi si ottengono i valori a base d’asta dei lotti NN. 1, 2, 3, 4:

LOTTO N. 1 (locale commerciale):

| Caratteristiche immobile | | | Valori di riferimento +/- max | Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti) | Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti) |
|-----------------------------------|----|---|-------------------------------|--|---|
| Caratteristiche di localizzazione | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. | +/- 0,22 | | - 0,10 |
| | 2 | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). | +/- 0,28 | | - 0,28 |
| | 3 | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | +/- 0,18 | + 0,05 | |
| | 4 | Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. | +/- 0,08 | + 0,03 | |
| | 5 | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| Caratteristiche di posizione | 6 | Caratteristiche di panoramicità | +/- 0,36 | + 0,00 | |
| | 7 | Caratteristiche di prospicienza e di luminosità | +/- 0,20 | + 0,05 | |
| | 8 | Quota rispetto al piano stradale | +/- 0,08 | 0,00 | |
| | 9 | Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio) | +/- 0,06 | + 0,02 | |
| Caratteristiche tipologiche | 10 | Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. | +/- 0,16 | + 0,05 | |
| | 11 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | +/- 0,12 | | - 0,05 |
| | 12 | Età dell'immobile | +/- 0,10 | + 0,00 | |
| Caratteristiche produttive | 13 | Presenza di mutui edilizi | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| | 14 | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | +/- 0,04 | 0,00 | |
| Totale (Σ) | | | | + 0,28 | - 0,43 |

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottiene:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$$r_{sub7} = r'_m + \sum A - \sum D = (6 + 0,28 - 0,43) \% = 5,85 \%$$

La rendita lorda media mensile del bene da valutare verrà ricavata dai valori medi delle quotazioni di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, moltiplicando i suddetti valori unitari medi unitari delle locazioni di zona per le superfici commerciali calcolate, si ottiene:

$$R_{m\ sub.7} = \text{€/mqxmese} [(7,00 + 10,50)/2] \times 176,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.540,00,$$

che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L\ sub.7} = R_{m\ sub.7} \times (12 + r_{sub.7} \times 78/12) = \text{€ } 19.065,58;$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento minimi e massimi di letteratura¹. Considerato che per il lotto in oggetto l'incidenza percentuale delle spese per manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, ammortamenti prevedibili vengono stimate complessivamente nel 24 % del reddito lordo, le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n\ sub.7} = R_{L\ sub.7} - S_{sub.7} = \text{€ } [19.065,58 \times (1 - 0,24)] = \text{€ } 14.489,84$$

Infine applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V = R_{n\ sub.7} / r_{sub.7} = \text{€ } 247.689,57, \text{ che corrisponde al valore unitario di:}$$

1.407 €/mq. Detto valore è prossimo a quello minimo definito dall'Agenzia delle Entrate in €/mq 1.400,00 e viene giustificato, a parità di altre condizioni, dalla poca appetibilità sul mercato dei locali commerciali della zona.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, si ottiene:

$$\text{€ } (247.689,57 - 1.120,00) = \text{€ } 246.569,57.$$

¹ A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

€ 246.569,57 x (1 - 0,15) = € 209.584,13,

arrotondato in cifra intera a:

V = 209.584,00 (in lettere Euro Duecentonovemilacinquecentottantantaquattro/00).

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

LOTTO N. 2 (locale commerciale):

| Caratteristiche immobile | | | Valori di riferimento +/- max | Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti) | Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti) |
|-----------------------------------|----|---|-------------------------------|--|---|
| Caratteristiche di localizzazione | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. | +/- 0,22 | | - 0,10 |
| | 2 | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). | +/- 0,28 | | - 0,28 |
| | 3 | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | +/- 0,18 | + 0,05 | |
| | 4 | Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. | +/- 0,08 | + 0,03 | |
| | 5 | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| Caratteristiche di posizione | 6 | Caratteristiche di panoramicità | +/- 0,36 | + 0,00 | |
| | 7 | Caratteristiche di prospicienza e di luminisità | +/- 0,20 | + 0,05 | |
| | 8 | Quota rispetto al piano stradale | +/- 0,08 | 0,00 | |
| | 9 | Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio) | +/- 0,06 | + 0,02 | |
| Caratteristiche tipologiche | 10 | Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. | +/- 0,16 | + 0,05 | |
| | 11 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | +/- 0,12 | | - 0,05 |
| | 12 | Età dell'immobile | +/- 0,10 | + 0,00 | |
| Caratteristiche | 13 | Presenza di mutui edilizi | +/- 0,06 | + 0,04 | |

| | | | | | |
|---------------------|----|---|----------|--------|--------|
| produttive | 14 | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | +/- 0,04 | 0,00 | |
| Totale (Σ) | | | | + 0,28 | - 0,43 |

