TRIBUNALE DI BARI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 252/2018 R.G.E.

nei confronti del Sig. [redacted]

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Antonio Ruffino

RELAZIONE DI STIMA

Nel corso del procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe promosso dalla **BANCA SELLA s.p.a.**, il Giudice dott.ssa Raffaella SIMONE nominava quale esperto stimatore il sottoscritto **dott. ing. Simone VACCA**, con studio in Bari alla via R. Livatino 15, tel. 0805653992, PEC: simone.vacca9496@pec.ordingbari.it, il quale prestava giuramento di rito depositando telematicamente l'atto di giuramento in data 28/05/2018.

Tutto quanto premesso, terminati gli accertamenti ed effettuate le ricerche e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima, strutturata per risposta puntuale ai quesiti contenuti nella nomina.

PREMESSA

La BANCA SELLA S.p.a., con Sede in Biella (BI), Piazza Gaudenzio Sella n. 1, Codice Fiscale e Partita IVA 02224410023, in persona di [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. Andrea LAMORGESE, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione presso la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Conservatoria dei RR.II. di Bari, **in data 09.04.2018 ai nn. 15682/11498**, di **atto di pignoramento** a proprio favore e contro il **sig.** [redacted] sui seguenti immobili (vedi anche documentazione ipo-catastale in atti):

Unità negoziale n.1
Immobile n.1

Comune	E749-Sammichele di Bari (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 11 Particella 290 Subalterno 1
Natura	A7-Abitazione in villini
Consistenza	9,5 vani
Indirizzo	Via del Canale n. civico 2
Piano	T – S1

Immobile n.2

Comune	E749-Sammichele di Bari (BA)
Catasto	Terreni
Sezione Urbana	Foglio 11 Particella 290
Natura	EU-Ente Urbano
Superficie	are 13 ca 60

***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

SVILUPPO DELLA PERIZIA IN RELAZIONE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO

Il G.E., con Decreto di nomina del 24.05.2018, poneva all'Esperto Stimatore quesiti in ordine allo stato degli immobili ed alla relativa stima.

ANALISI PRELIMINARE

Precisazione in merito al deposito della documentazione da parte del creditore procedente

Secondo richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto precisa che, in ordine ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, **il creditore ha optato per il deposito in data 07.05.2018 di certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Dott. Rocco Mancuso.

In merito, il sottoscritto precisa che **detta certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e, ancora, precisa che **i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in detta certificazione**.

Inoltre, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato**.

Pertanto, l'esperto ha acquisito presso l'Ufficio di Stato Civile del Comune di Triggiano (luogo di nascita dell'esecutato) il certificato di nascita privo di annotazioni (Allegato 01 – Estratto riassunto di atto di nascita di [redacted]. In relazione alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

informazioni acquisite, quindi, si precisa che l'esecutato **non risulta coniugato**.

CAPITOLO n. 1

Identificazione del bene

I beni oggetto di pignoramento consistono in due unità immobiliari ubicate presso il Comune di Sammichele di Bari alla via del Canale n. 2, la cui nuda proprietà, secondo quanto riportato in Catasto, appartiene al sig. [redacted] si segnala, tuttavia, che l'immobile è catastalmente intestato al debitore esecutato solo per il diritto di nuda proprietà, mentre l'usufrutto risulta in capo al defunto genitore sig. [redacted]

In conseguenza del decesso dell'usufruttuario si è consolidata quindi la piena proprietà in capo al debitore esecutato.

La prima unità immobiliare consiste in una casa colonica – residenziale e deposito di attrezzi agricoli con un piano fuori terra ed un piano seminterrato composta, secondo quanto catastalmente riportato, da 9,5 vani, che insiste su terreno ente urbano Fg. 11 Part. 290; la seconda unità consiste in un terreno con superficie, secondo quanto catastalmente riportato, pari a 13 are e 60 centiare ed è confinante con via del Canale a est e altra Proprietà a nord, a sud ed a ovest.

Il primo bene è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito riportato:

Comune	E749-Sammichele di Bari (BA)
Catasto	Fabbricati
Sezione Urbana	Foglio 11 Particella 290 Subalterno 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Natura	A7-Abitazione in villini
Consistenza	9,5 vani
Indirizzo	Via del Canale n. civico 2
Piano	T – S1

Il secondo bene è riportato in Catasto Terreni come di seguito riportato:

Comune	E749-Sammichele di Bari (BA)
Catasto	Terreni
Sezione Urbana	Foglio 11 Particella 290
Natura	EU-Ente Urbano
Superficie	are 13 ca 60

Il sottoscritto esperto stimatore, date le caratteristiche degli immobili e, soprattutto, la natura originaria del fabbricato (che consiste in una casa colonica e deposito di attrezzi agricoli realizzati mediante cambio di destinazione d'uso senza aumento di volumetria in attuazione della Legge 9 maggio 1975 n. 153) e le relative caratteristiche di sostanziale indivisibilità, **ritiene opportuna la formazione di un unico lotto per la vendita**.

