



FASCICOLO N.8
 COMUNE DI MODUGNO: FG. 20 – P.LLA 1471 – SUB. 17



FASCICOLO N.8.....	2
COMUNE DI MODUGNO: FG. 20 – P.LLA 1471 – SUB. 17.....	2
<u>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</u>	2
1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO.....	2
1.2 – CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E L'ATTO DI PIGNORAMENTO.....	2
1.3 – SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	2
1.4 – DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	2
1.5 – CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA DELL'IMMOBILE.....	3
1.6 – DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI.....	4
1.7 – CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA.....	6
<u>CAP 2 – DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE</u>	6
2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	6
2.2 – CONFINI CATASTALI.....	6
2.2 – CONSISTENZA.....	6
<u>CAP 3 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</u>	7
<u>CAP 4 – STATO DI POSSESSO</u>	7
<u>CAP 5 – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</u>	7
<u>CAP 6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</u>	7
6.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	7
6.2 – VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	8
6.3 – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE.....	8
<u>CAP 7 – REGOLARITÀ EDILIZIA</u>	8
<u>CAP 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</u>	9
<u>CAP 9 – ALTRE INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE</u>	16
<u>CAP 10 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</u>	16
<u>CAP 11 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</u>	17
<u>CAP 12 – DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA</u>	17
<u>ALLEGATI</u>	18

Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da Rif.1: "Appartamento al piano primo dell'edificio, sito in Modugno (BA), Via Giosuè Carducci, 65".

Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito:

Catasto Fabbricati del Comune di Modugno – Foglio 20 Particella 1471 Subalterno 17 Cat. A/3 Cl.4 Vani 5,5 Superficie catastale 125 mq Totale escluse aree scoperte 118 mq Rendita € 497,09

1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 29/08/2016, la "Banca Popolare di Credito Cooperativo di Bari Soc. Coop." rappresentata e difesa dall'Avv. Maria Goffredo, c.f.: GFFMRA68B45F915D, ha sottoposto a pignoramento il seguente bene:

- Immobile sito in Modugno, alla Via Po, 65 riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 20, part.1471, sub.17, Cat. A/3, piano 1, vani 5,5.

Il bene suddetto risulta essere di proprietà: (1/1) [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) residente in [REDACTED]

L'atto di pignoramento è stato poi trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n.38231 e Registro particolare n.27687 del 09/09/2016, a favore di "Banca Popolare di Credito Cooperativo di Bari Soc. Coop.", c.f.: 04499160721.

Attualmente, la visura catastale e l'indirizzo del pignoramento immobiliare riportano "Via Po, 65", mentre l'indirizzo effettivo è "Via Giosuè Carducci, 65".

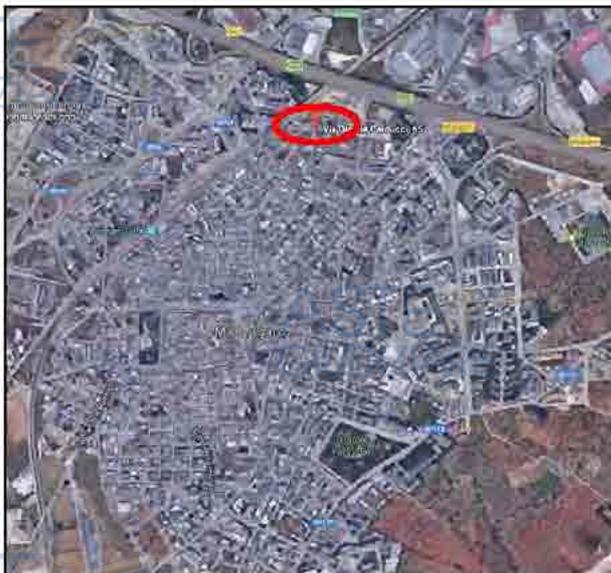
Sussiste comunque corrispondenza tra i beni pignorati e l'atto di pignoramento.

1.3 – Suddivisibilità in lotti

L'immobile oggetto della presente procedura non è suddivisibile.

1.4 – Descrizione dell'immobile

Trattasi, esattamente, di un appartamento, abbastanza rifinito e luminoso, posto al piano primo di edificio condominiale a tre piani, oltre il piano terra, costruito nel 1968, in zona semiperiferica di Modugno. La distribuzione degli ambienti è razionale e comoda. L'edificio non è servito da ascensore condominiale. Non vi sono pertinenze esterne all'alloggio.



Immobile sito in Via Giosuè Carducci, 65 –
Modugno – piano 1° - Foglio 20 – Particella
1471 – Sub.17

1.5 – Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile

L'accesso all'appartamento avviene da ingresso pedonale, su Via Giosuè Carducci, 65 a sinistra delle scale per chi sale al piano primo.

L'edificio è realizzato con struttura in cemento armato e solai in latero-cemento. I prospetti esterni sono con finitura ad intonaco semplice, i balconi sono muniti di ringhiere in ferro. Al piano terra sono collocati esercizi commerciali al minuto.

La pavimentazione dell'androne portone è in gres porcellanato, posato a fughe dritte e, per quanto potuto osservare, in buone condizioni di conservazione. La scala condominiale è rivestita in marmo, sui gradini, mentre le pareti sono ad intonaco liscio.