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottiene:

$$r_{sub.8} = r'_m + \sum A - \sum D = (6 + 0,28 - 0,43) \% = 5,85 \%,$$

La rendita lorda media mensile del bene da valutare verrà ricavata dai valori medi delle quotazioni di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, moltiplicando i suddetti valori unitari medi unitari delle locazioni di zona per le superfici commerciali calcolate, si ottiene:

- per il locale commerciale:

$$R_{m\ sub.8} = \text{€/mqxmese} [(7,00 + 10,50)/2] \times 147,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 1.286,25,$$

che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L\ sub.8} = R_{m\ sub.8} \times (12 + r_{sub.8} \times 78/12) = \text{€ } 15.924,09.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento minimi e massimi di letteratura². Considerato che per il lotto in oggetto l'incidenza percentuale delle spese per manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, ammortamenti prevedibili vengono stimate complessivamente nel 24 % del reddito lordo, le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n\ sub.8} = R_{L\ sub.8} - S_{sub.8} = \text{€ } [15.924,09 \times (1 - 0,24)] = \text{€ } 12.102,30.$$

² A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma.

Infine applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$V = R_{n \text{ sub.8}} / r_{\text{sub.8}} = € 206.876,92$, che corrisponde al valore unitario di:

1.407,00 €/mq. Detto valore è prossimo a quello minimo definito dall'Agenzia delle Entrate in €/mq 1.400,00, viene giustificato al pari del lotto n. 1 ed a parità di altre condizioni, dalla poca appetibilità sul mercato dei locali commerciali della zona.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, si ottiene:

$€ (206.876,92 - 1.120,00) = € 205.756,92$.

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

$€ 205.756,92 \times (1 - 0,15) = € 174.893,38$,

arrotondato in cifra intera a:

$V = 174.893,00$ (in lettere Euro Centosettantaquattromilaottocentonovantatre/00).

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

LOTTO N. 3 (posto auto coperto):

| Caratteristiche immobile | | Valori di riferimento +/- max | Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti) | Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti) |
|-----------------------------------|---|---|--|---|
| Caratteristiche di localizzazione | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. | +/- 0,22 | - 0,10 |
| | 2 | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). | +/- 0,28 | - 0,28 |
| | 3 | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | +/- 0,18 | + 0,05 |
| | 4 | Livello di inquinamento | +/- 0,08 | + 0,03 |

| | | | | | |
|------------------------------|----|---|----------|--------|--------|
| | | ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. | | | |
| | 5 | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| Caratteristiche di posizione | 6 | Caratteristiche di panoramicità | +/- 0,36 | + 0,30 | |
| | 7 | Caratteristiche di prospicienza e di luminisità | +/- 0,20 | + 0,10 | |
| | 8 | Quota rispetto al piano stradale | +/- 0,08 | + 0,00 | |
| | 9 | Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio) | +/- 0,06 | + 0,00 | |
| Caratteristiche tipologiche | 10 | Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. | +/- 0,16 | + 0,00 | |
| | 11 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | +/- 0,12 | | - 0,05 |
| | 12 | Età dell'immobile | +/- 0,10 | + 0,00 | |
| Caratteristiche produttive | 13 | Presenza di mutui edilizi | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| | 14 | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | +/- 0,04 | 0,00 | |
| Totale (Σ) | | | | + 0,56 | - 0,43 |

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.