CAPITOLO n. 2

Sommaria descrizione del bene e considerazioni in ordine alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

Il bene oggetto di pignoramento consiste in una casa colonica con deposito di attrezzi e suolo agricolo di pertinenza ubicata in Sammichele

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

di Bari alla via del Canale n. 2.

Il fabbricato presenta un piano fuori terra, che ospita i locali residenziali, e un piano seminterrato, che ospita i locali adibiti a deposito delle attrezzature agricole ed una cisterna per la raccolta di acqua piovana. Il fabbricato è dotato di aree esterne di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, secondo quanto indicato nel più recente titolo abilitativo, è composta da cucina abitabile con camino, lavanderia, vano di predisposizione per ascensore, vano soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto singole, camera da letto matrimoniale, camera da letto doppia, disimpegno e due bagni (di cui uno a servizio della camera da letto matrimoniale).

In testa e in coda al fabbricato, al piano rialzato, sono presenti superfici esterne con estensione pari alla sua larghezza parzialmente coperte, la prima di rilevante profondità (4 metri) e la seconda con limitata profondità (1 metro). L'accesso al piano rialzato è permesso attraverso scale di collegamento verticale in corrispondenza delle aree esterne semicoperte ad est e ad ovest ed in corrispondenza di un pianerottolo di accesso sul fronte laterale a sud.

I locali seminterrati sono composti da un deposito a campata unica e da una cantina con annesso servizio igienico. L'accesso ai locali è permesso con due rampe carrabili ubicate sui fronti ad est e ad ovest.

Le finiture interne dei locali al piano rialzato sono di buona fattura. In merito, la disposizione degli ambienti interni risulta sostanzialmente conforme a quella assentita con la più recente pratica autorizzativa reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sammichele in Puglia; tuttavia si è rilevata la formazione di un ripostiglio

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

non indicato negli elaborati grafici e lo spostamento di un serramento interno.

Il fabbricato non è dotato di ascensore, ma, dal punto di vista strutturale, è prevista la predisposizione di apposito foro per la sua installazione.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico di recente realizzazione di cui è in possesso del sottoscritto la relativa dichiarazione di conformità rilasciata dalla Ditta esecutrice (Allegato 02 – Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 03/11 del 16.02.2011).

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia a gas; non è in possesso del sottoscritto la relativa certificazione di conformità, tuttavia si allega la Relazione Tecnica di rispondenza al prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico a firma di Tecnico abilitato del 26.07.2011 (allegato 03).

L'edificio risulta attualmente anche dotato di apparecchi di raffrescamento e riscaldamento a pompa di calore.

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali in cemento armato

Solai latero-cementizi armati precompressi a nervature parallele (rif. Collaudo statico).

Componenti edilizie e costruttive

Porte di ingresso all'appartamento del tipo blindato in ottime condizioni

Porte interne in legno ad anta in ottime condizioni

Infissi esterni il legno ad anta o anta-ribalta in ottime condizioni

Pavimentazione interna in gres porcellanato di colore chiaro in ottime condizioni

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pareti interne intonacate e finite con pitturazione per interni prevalentemente in buone condizioni ma con frequenti fenomeni di condensa superficiale o infiltrazioni di acque meteoriche (specialmente in corrispondenza del lucernario)

Rivestimento delle pareti della zona cucina con piastrelle ceramiche in ottime condizioni

Rivestimento delle pareti dei servizi igienici con piastrelle ceramiche in ottime condizioni

Servizi igienici dotati di sanitari in ceramica in ottime condizioni

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, si precisa che **non si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA**.

CAPITOLO n. 3

Indicazione della data di inizio della costruzione

A seguito di analisi delle Pratiche Autorizzative reperita dal sottoscritto presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, si precisa che **la data di inizio della costruzione è da considerarsi il 22/06/2009 (data della "Comunicazione di Inizio Lavori"** – allegato 04).

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO n. 4

Estremi della licenza o della concessione edilizia.

A seguito delle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gravina in Puglia, il sottoscritto ha accertato che il bene immobile oggetto di stima è stato realizzato mediante:

- **Concessione Edilizia n. 61/71 del 29/09/1971**;
- **Concessione Edilizia in sanatoria n. C/425/86 del 10.12.1999** (allegato 05);
- **Domanda di Permesso di Costruire n. 2252 del 03.03.2006** (allegato 06a) **e Permesso di Costruire n. 14/06 del 23.06.2008** (allegato 06b);
- **Deposito di progetto strutturale n. 10/09 del 23.07.2009** (allegato 07a) **e Certificato di collaudo del 30.10.2010** (allegato 07b);
- **Segnalazione Certificata di Inizio Attività n. 12/11 per variante finale prot. n. 1937/11 del 01.03.2011** (allegato 08);
- **Comunicazione di fine lavori e Certificato di Collaudo finale prot. n. 2295 del 18.03.2011** (allegato 09);
- **Documentazione di avvenuta variazione catastale** (allegato 10);
- **Richiesta di rilascio di certificato di agibilità prot. n. 7342 del 26.07.2011** (allegato 11a) **e Certificato di agibilità del 06.10.2011** (allegato 11b).