Le murature perimetrali, per quanto potuto accertare, sono del tipo "a cassetta", di spessore pari a 35 cm. Gli infissi sono in legno e vetro semplice. La porta di accesso è in legno. L'altezza interna è di 3,00 m. I pavimenti di tutti gli ambienti sono in mattoni "alla veneziana", escluso il bagno che è in gres porcellanato, opaco, chiaro, di formato 20x20, posato a "90". Le pareti sono ad intonaco civile, di tonalità chiara, con esclusione del

bagno e della cucina, dove sono presenti rivestimenti ceramici a tutta altezza. Il bagno è dotato di vasca e pezzi igienici completi ed è illuminato ed areato naturalmente. Le porte sono in legno di tipo semplice, ad anta semplice liscia o vetrata.

I balconi sono pavimentati con piastrelle in gres a posa ortogonale, le ringhiere sono metalliche a lavorazione ordinaria.

Sul balcone interno è collocata la caldaia, con scarico a parete.

Nel complesso, l'immobile presenta un basso grado finitura e si trova in buone condizioni di conservazione. Anche i prospetti esterni si rivelano in buone condizioni e, per quanto potuto osservare, non necessitano, al momento, di interventi di manutenzione.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori in ghisa, senza valvole termostatiche, alimentato da generatore di calore di tipo "C", posto sul balcone interno e con scarico a parete. È presente impianto di adduzione gas ed impianto elettrico. Assente impianto di climatizzazione estiva ed impianto antintrusione.

Tutti gli impianti, per quanto potuto osservare, versano in condizioni di sicurezza, nei confronti delle normative attualmente vigenti. La proprietà, tuttavia, non ha saputo esibire le relative dichiarazioni di conformità ed il libretto di impianto.

1.6 – Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei locali

All'appartamento si accede a sinistra, arrivando al piano primo. La distribuzione planimetrica dell'unità immobiliare, seguendo il percorso di chi entra, è la seguente: **ingresso** (circa 11 mq), con due accessi, uno verso il **soggiorno/pranzo** (circa 33 mq), e uno verso la **cucina** (circa 15 mq). All'interno di quest'ultima, si può accedere ad un piccolo **ripostiglio** (circa 2,5 mq) chiuso. Sull'ingresso, si affaccia anche un ulteriore **ripostiglio** (circa 2,5 mq). Successivamente, è presente una **camera da letto matrimoniale** (circa 20 mq), una **camera da letto singola "L2"** (circa 18 mq), ed il **bagno** (circa 6 mq). Completano l'alloggio le pertinenze dei **balconi esterni** e del piccolo **balcone interno**. L'affaccio esterno è sulle strade pubbliche di Via Carducci e Via Adige.

L'appartamento gode di una buona posizione panoramica, favorita dalla posizione vicina a vie di esodo dal paese.

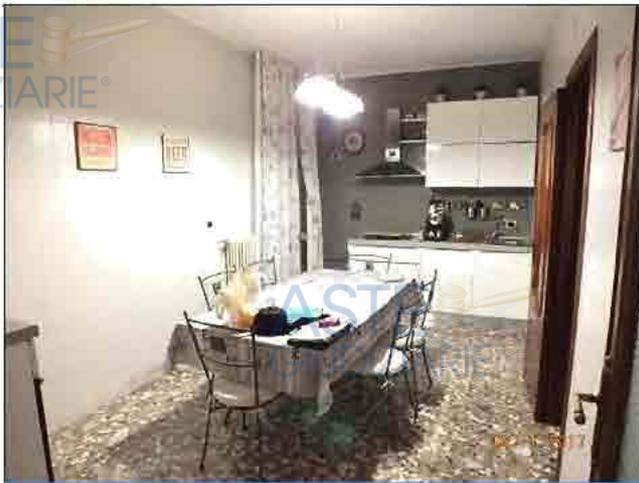
Si propongono alcune immagini dell'appartamento.



CORRIDOIO DI INGRESSO



SALONE



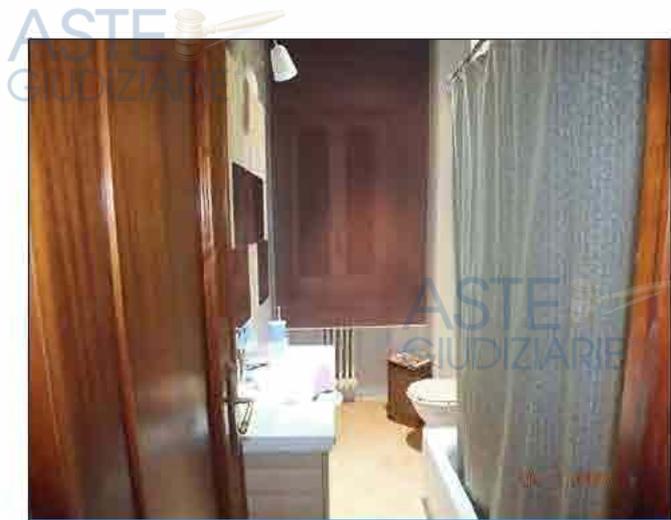
CUCINA



CAMERA DA LETTO MATRIMONIALE



CAMERA DA LETTO SINGOLA



BAGNO



PORTA DI INGRESSO



ANDRONE PORTONE



1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U, il giorno 8 settembre 1972, per piccole difformità distributive interne: nella planimetria catastale, il salone, infatti, presenta due accessi sul corridoio, mentre ve ne è solo uno, così come non risulta presente, in planimetria, il divisorio ad arco che divide l'ingresso.