Nel caso in esame, si ottiene:

$$r_{sub33} = r''_m + \sum A - \sum D = (5 + 0,56 - 0,43) \% = 5,13 \%$$

La rendita lorda media mensile del bene da valutare verrà ricavata dai valori medi delle quotazioni di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, moltiplicando i suddetti valori unitari medi unitari delle locazioni di zona per le superfici commerciali calcolate, si ottiene:

$$R_{m.sub.33} = \text{€/mqxmese} [(3,10 + 4,40)/2] \times 9,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 33,75,$$

che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L.sub.33} = R_{m.sub.33} \times (12 + r_{sub.33} \times 78/12) = \text{€ } 416,25.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento minimi e massimi di letteratura³. Considerato che per il lotto in oggetto l'incidenza percentuale delle spese per manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, ammortamenti prevedibili vengono stimate complessivamente nel 18 % del reddito lordo, le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n\ sub.33} = R_{L\ sub.33} - S_{sub.33} = € [416,25 \times (1 - 0,18)] = € 341,32.$$

Infine applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V = R_{n\ sub.33} / r_{sub.33} = € 6.653,41, \text{ che corrisponde al valore unitario di:}$$

739,00 €/mq. Detto valore è prossimo a quello minimo definito dall'Agenzia delle Entrate in €/mq 750,00 e viene giustificato, a parità di altre condizioni, dalla poca appetibilità sul mercato della zona.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, si ottiene:

$$€ (6.653,41 - 1.120,00) = € 5.533,41.$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

$$€ 5.533,41 \times (1 - 0,15) = € 4.703,39,$$

arrotondato in cifra intera a:

$$V = 4.703,00 \text{ (in lettere Euro Quattromilasettecentotre/00).}$$

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

LOTTO N. 4 (posto auto coperto):

³ A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma;



| Caratteristiche immobile | | | Valori di riferimento +/- max | Parametri assunti caratteristiche negative (discendenti) | Parametri assunti caratteristiche positive (ascendenti) |
|-----------------------------------|----|---|-------------------------------|--|---|
| Caratteristiche di localizzazione | 1 | Ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano. Livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti. | +/- 0,22 | | - 0,10 |
| | 2 | Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.). | +/- 0,28 | | - 0,28 |
| | 3 | Qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa. Previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali. | +/- 0,18 | + 0,05 | |
| | 4 | Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato. | +/- 0,08 | + 0,03 | |
| | 5 | Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| Caratteristiche di posizione | 6 | Caratteristiche di panoramicità | +/- 0,36 | + 0,30 | |
| | 7 | Caratteristiche di prospicienza e di luminisità | +/- 0,20 | + 0,10 | |
| | 8 | Quota rispetto al piano stradale | +/- 0,08 | + 0,00 | |
| Caratteristiche tipologiche | 9 | Dimensioni non ordinarie degli spazi coperti o scoperti (locali di servizio) | +/- 0,06 | + 0,00 | |
| | 10 | Grado di rifinitura esterna ed interna dell'immobile. Livello tecnologico e di efficienza degli impianti. | +/- 0,16 | + 0,00 | |
| | 11 | Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria | +/- 0,12 | | - 0,05 |
| Caratteristiche produttive | 12 | Età dell'immobile | +/- 0,10 | + 0,00 | |
| | 13 | Presenza di mutui edilizi | +/- 0,06 | + 0,04 | |
| | 14 | Suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione | +/- 0,04 | 0,00 | |
| Totale (Σ) | | | | + 0,56 | - 0,43 |

In definitiva i saggi di capitalizzazione saranno pari a:

$$r = r_m + \sum A - \sum D,$$

dove: r = saggio di capitalizzazione o rendimento;

r_m = saggio di capitalizzazione o rendimento medio;

$\sum A$ = somma delle caratteristiche negative applicate;

$\sum D$ = somma delle caratteristiche positive applicate.