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO n. 5

Certificato di destinazione urbanistica per terreni

Il terreno oggetto della presente stima, riportato in Catasto Terreni al Foglio 11 Particella 290, come da Certificato di Destinazione Urbanistica allegato (allegato 12), **possiede la seguente destinazione urbanistica**:

Zona E1 – Agricola (art. 47 delle N.T.A.).

CAPITOLO n. 6

Identificazione catastale degli immobili e accertamento di eventuali difformità.

I beni immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente identificati come di seguito:

Unità immobiliare n. 1

Comune	**E749-Sammichele di Bari (BA)**
Catasto	**Fabbricati**
Sezione Urbana	**Foglio 11 Particella 290 Subalterno 1**
Natura	**A7-Abitazione in villini**
Consistenza	**9,5 vani**
Indirizzo	**Via del Canale n. civico 2**
Piano	**T – S1**

Unità immobiliare n. 2

Comune	**E749-Sammichele di Bari (BA)**
Catasto	**Terreni**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Sezione Urbana	**Foglio 11 Particella 290**
Natura	**EU-Ente Urbano**
Superficie	**are 13 ca 60**

I dati catastali rinvenuti a seguito delle ricerche effettuate dal sottoscritto, **risultano rispondenti ai dati specificati nell'atto di pignoramento**.

Si allega la visura storica e la planimetria catastale del bene in esame (Allegato 13 – Visura storica e planimetria catastale dell'immobile-*formato di acquisizione A3*).

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto esperto stimatore ha constatato la presenza di **lievi difformità planimetriche tra lo stato attuale del bene immobile n. 1 (fabbricato) e la planimetria catastale** attualmente depositata in Catasto.

Tali difformità sono con ogni probabilità conseguenti a limitati interventi di manutenzione straordinaria per ridefinizione degli ambienti interni.

Alla presente relazione di stima, pertanto, così come richiesto dal Giudice dell'Esecuzione, **si allega la planimetria del bene immobile allo stato attuale** (allegato 14 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-*formato di acquisizione A3*) secondo quanto rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo.

In merito, si allega anche una documentazione fotografica dell'immobile in esame (Allegato 15 – Documentazione fotografica degli immobili).

In merito, si ritiene doveroso specificare che le modifiche interne rilevate non sono state oggetto di preventiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e pertanto si rileva l'attuale necessità di redazione di CILA, nonché **il versamento della sanzione per interventi già realizzati**

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pari ad € 1.000,00. Rispetto a tale somma è inoltre da ritenersi escluso il costo per la redazione della pratica CILA presso il Comune di Sammichele di Bari da parte di Tecnico competente.

Il sottoscritto, pertanto, ritiene opportuno segnalare e ribadire che le modifiche interne realizzate dovranno essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria presso il Comune di Sammichele di Bari alla quale dovrà seguire, previo pagamento di specifica penale per opere in sanatoria, l'aggiornamento delle informazioni catastali riferite al bene.

Integrazione in ordine alle violazione edilizie riscontrate dall'esperto stimatore.

Nel corso del procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe promosso dalla **BANCA SELLA S.p.a.**, il Giudice dell'Esecuzione dott. Antonio RUFFINO, successivamente al deposito da parte del sottoscritto Esperto stimatore di una prima versione della Relazione peritale di stima e di specifica istanza in ordine alle violazioni edilizie rilevate in occasione dei sopralluoghi effettuati, disponeva che tali violazioni fossero debitamente evidenziate nella relazione di stima e, ove possibile, si procedesse alla relativa regolarizzazione catastale.

Il sottoscritto esperto stimatore, pertanto, allo scopo di evidenziare e illustrare nel dettaglio le criticità in tema di violazioni riscontrate, comunque già segnalate nella precedente versione della relazione di stima, riporta nel seguito una specifica descrizione delle difformità rilevate tra la situazione planimetrica autorizzata e quella effettivamente riscontrata presso i luoghi oggetto di stima.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

In occasione del sopralluogo effettuato, infatti, il sottoscritto esperto stimatore ha constatato la presenza di **difformità planimetriche tra lo stato attuale del bene immobile e la planimetria catastale** attualmente depositata in Catasto, nonché rispetto ai titoli autorizzativi ai quali si è potuto accedere presso gli Uffici competenti del Comune di Sammichele di Bari.