Inoltre, come già anticipato, l'indirizzo catastale risulta essere "Via Po, 65", mentre quello reale è "Via Giosuè Carducci, 65".

Il codice fiscale della proprietà, riportato in catasto: [REDACTED] va aggiornato con quello attuale: [REDACTED] e va eliminata la denominazione del Comune di nascita "Loseto", ormai soppresso.

Va, infine, modificato in planimetria catastale, l'orientamento del "Nord".

La verifica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno ha permesso di accertare che l'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato, in conformità agli strumenti urbanistico-edilizi.

Cap 2 – Dati catastali e consistenza dell'immobile

2.1 – Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T150904, acquisita dallo scrivente in data 21/12/2016, l'immobile sito in Modugno, alla Via Po, 65 piano 1 risulta essere così catastalmente definito: "Abitazione di tipo economico, identificata al catasto fabbricati del Comune di Modugno, Foglio di mappa n.20 – Particella n.1471- Sub.17 Zona censuaria 1, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale totale: 125 m² e totale escluse aree scoperte: 118 m², rendita catastale € 497,09".

Immobile in ditta a:

(1/1) [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) residente in [REDACTED]

2.2 – Confini catastali

L'immobile confina: a Nord e ad Est con altra proprietà, ad Ovest con Via Giosuè Carducci e a Sud con Via Adige.

2.2 – Consistenza

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile, vengono rispettate le seguenti convenzioni:

- superfici residenziali, computate al 100%, comprese murature esterne e metà spessore delle murature a confine col vano scala.
- Superfici pertinenziali scoperte (balconi), computate al 33%.

Risulta:

- Superfici residenziali circa 123 mq
- Balconi esterni: circa 25 mq
- Balcone interno: circa 4 mq

Cap 3 – Stato di conservazione e manutenzione

Complessivamente, lo stato di conservazione è buono, benché la maggior parte delle finiture (pavimenti, infissi, porte interne) appaiono coeve all'epoca di realizzazione. L'impianto termico è dotato di caldaia, con scarico a parete e non sono presenti valvole termostatiche sui corpi scaldanti. L'esame a vista, per quanto possibile, di tutti gli altri impianti ha dato riscontro positivo. Non sono state, tuttavia, esibite le dichiarazioni di conformità degli stessi ed il libretto di impianto, benché la proprietà ne abbia assicurato l'esistenza.

Laddove siano assenti le dichiarazioni di conformità, sarà possibile sostituirle con dichiarazioni di rispondenza (ove possibile), rese da parte di tecnico abilitato, in quanto trattasi di opere realizzate prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08.

Cap 4 – Stato di possesso

Attualmente, l'immobile è occupato da nucleo familiare in locazione, con contratto di affitto regolarmente registrato, presso l'Agenzia delle Entrate, al n.TUE15T006136000EE. Esso risulta stipulato in data antecedente a quella di pignoramento, ossia il 10/03/2015 e prevede scadenza il 09/03/2019, con clausola di tacito rinnovo, per ulteriori quattro anni. Il canone di locazione è pari a € 500,00, mensili, anticipate.

Cap 5 – Provenienza dell'immobile

Dalle visure storiche effettuate, è emerso che la proprietà dell'immobile è la seguente:

(1/1) [REDACTED] (c.f.: [REDACTED]) residente in [REDACTED]
[REDACTED]

In più, dalla documentazione ipotecaria fornita dal creditore precedente risulta che l'unità immobiliare è pervenuta "a [REDACTED] giusta atto di compravendita per Notaio Vittorio Di Cagno del 20 ottobre 1980, trascritto a Bari il 29 ottobre 1980 ai nn.31922/27690, per averli acquistati dai [REDACTED] nato ad [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED]"

Cap 6 – Vincoli ed oneri giuridici

6.1 – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile presente agli atti, al nominativo [REDACTED] c.f.: [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Via Po, 65, in Modugno, risultano individuate la seguente formalità:

- 1) **Trascrizione pignoramento** Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare n. Registro generale 38231 e n. Registro particolare 27687 del 09 settembre 2016, a favore di "Banca di Credito Cooperativo di Bari Soc. coop.", con sede in Bari, codice fiscale: 04499160721, contro [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

2) **Ipoteca convenzionale** iscritta a Bari in data 29 novembre 2011 ai nn.49020/9818 a favore "Monte dei Paschi di Siena S.p.A.", con sede in Siena, codice fiscale: 00884060526, contro [REDACTED] codice fiscale: [REDACTED]

Ai fini della completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha eseguito una ispezione ipotecaria dei beni oggetto della procedura, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, da cui è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame.

Con riferimento a quanto riportato, delle suddette formalità dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

6.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente ed in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, se non quelli ordinariamente previsti dalla procedura amministrativa, propedeutica al rilascio della Licenza edilizia;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non vi è esistenza di usufrutto;
- **vi è regolare contratto di affitto, con scadenza 09/03/2019.**

6.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base ai sopralluoghi ed agli accertamenti eseguiti, risulta quanto segue.