Nel caso in esame, si ottiene:

$$r_{sub33} = r''_m + \sum A - \sum D = (5 + 0,56 - 0,43) \% = 5,13 \%$$

La rendita lorda media mensile del bene da valutare verrà ricavata dai valori medi delle quotazioni di mercato pubblicati dall'Agenzia delle Entrate - OMI Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Pertanto, moltiplicando i suddetti valori unitari medi unitari delle locazioni di zona per le superfici commerciali calcolate, si ottiene:

$$R_{m.sub.34} = \text{€/mqx mese} [(3,10 + 4,40)/2] \times 9,00 \text{ mq} = \text{€/mese } 33,75,$$

che posticipato alla fine dell'anno, fornisce il canone di locazione lordo annuo:

$$R_{L.sub.34} = R_{m.sub.34} \times (12 + r_{sub.34} \times 78/12) = \text{€ } 416,25.$$

Le spese operative al funzionamento della proprietà immobiliare e a mantenere la capacità di generare reddito, considerato lo stato funzionale riscontrato, si assumono in percentuale rispetto al reddito lordo in applicazione dei valori di riferimento minimi e massimi di letteratura⁴. Considerato che per il lotto in oggetto l'incidenza percentuale delle spese per manutenzioni, sfitti, assicurazioni, imposte, ammortamenti prevedibili vengono stimate complessivamente nel 18 % del reddito lordo, le rendite capitalizzabili o nette (R_n) annue, risultano pari a:

$$R_{n.sub.34} = R_{L.sub.34} - S_{sub.34} = \text{€ } [416,25 \times (1 - 0,18)] = \text{€ } 341,32.$$

Infine applicando la su riportata formula (1), si ottiene il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate:

$$V = R_{n.sub.34} / r_{sub.34} = \text{€ } 6.653,41, \text{ che corrisponde al valore unitario di:}$$

739,00 €/mq. Detto valore è prossimo a quello minimo definito dall'Agenzia delle Entrate in €/mq 750,00 viene giustificato, al pari del lotto n. 3 ed a parità di altre condizioni, dalla poca appetibilità sul mercato della zona.

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma per la regolarizzazione urbanistica.

Pertanto, si ottiene:

$$\text{€ } (6.653,41 - 1.120,00) = \text{€ } 5.533,41.$$

⁴ A. Realfonzo (1994), *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, La Nuova Italia Scientifica, Roma.



Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, si ottiene il seguente valore a base d'asta del lotto:

€ 5.533,41 x (1 - 0,15) = € 4.703,39,

arrotondato in cifra intera a:

V = 4.703,00 (in lettere Euro Quattromilasettecentotré/00).

Essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione del lotto.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Pres. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, lì 14 giugno 2022

La presente relazione peritale è composta da numero 37 (trentasette) pagine dattiloscritte.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616

e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordingbari.it



6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotti;
- Allegati NN. 3.1.A, 3.1.B, 3.1.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 1;
- Allegati NN. 3.2.A, 3.2.B, 3.2.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 2;
- Allegati NN. 3.3.A, 3.3.B, 3.3.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 3;
- Allegati NN. 3.4.A, 3.4.B, 3.4.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto n. 4;
- Allegato N. 4: Titoli edilizi/Pratiche edilizie Comune di Bari Lotti;
- Allegato NN. 5.1, 5.2: visure attuali, storiche, planimetrie catastali del lotto N. 1;
- Allegato NN. 5.3, 5.4: visure attuali, storiche, planimetrie catastali del lotto N. 2;
- Allegato NN. 5.5, 5.6: visure attuali, storiche, planimetrie catastali del lotto N. 3;
- Allegato NN. 5.7, 5.8: visure attuali, storiche, planimetrie catastali del lotto N. 4;
- Allegato N. 5.9: estratto di mappa catastale lotti;
- Allegato N. 6: documentazione pervenuta dall'Amministratore del Condominio Lotti;
- Allegato N. 7.1: Atto di Vincolo a parcheggio e autorimessa;
- Allegato N. 7.2: Atto di Convenzione e integrazione. Parte prima;
- Allegato N. 7.3: Atto di Convenzione e integrazione. Parte seconda;
- Allegato N. 8.1: Attestato di Prestazione Energetica Lotto N. 1 (trasmesso e depositato telematicamente presso il sistema informativo APE Puglia della Regione Puglia);
- Allegato N. 8.2: Attestato di Prestazione Energetica Lotto N. 2 (trasmesso e depositato telematicamente presso il sistema informativo APE Puglia della Regione Puglia);
- Allegato N. 9: modello identificativo dei lotti – scheda immobili dei Lotti;
- Allegato N. 10: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotti;
- Allegato N. 11: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