Tali difformità sono conseguenti alla formazione di una tramezzatura non rilevabile negli atti autorizzativi che definisce un ambiente ripostiglio e modifica lo sviluppo del disimpegno; conseguentemente alcune delle porte interne sono state modificate ed è stata installata una porta nella camera da letto matrimoniale per consentire il collegamento di tutti gli ambienti; alla realizzazione del nuovo vano ripostiglio sono seguiti poi gli adeguamenti in ordine all'impianto di illuminazione.

Alla presente relazione di stima, pertanto, al fine di evidenziare le difformità rilevate, è **stato allegato un elaborato (allegato n. 14) che raffigura planimetricamente lo stato attuale dell'immobile in modo da permettere un semplice confronto con la planimetria catastale del bene, la quale, invece, raffigura lo stato regolarmente autorizzato attraverso i titoli autorizzativi rilasciati.**

Sempre in merito al tema delle violazioni edilizie e delle relative eventuali sanzioni, nonché relativamente alla regolarizzazione catastale delle stesse, il sottoscritto ritiene opportuno evidenziare anche che le revisioni interne rilevate non sono state oggetto, per quanto potuto rilevare dal sottoscritto attraverso le ricerche effettuate, di preventiva Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) e pertanto, preventivamente alla regolarizzazione catastale, **si fa rilevare l'attuale**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

necessità di redazione di CILA "in sanatoria", valida se corredata di versamento della sanzione per interventi già realizzati pari ad € 1.000,00.

Inoltre, il sottoscritto ritiene opportuno fare rilevare che tale somma (sanzione) non è comprensiva dell'onorario per la redazione della pratica edilizia CILA in sanatoria presso il Comune di Sammichele di Bari da corrispondere a Tecnico competente da nominare.

In ordine alla regolarizzazione catastale del bene, il sottoscritto ritiene opportuno ribadire anche che attualmente non è possibile procedere alla stessa in quanto le modifiche riscontrate dovranno essere oggetto di specifico e preventivo titolo edilizio in sanatoria (CILA) così come sopra evidenziato.

In conclusione, quindi, il sottoscritto, certo di avere debitamente evidenziato, anche attraverso gli allegati alla presente Relazione, le violazioni edilizie e difformità rilevate, ritiene opportuno segnalare e ribadire che le modifiche interne realizzate dovranno essere oggetto di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata in sanatoria presso il Comune di Sammichele di Bari, alla quale dovrà seguire, previo pagamento di specifica sanzione per opere in sanatoria, l'aggiornamento delle risultanze catastali riferite al bene.

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CAPITOLO n. 7

Considerazioni in ordine alla proprietà dell'immobile.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio analizzata, il sottoscritto segnala che **all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava intestataria degli immobili oggetto di pignoramento per la sola nuda proprietà.**

Tuttavia è opportuno precisare che in conseguenza del decesso dell'usufruttuario **si è consolidata la piena proprietà in capo al debitore esecutato.**

CAPITOLO n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione Notarile ex art. 567, comma 2 C.p.c.):

- in origine il terreno su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento era intestato a [redacted] per la piena proprietà a lui pervenuto da [redacted] virtù di compravendita per atto a rogito di Notar Michele Villanova del 12.02.1970 trascritto a Trani il 23.02.1970 al n. 6245 del registro particolare mediante il quale fu trasferito il terreno distinto nel NCT al Fg. 11 Part. 290 che in base a nota di variazione n. 9698.1/1986 del 31.12.1986 viene portata in carico a Partita 1. Con nota di costituzione del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

10.05.1986 n. 10.1/1986 ma in atti dal 23.03.1999 sul terreno si rileva accatastato immobile distinto nel NCEU al Fg. 11 Part. 290 cat. C/2 classe 4 di mq 167;

- in virtù di donazione accettata per atto a rogito Notar Pantaleo Salvatore del 26.09.2005 trascritto a Bari il 18.10.2005 al n. 33328 del registro particolare la nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fg. 11 Part. 290 Cat. C/2 viene donata da [redacted]

- in virtù di atto a rogito Notar Pantaleo Salvatore del 23.07.2007 trascritto a Bari il 31.07.2007 al n. 28143 del registro particolare relativamente all'immobile oggetto della procedura distinto nel NCEU Fg. 11 Part. 290 si rileva atto unilaterale d'obbligo edilizio in favore di Comune di Sammichele di Bari con sede in Sammichele di Bari C.F. 00901220723;

- in base a nota di variazione per cambio di destinazione ed ampliamento n. 37599.1/2011 in atti dal 04.07.2011 l'immobile distinto al Fg. 11 Part. 290 varia destinazione da C/2 a A/7, la classe da 4 a 2, la consistenza da mq 167 a vani 9,5 ed assume inoltre il seguente ultimo identificativo catastale nel NCEU al Fg. 11 Part. 290 Sub. 1.