Difformità urbanistiche: lo stato dei luoghi è difforme dalla planimetria in atti, per lievi modifiche interne, come già indicate al § 1.7.

Difformità catastali: la planimetria catastale è difforme dallo stato dei luoghi, per quanto indicato al § 1.7.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale, è necessario presentare una cosiddetta "CILA in sanatoria", per legittimare l'effettivo stato dei luoghi. Successivamente, occorrerà procedere all'aggiornamento catastale della planimetria reale, provvedendo contestualmente alla rettifica della toponomastica (Via Giosuè Carducci, 65), a quella del codice fiscale della proprietà [REDACTED] alla eliminazione del comune di nascita, ormai soppresso (Loseto) ed alla modifica dell'orientamento del "Nord".

Si può attribuire un onere complessivo, comprensivo anche della prestazione professionale di un tecnico abilitato, per lo svolgimento delle pratiche amministrative previste, pari a € 1.500,00.

Cap 7 – Regolarità edilizia

Dall'esame della documentazione rintracciata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno, risulta che l'immobile è stato realizzato con Licenza Edilizia s.n. del

31/08/1968.

L'edificio, infine, è stato dichiarato agibile in data 1/9/1972.

Cap 8 – Determinazione del valore dell'immobile

Si procede, innanzitutto, alla determinazione della superficie commerciale totale, secondo le valutazioni del Capitolo 2:

$$S_c^{TOT} = 100\% \times 123 \text{ mq} + 33\% \times (25 + 4) \text{ mq} = 132,57 \text{ mq che si arrotonda a } 133 \text{ mq.}$$

Sulla scorta degli elementi raccolti, si è provveduto ad effettuare una stima sinteticocomparativa, ovvero basata sulla comparazione analoga di beni simili in condizioni analoghe.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha eseguito due procedure.

La prima, basata sui dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, confrontata con indagini di mercato, presso le agenzie immobiliari.

La seconda, mediante la ricerca di atti di compravendita avvenuti di recente, riguardanti immobili simili per tipologia, anno di realizzazione e stato medio di conservazione.

Per quanto riguarda l'utilizzo di dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, occorre fare riferimento al "Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811", emanato dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val}_{\text{OMI MIN}} + (\text{Val}_{\text{OMI MAX}} - \text{Val}_{\text{OMI MIN}}) \times K$$

dove:

$\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$ e $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$

indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;

K

rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4 \text{ dove:}$$

K1 (Taglio superficie) =

fino a 45 mq 1
oltre 45 mq fino a 70 mq 0,8
oltre 70 mq fino a 120 mq 0,5
oltre 120 mq fino a 150 mq 0,3
oltre 150 mq 0

K2 (Livello di piano) =

piano seminterrato 0

piano terreno 0,2
piano primo 0,4
piano intermedio 0,5
piano ultimo 0,8
piano attico 1

Alla pagina successiva, si riportano le quotazioni OMI, riscontrate per la zona in esame, aggiornate al 1° Semestre del 2016 (ultimo dato di rilevazione, disponibile).

Per il calcolo di K, si ritiene di dover impiegare i seguenti coefficienti:

$$K1 = 0,30$$

$$K2 = 0,40$$

tenendo in conto una situazione media, nei confronti dei casi prospettati in precedenza.

$$K = (0,3 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,38$$

Per cui:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val}_{\text{OMI MIN}} + (\text{Val}_{\text{OMI MAX}} - \text{Val}_{\text{OMI MIN}}) \times K =$$
$$1.150 + (1.700 - 1.150) \times 0,38 = \text{€}/\text{m}^2 \text{ 1.356,25}$$

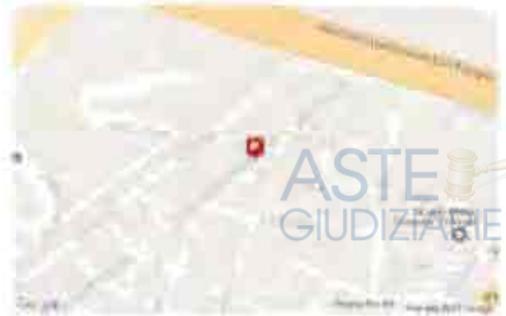
Andamento quotazioni OMI e Valore Normale
del fabbricato A.3 - Abitazioni di tipo economico sito in Via Po, 65 - Comune di MODUGNO (BA)

Anno/Semestre	Zona OMI	Valore OMI Min (C/m ²)	Valore OMI Max (C/m ²)	Valore Normale (€)
2011/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2011/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2012/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2012/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2013/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2013/2	BITETTO (BA) E1/Suburbana/SS 96,VICINALE NOIA, PROV. PER RUTIGLIANO,VIC. PER MATERA, PROV. PER BITO,... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	580,00	840,00	84.687,50
2014/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2014/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2015/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2015/2	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25
2016/1	MODUGNO (BA) B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	1.150,00	1.700,00	169.531,25

Valore Normale del fabbricato

A.3 - Abitazioni di tipo economico site in Via Po, 65 - Comune di MODUGNO (BA)