Gli immobili oggetto di pignoramento – da ricerche catastali – risultano intestati a [redacted] per l'usufrutto e a [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

[redacted]

Si segnala, pertanto, che l'immobile è catastalmente intestato al debitore esecutato solo per il diritto di nuda proprietà, mentre l'usufrutto risulta in capo al defunto genitore sig. [redacted]

In conseguenza del decesso dell'usufruttuario si è consolidata comunque la piena proprietà in capo al debitore esecutato.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al pignoramento (rif. Relazione Notarile ex art. 567, comma 2 C.p.c.):

- Ipoteca volontaria registro generale n. 2366 registro particolare n. 499 del 19.012010 – a favore Banca Sella Sud Arditi Galati S.p.a. con sede in Lecce C.F. 00159470756, domicilio ipotecario eletto in Lecce Viale Marconi, 45 e contro [redacted] per l'usufrutto e [redacted] per la nuda proprietà – atto Pantaleo Salvatore del 13.01.2010 per euro 300.000,00 di cui euro 150.000,00 per capitale; durata 25 anni;
- Ipoteca della riscossione registro generale n. 47320 registro particolare n. 7017 del 18.11.2016 – a favore Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. con sede in Roma C.F. 1375688102, domicilio ipotecario eletto in via Demetrio Marin, 3 Bari e contro [redacted] per la nuda proprietà – Equitalia Servizi di Riscossione S.p.a. di Roma del 17.11.2016 per euro 111.211,86 di

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

cui euro 55.605,93 per sorte capitale. Grava su NCEU al Fg. 11 Part. 290 Sub. 1.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 15682 registro particolare n. 11498 del 09.04.2018 – a favore Banca Sella S.p.a. con sede in Biella C.F. 0222441023, domicilio ipotecario eletto in Bari c/o avv. Andrea Lamorgese ala via Abate Gimma 73 e contro [redacted] per la piena proprietà – Notifica Ufficiale Giudiziario di Bari del 19.03.2018, sino alla concorrenza di euro 131.281,19 oltre interessi e spese.

Elenco sintetico delle formalità per immobile (Allegato 16a – Ispezione ipotecaria per immobile del 24/09/2018):

<u>Immobile Fg. 11 Part. 290 e Immobile Fg. 11 Part. 290 Sub. 1</u>

- Trascrizione del 18/10/2005 – Registro Particolare 33328 Registro Generale 54967;
  Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 26934/4485 del 26/09/2005;
  Atto tra vivi – Donazione accettata;
- Trascrizione del 31/07/2007 – Registro Particolare 28143 Registro Generale 44482;
  Pubblico Ufficiale Pantaleo Salvatore Repertorio 34132/7173 del 23/07/2007;
  Atto tra vivi – Atto unilaterale d'obbligo edilizio;
- Iscrizione del 19/01/2010 – Registro Particolare 499 Registro Generale 2366;

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Pubblico Ufficiale Digiesi Domenico Repertorio 41724/10268 del 13/01/2010;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 6681 del 29/10/2010 (erogazione parziale);

Annotazione n. 4439 del 21/07/2011 (erogazione a saldo);

- Iscrizione del 18/11/2016 – Registro Particolare 7017 Registro Generale 47320;

  Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione s.p.a. Repertorio 4073/1416 del 17/11/2016;

  Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo

- Trascrizione del 09/04/2018 – Registro Particolare 11498 Registro Generale 15682;

  Pubblico Ufficiale Ufficiale Giudiziario di Bari Repertorio 2947/2018 del 19/03/2018;

  Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

  <u>Immobile Fg. 11 Part. 290</u>

- Annotazione del 26/10/1999 – Registro Particolare 3744 Registro Generale 38822

  Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari Repertorio 139/94 del 12/02/1999

  Annotazione a trascrizione - Cancellazione

  Formalità di riferimento: trascrizione n. 3868 del 1994

- Iscrizione del 19/01/2010 – Registro Particolare 499 Registro

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Generale 2366;

Pubblico Ufficiale Digiesi Domenico Repertorio 41724/10268 del 13/01/2010;

Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 6681 del 29/10/2010 (erogazione parziale);

Annotazione n. 4439 del 21/07/2011 (erogazione a saldo).

Si allega inoltre l'elenco sintetico delle formalità per soggetto (Allegato 16b – Ispezione ipotecaria per soggetto del 24/09/2018).

CAPITOLO n. 9

Verifica di gravami da censo, livello o uso civico.

Rispetto a quanto il sottoscritto stimatore ha potuto osservare a seguito di specifiche ricerche, si specifica che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e che è di proprietà della parte esecutata.

CAPITOLO n. 10

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

A seguito di specifiche ricerche e attività di indagine, considerate anche le caratteristiche dei beni immobili in esame, si elencano di seguito i valori unitari che si ritiene corretto utilizzare ai fini della stima e **si determina, pertanto, il valore di stima degli immobili pignorati**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Fabbricato in Sammichele di Bari – Via del Canale n. 2.