Data valutazione Mercoledì, 15 Marzo 2017
 Riferimento Via Po



Dati fabbricato

Provincia Bari
 Comune Modugno
 Indirizzo Via Po, 65
 Zona OMI B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO

Dati catastali

Categoria A.3 - Abitazioni di tipo economico (Tipologia edilizia: Abitazioni di tipo economico)
 Foglio / Particella / Subalterno Fg.20 / Part.1471 / Sub.17
 Stato conservativo Normale
 Piano Primo
 Superficie catastale (m²) 125,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C)

Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A.3 (Abitazioni di tipo economico) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

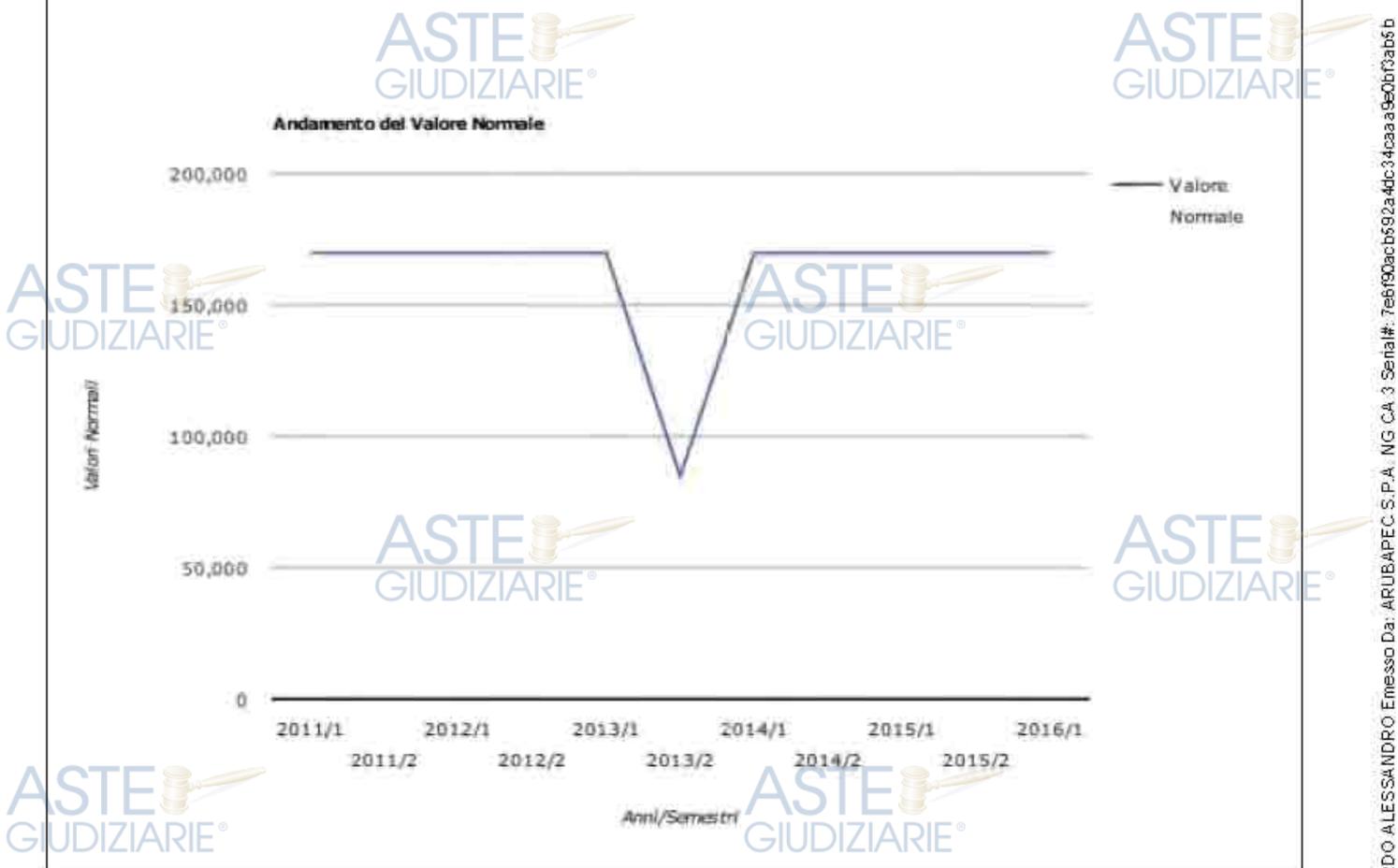
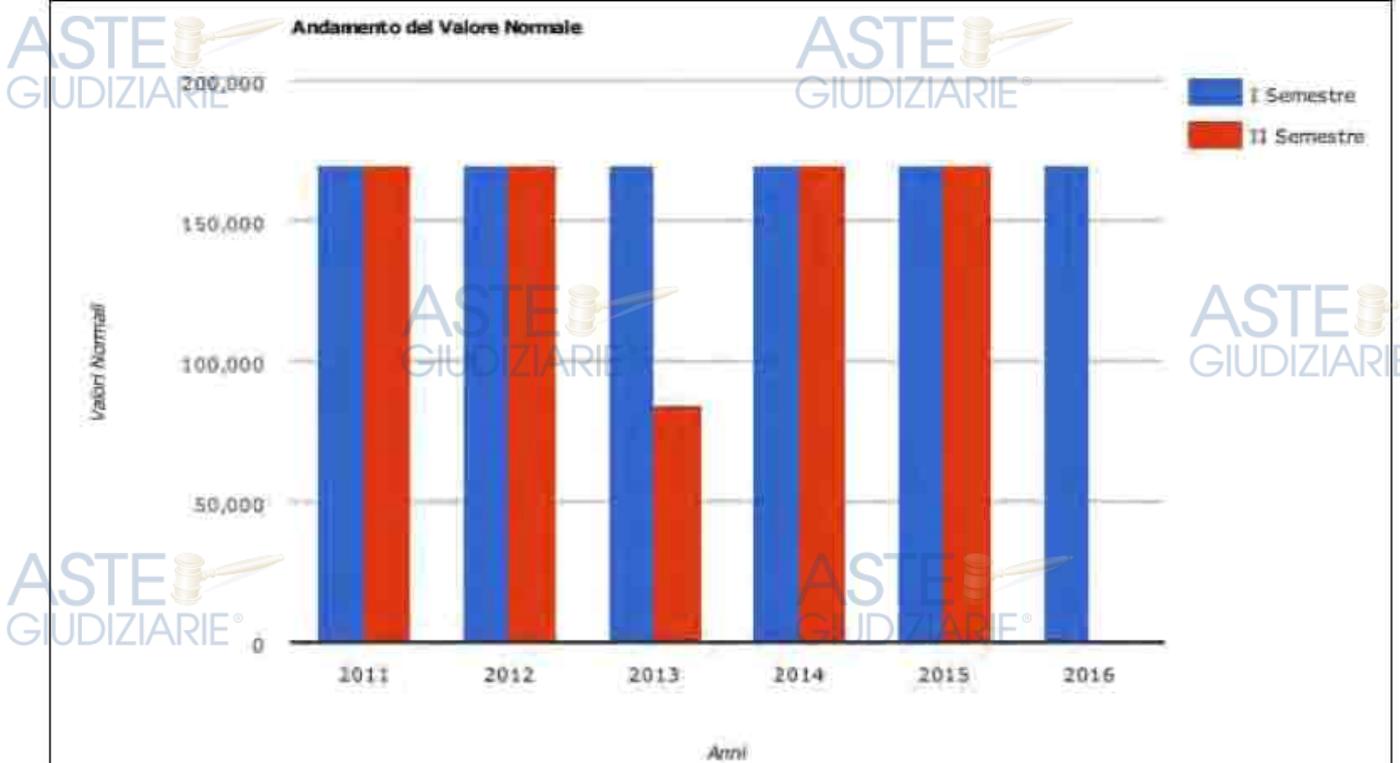
Periodo 1° semestre 2016
 Comune Modugno (BA)
 Zona OMI B3/Centrale/VIA C. BATTISTI -VIA PER BARI - VIA PER BITRITTO
 Tipologia edilizia OMI Abitazioni di tipo economico
 Stato conservativo Normale
 Destinazione Residenziale
 Valore OMI Min (€/m²) 1.150,00
 Valore OMI Max (€/m²) 1.700,00

Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie) 0,30
 K2 (Livello di piano) 0,40
 K $((0,30 + 3 \times 0,40) / 4)$ 0,38

Valore normale unitario

Valore normale unitario = Min + (Max - Min) x K = 1.150,00 + (1.700,00 - 1.150,00) x 0,38 = 1.356,25 €/m²



Per la seconda procedura, è stata eseguita una ricerca degli atti di compravendita avvenuti negli ultimi 36 mesi, di immobili simili in posizione adiacente a quello in esame. Sono state rinvenute le seguenti n.2 compravendite.

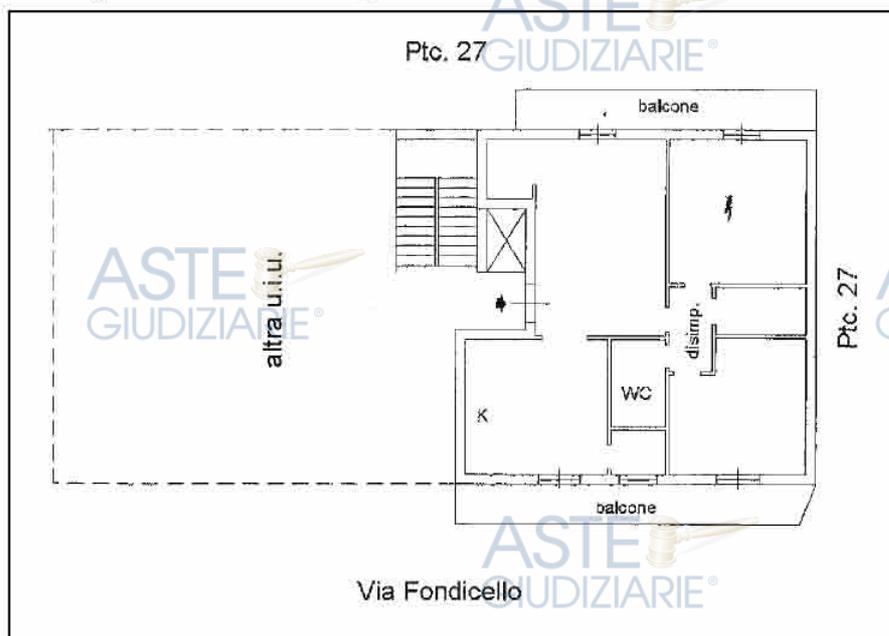
1) Atto di compravendita per Not. Dott. Antonio Macchia, Notaio in Bari, Trascritto a Bari il 15 Dicembre 2016, al Registro generale n.51925 e al Registro particolare n.36972.