Di seguito si riportano le sostanziali consistenze dell'immobile e delle pertinenze esterne.

Superficie utile netta calpestabile:

piano rialzato	mq 162,40;
piano seminterrato (deposito)	mq 174,10.

Superfici esterne di pertinenza:

terrazza (profondità 4,0 m)	mq 26,95;
balcone con profondità ridotta (1,0 m)	mq 6,65;
aree esterne di pertinenza	mq 947,95.

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta (con incremento convenzionale del 10% per il calcolo delle murature perimetrali)	mq 184,15;
deposito (calcolata in percentuale pari al 35%)	mq 61,00;
terrazza (calcolata in percentuale pari al 35%)	mq 9,45;
balconi (calcolata in percentuale pari al 25%)	mq 1,65;
aree esterne di pertinenza (calcolata in percentuale pari al 10% fino alla superficie commerciale di mq 25,0. Per l'eccedenza si considera il 2%)	mq 38,95
superficie commerciale	mq 295,20.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Stima dei beni immobili oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico ha utilizzato i seguenti diversi criteri di valutazione, finalizzati a pervenire, attraverso il loro confronto e parametrizzazione, al più probabile valore di mercato:

*A - **valore determinato sulla base della redditività presunta;***

*B - **valore ottenuto per comparazione con immobili simili.***

A - VALORE DETERMINATO SULLA BASE DELLA REDDITIVITA` PRESUNTA

È doveroso sottolineare che la stima analitica per capitalizzazione dei redditi non può riprodurre in maniera del tutto obiettiva gli effettivi valori di mercato, poiché la scelta del saggio di capitalizzazione, per quanto possa essere desunta dall'Esperto Stimatore attraverso attente e realistiche analisi, non può rispecchiare incontrovertibilmente l'andamento del mercato e i complessi fattori ad esso associati.

Tuttavia, il presente metodo di stima permette di ottenere importanti informazioni relativamente ai possibili utili derivanti dalla locazione degli immobili e quindi certamente necessarie per la formulazione del giudizio finale. Si procede così alla stima basata sul criterio della redditività presunta, tenendo adeguato conto delle caratteristiche degli immobili definite precedentemente.

Il valore degli immobili viene determinato con procedimento analitico mediante la capitalizzazione del reddito normale medio annuo, secondo la formula: V = R/i con i = saggio medio di capitalizzazione per beni similari e con R = Rl - (M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) ove risulta [fonte

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Realfonzo]:

R = reddito normale medio annuo;

Rl = reddito annuo lordo ritraibile dal proprietario con l'immobile locato;

M = quote di manutenzione del fabbricato, da dividersi in spese di manutenzione ordinaria, al fine di evitarne il degrado garantire la funzionalità d'uso, e spese di manutenzione straordinaria (2% - 6%) – si utilizzerà un valore percentuale elevato anche in considerazione della presenza di numerose infiltrazioni in corrispondenza del solaio di copertura e estese porzioni di tale elemento costruttivo che presentano formazione di condensa superficiale;

Sf = sfitto e inesigibilità, detrazioni al reddito lordo che tengono conto dei mancati redditi saltuari nel tempo (1% - 3%) – si utilizzerà un valore percentuale elevato in considerazione della particolare natura dell'immobile (casa colonica) che riduce il segmento del mercato potenzialmente interessato alla locazione o alla vendita;

S = spese per servizi (2% - 5%);

Ass = quota di assicurazione del fabbricato (0,5%);

Amm = spese di amministrazione ed esazione (1% - 3%);

Imp = principali imposte sugli immobili (12,5%).

Si è proceduto quindi ad una indagine di mercato relativa ai canoni di locazione nella zona di interesse del Comune di Gravina in Puglia; in particolare sono state attinte informazioni anche dall'Osservatorio del

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Sammichele di Bari.

L'immobile ricade nella zona "E1-Suburbana-Str. Provinciali per: Acquaviva, Putignano; S.S. 100 per: Casamassima, Gioia del Colle-Zona Industriale".

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SAMMICHELE DI BARI

Fascia/zona: Suburbana/SUBURBANA- STR. PROVINCIALI PER: ACQUAVIVA, PUTIGNANO; S.S.100 PER:CASAMASSIMA, GIOIA DEL COLLE-ZONA INDUSTRIALE

Codice zona: E1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Capannoni tipici

Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni tipici	Normale	330	420	L	1,4	1,7	L

Trattandosi di zona a prevalente destinazione "produttiva", la ricerca ha consentito di determinare esclusivamente i valori unitari di locazione medi nell'anno 2017 per "capannoni tipici" pari ad un valore compreso tra €/mq 1,4 e 1,7.

Tali valori saranno pertanto considerati esclusivamente per l'analisi e il confronto del valore di locazione riferito ai locali seminterrati adibiti a deposito (per i quali, rimandando a quanto sopra già riportato, il sottoscritto ha considerato una percentuale di riduzione pari al 35%).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 121980a09240d0d0fa9c13649a02649c

Il bene immobile oggetto di stima è ubicato a ridosso di una zona di completamento a prevalente destinazione residenziale. Pertanto, in relazione a tale constatazione, si è scelto di ampliare il campo di indagine alla zona "D2-Periferica" verificando i valori medi di locazione per immobili simili a quello in esame a destinazione residenziale.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: SAMMICHELE DI BARI

Fascia/zona: Periferica/ZONA A RIDOSSO DEL CENTRO STORICO ?VIA DINO BIANCO-STRADA SAMMICHELE PUTIGNANO- VIA VECCHIA TURI- FERROVIA S.E.

Codice zona: D2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	700	950	L	2,3	3,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	800	L	2	2,7	L
Autorimesse	Normale	330	420	L	1,4	1,7	L
Box	Normale	380	470	L	1,6	1,9	L
Posti auto coperti	Normale	280	380	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	190	230	L	,8	1	N
Ville e Villini	Normale	850	1200	L	2,8	4	L

La ricerca ha consentito di determinare esclusivamente i valori unitari di locazione medi nell'anno 2017 per "ville e villini" pari ad un valore compreso tra €/mq 2,8 e 4,0.

Considerate le caratteristiche degli immobili, la loro natura di casa colonica, il loro stato di conservazione e l'ubicazione, si procederà alla stima assumendo un valore di locazione medio pari a €/mq 2,5.

ASTE GIUDIZIARIE.it

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 121980a0924040d0fa9c13649a02649c

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CALCOLAZIONI

€/mq 2,5 x mq 295,20 x 12 = € 8.856,00

Si determina un valore medio di incidenza delle spese sopra elencate pari a:

(M + Sf + S + Ass + Amm + Imp) = 5% + 3% + 2% + 0,5% + 1% + 12,5% = 24,0%

Si ottiene un valore del reddito netto pari a:

€ 8.856,00 – (€ 8.856,00 x 24,0%) = € 6.730,56

Dall'analisi effettuata in zona per edifici simili è stato possibile determinare un saggio medio di capitalizzazione medio per segmento *residenziale – casa colonica* pari a *i* = 4,5 %; tale valore sarà influenzato da fattori ascendenti e/o discendenti [fonte *Forte-De' Rossi*].

Tra le influenze ascendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- Distanza dal centro urbano = 0,10.

Tra le influenze discendenti del saggio, valutate le caratteristiche dell'immobile in esame, si considerano:

- Vicinanza a contesti produttivi rilevanti (mercato coperto) = 0,12;
- Ampie superfici esterne = 0,04.

Il calcolo del saggio di capitalizzazione da considerarsi risulta quindi pari a:

4,5 + 0,10 – 0,12 – 0,04 = 4,44%

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pertanto:

V = 6.730,56 / 0,0444 = € 151.589,19

Il valore di stima arrotondato, definito con il metodo della redditività presunta, risulta quindi pari a **€ 150.000,00.**

C - VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta presso quotate agenzie immobiliari, nonché imprenditori, operatori e professionisti della zona, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

In particolare sono state attinte informazioni anche dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Sammichele di Bari zona "D2/Periferica".

Pertanto, considerate le caratteristiche intrinseche dell'immobile oggetto di perizia, si ritiene corretto utilizzare:

- un valore medio al mq pari a € 750,00 tenendo conto delle effettive caratteristiche dell'immobile e della ubicazione del fabbricato;

Risulta pertanto :

IMMOBILE	Sup. commerciale	Costo unitario	**Importo di stima**
Casa colonica	mq 295,20	€/mq 700,00	**€ 206.640,00**

Il valore arrotondato, definito per mezzo del metodo di comparazione tra immobili simili, risulta pari a **€ 205.000,00.**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

- **Stima del prezzo di vendita dell'immobile nel Comune di Sammichele di Bari**

Il sottoscritto Consulente Tecnico, in considerazione anche delle conclusioni di ricerche e di testi accreditati, oltre che in relazione alla propria esperienza, considera che come criterio più affidabile, tra quelli precedentemente descritti, è da ritenersi quello della *comparazione,* in quanto la stima si ottiene sulla base della comparazione diretta e indiretta con compravendite di beni analoghi ed in tempi vicini a quello di studio; a tale scopo, tenendo conto di quanto sopra, è stato consultato anche il listino della Camera di Commercio di Bari e dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", deducendo il più probabile valore di mercato, per comparazione, dell'unità immobiliare.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato sulla base della redditività presunta, è risultato pari a **€ 150.000,00**.

Il valore dell'immobile oggetto della presente stima, determinato per comparazione, è risultato pari a **€ 205.000,00**.