Appartamento posto al primo piano, contraddistinto con il numero interno uno, con ingresso dalla porta a sinistra di chi salendo le scale giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori; confinante con detta via ,con proprietà [REDACTED] o suoi aventi causa, con proprietà condominiali per due lati salvo altri o diversi; Riportato nel Catasto Urbano Comune di Modugno, in ditta ai venditori al Foglio 20, particella 26, sub 24, via Fondicello n.40 piano 1, interno 1, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 6, rendita catastale euro 542,28 (cinquecentoquarantadue virgola ventotto) Superficie Catastale totale 118 mq. e superficie totale escluse aree scoperte 110 mq.

- pertinenziale garage a piano terra precisamente il quinto a destra di chi percorre la stradella privata che si diparte da via Fondicello, della superficie catastale di tredici metri quadrati; confinante con detta Stradella, proprietà [REDACTED] o loro aventi causa salvo altri o diversi. Riportato nel Catasto Urbano Comune di Modugno, in ditta ai venditori al Foglio 20, particella 24, sub 1, via Fondicello n.44/A piano T,interno 5, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 4, consistenza metri quadrati 13 (tredici), rendita catastale euro 45,65 (quarantacinque virgola sessantacinque).

I signori [REDACTED] ai sensi e per gli effetti delle vigenti disposizioni in materia di urbanistica ed edilizia (D.P.R. sei giugno 2001 n. 380 articolo 46 e articolo 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47),dichiarano che il fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare oggetto del presente atto con relativa pertinenza è stato edificato in virtù di licenza edilizia rilasciata dal Comune di Modugno il 31 agosto 1968; fabbricato dichiarato abitabile dallo stesso Comune di Modugno in data 7 ottobre 1972.

La planimetria allegata all'atto è la seguente:

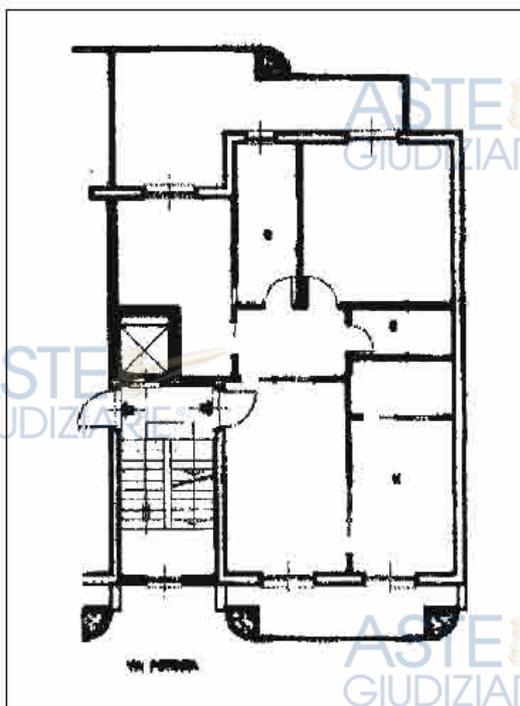


Il prezzo della compravendita è stato pari a € 165.000,00, ossia circa 1.400,00 €/mq. L'immobile compravenduto è servito da ascensore ed ha, come pertinenza esclusiva, un posto auto, in garage al piano terra.

2) Atto di compravendita per Not. Dott. Eugenia Gallo, Notaio in Bari, registrato a Bari il 03 Maggio 2016, al Registro generale n.19479 e al Registro particolare n.14215.

Porzioni del fabbricato sito nel Comune di Modugno, alla via Potenza, con accesso dai civici numeri 26 (pedonale) e 24 (carrabile), precisamente: A) - l'appartamento al secondo piano sul piano rialzato, con ingresso dalla porta posta a destra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori; confinante con via Potenza, con vano scala, con vano ascensore e con proprietà [REDACTED] o aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 20, particella 2371, subalterno 15, via Potenza n. 26, piano 2, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 4, vani 5,5, superficie catastale totale mq. 98, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 90, rendita euro 497,09; B) - pertinenziale box auto a piano seminterrato, con accesso sia dalla quarta saracinesca posta a destra di chi, scendendo dalla rampa di discesa, si immette nella corsia di manovra, sia dalla prima porta posta a sinistra di chi, scendendo dalle scale, giunge sul pianerottolo e si immette nel corridoio di destra, della superficie di circa metri quadrati ventitré (mq. 23); confinante con corsia di manovra, con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o loro aventi causa; riportato nel catasto fabbricati del Comune di Modugno al foglio 20, particella 2371, subalterno 6, via Potenza n. 24, piano S1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 25, rendita euro 58,20. Ai sensi dell'articolo 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, la parte venditrice dichiara che il fabbricato di cui fanno parte gli immobili oggetto del presente atto è stato realizzato in virtù del permesso di costruire numero 195/2000, rilasciato dal Comune di Modugno in data 20 dicembre 2000.

La planimetria allegata all'atto è la seguente:



Il prezzo della compravendita del solo appartamento è stato pari a € 162.000,00, ossia circa 1.650,00 €/mq.

L'immobile compravenduto è servito da ascensore, ha, come pertinenza esclusiva, un posto auto, in garage al piano terra, compravenduto per la somma di € 18.000,00 ed è stato realizzato nell'anno 2000.

Dal confronto dei valori unitari al metro quadro, riscontrati dalle due procedure estimative, emerge un sostanziale allineamento del più probabile valore di mercato unitari, intorno al valore di €/mq 1.400,00.

Occorre, tuttavia, precisare che entrambe le procedure estimative fanno riferimento ad immobili dotati di impianto ascensore e con la possibilità di accedere ad un posto auto pertinenziale, compreso nella compravendita o da acquistare separatamente.

L'assenza dell'impianto ascensore, tuttavia, nel caso dell'immobile in questione, risulta marginalmente mitigata dalla posizione al primo piano, dell'appartamento.

Inoltre, in considerazione delle valutazioni intrinseche dell'immobile (piano basso, distribuzione interna degli ambienti, caratteristiche dei prospetti esterni, età dell'immobile, stato di manutenzione generale, esposizione, grado delle finiture, con riferimento ai materiali impiegati, stato degli impianti, infissi con elevata trasmittanza termica) e delle caratteristiche estrinseche dell'immobile (distanza dal centro cittadino, panoramicità, vicinanza a strade statali o di immissione), si ritiene che il più probabile valore unitario di mercato sia pari a €/mq 1.300,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile è pari a:

$$V_m = \text{€/mq } 1.300,00 \times 133 \text{ mq} = \text{€ } 172.900,00$$

(Euro centosettantantaduemilanovecento/00).

Cap 9 – Altre informazioni utili per l'acquirente

Vengono fornite le seguenti informazioni, in merito alla posizione verso il Condominio. Esse provengono dal riscontro che il sottoscritto ha ottenuto da parte dell'Amministrazione del Condominio, nella figura del Rag. [REDACTED] con studio in [REDACTED] che ha riscontrato la pec del sottoscritto, con fax dell'1/2/2017.

In base a quanto sopra, è emerso che:

- la rata di conduzione ordinaria è pari a €/mensili 30,00;
- non sussistono, nel Condominio, giudizi ordinari pendenti;
- non vi sono spese condominiali già deliberate e non ancora scadute;
- l'attuale locatario dell'immobile, al giorno 1/2/2017, **ha una posizione debitoria**, verso il Condominio, pari a € 114,88.

Il tutto come meglio evidenziato nell'allegato specifico.

Cap 10 – Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dell'immobile, si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tale decurtazione, è pari a:

$$V_m^{-15\%} = \text{€ } 172.900,00 \times 0,85 = \text{€ } 146.965,00$$

A tale valore, vanno detratti gli oneri necessari alla regolarizzazione urbanistico/catastale, già stimati in € 1.500,00.

Cap 11 – Prezzo a base d’asta del lotto unico

Il valore dell’immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e da porre come prezzo a base d’asta, in lotto unico è pari € 145.465,00 che si arrotonda a:

€ 145.500,00 che in cifra dicono (centoquarantacinquemilacinquecento/00)

Cap 12 – Definizione del lotto di vendita

Appartamento al piano primo di edificio condominiale senza ascensore, adibito a civile abitazione, sito a Modugno (BA) in Via Giosuè Carducci, 65 costituito da: ingresso, ampio salone, cucina, corridoio, camera da letto singola, camera da letto matrimoniale, bagno, ripostigli, balcone esterno e balcone interno.

Superficie commerciale residenziale: circa 120 mq. Superficie balconi: circa 29 mq.

Appartamento in Catasto Fabbricati del Comune di Modugno – Foglio 20 Particella 1471 Subalterno 17 Cat. A/3 Cl.4 Vani 5,5 Superficie catastale 125 mq Totale escluse aree scoperte 118 mq Rendita € 497,09.

Immobile occupato da locatario, con regolare contratto di locazione, con scadenza 09/03/2019. Manca di certificazione energetica. Non sono state esibite le dichiarazioni di conformità di tutti gli impianti.

Valutazione peritale: € 145.500,00 (centoquarantacinquemilacinquecento/00)

Tanto il sottoscritto rassegna all’attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, Marzo 2017

Dott. Ing. L. Alessandro Rossi

Allegati

- 1) Attestazione comunicazione sopralluoghi, alle parti
- 2) N.1 Estratto di mappa
- 3) N.1 Planimetria catastale
- 4) N.1 planimetria dello stato dei luoghi, come rilevato
- 5) N.1.1 Scatti fotografici significativi
- 6) N.1 Visura catastale
- 7) Riassunto posizione debitoria verso il Condominio
- 8) Copia della Licenza edilizia
- 9) Copia Agibilità
- 10) Attestazione di trasmissione alle parti