Al fine di determinare un valore attuale attendibile del fabbricato, che tenga conto delle caratteristiche funzionali e costruttive del bene ma anche, parzialmente, della suscettività dello stesso, il sottoscritto Consulente ha poi effettuato una media 'ponderata' tra i valori precedentemente determinati, assegnando, a ciascun metodo, un diverso "peso" che tenga conto del livello di attendibilità relativa dello stesso:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

- stima sulla base della redditività presunta: peso 3;
- stima effettuata per comparazione: peso 7.

Nel complesso si ottiene:

REDDITIVITA' PRESUNTA (PESO 3)	VALORE DI MERCATO (PESO 7)	VALORE MEDIO PONDERATO
€ 150.000,00	€ 205.000,00	**€ 188.500,00**

Il valore di stima arrotondato complessivo risulta pertanto:

V = 185.000,00 (euro centottantacinquemila).

Per quanto illustrato, si può dichiarare definitivamente che i valori determinati in perizia sono:

- valore per redditività € 150.000,00;
- valore di mercato € 205.000,00.

Il valore di stima definitivo, calcolato attraverso la media ponderata dei valori sopra determinati e accertati, considerate le caratteristiche dell'immobile desunte dagli elaborati disponibili e dai sopralluoghi effettuati, risulta in conclusione pari a:

€ 185.000,00 (euro centottantacinquemila).

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta del lotto di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

criterio: "...omissis...*esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*".

Stima del valore di mercato: **€ 185.000,00**

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %

Oneri di regolarizzazione pratica autorizzativa (sanzione):

€ 1.000,00

Oneri di regolarizzazione - pratica autorizzativa e catastale (professionista): **€ 1.000,00**

VALORE A BASE D'ASTA DELL'IMMOBILE: € 155.250,00

CAPITOLO n. 11

Formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.

A parere del sottoscritto C.T.U. la natura degli immobili (fabbricato e terreno di pertinenza) oggetto di pignoramento non consente la formazione di più di un lotto per gruppi omogenei.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

CAPITOLO n. 12

Accertamento in ordine allo stato di possesso del bene e, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

In occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto Consulente, alla presenza del Custode nominato, ha verificato che l'immobile oggetto di pignoramento risulta occupato da [redacted] nonché dalla madre e dalla compagna di quest'ultimo.

CAPITOLO n. 13

Accertamento in ordine alla eventuale esistenza di procedura espropriativa dei beni per pubblica utilità.

Con riferimento alle ricerche effettuate presso gli Uffici del Comune di Gravina in Puglia, il sottoscritto ha accertato che i **beni pignorati non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto Consulente riporta, in sintesi e in conclusione, le seguenti risposte ai quesiti proposti dall'Ill.mo Giudice.

- **Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (appartamento e terreno siti in Sammichele di Bari, via del Canale n. 2)**

Il valore di stima del valore di mercato dei beni immobili oggetto di pignoramento, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del mercato, può essere assunto pari a

€ 185.000,00 (euro centottantacinquemila)

Il valore a base d'asta del bene immobile oggetto di pignoramento può essere assunto pari a

€ 155.250,00 (euro centocinquantacinquemiladuecentocinquanta)

Il sottoscritto Esperto Stimatore, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude con la redazione della presente relazione la sua attività di consulenza e resta a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La presente perizia si compone di n. 33 facciate e di n. 20 allegati:

- all. 01 – Estratto riassunto di atto di nascita dell'esecutato;
- all. 02 – Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico n. 03/11 del 16.02.2011;
- all. 03 – Relazione Tecnica in materia di contenimento del consumo energetico a firma di Tecnico abilitato;
- all. 04 – Comunicazione di inizio lavori;
- all. 05 – Concessione Edilizia in sanatoria n. C/425/86 del 1999;
- all. 06a – Domanda di Permesso di Costruire n. 2252 del 2006;
- all. 06b – Permesso di Costruire n. 14/06 del 23.06.2008;
- all. 07a– Deposito di progetto strutturale n. 10/09 del 23.07.2009;
- all. 07b – Certificato di collaudo del 30.10.2010;
- all. 08 – S.C.I.A. n. 12/11 per variante finale;
- all. 09 – Comunicazione di fine lavori e Certificato di Collaudo finale;
- all. 10 – Documentazione di avvenuta variazione catastale;
- all. 11a – Richiesta di rilascio di certificato di agibilità;
- all. 11b – Certificato di agibilità;
- all. 12 – Certificato di Destinazione Urbanistica;
- all. 13 – Visura storica e planimetria catastale dell'immobile-formato di acquisizione A3;
- all. 14 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-formato di acquisizione A3;
- all. 15 – Documentazione fotografica degli immobili;
- all. 16a – Ispezione ipotecaria per immobile del 24/09/2018;
- all. 16b – Ispezione ipotecaria per soggetto del 24/09/2018.

Bari, 07.12.2018

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone VACCA

Firmato Da: VACCA SIMONE Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. N.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009