

ING. PETRELLI DOMENICO

VIA TRIA, 69
70021 - ACQUAVIVA DELLE FONTI (BA)
Partita IVA: 07196970722
Codice fiscale: PTRDNC85B23A662K
Cellulare: 3331287580
e-mail: info@studiotecnicopetrelli.it
PEC: domenico.petrelli@ingpec.eu
www.studiotecnicopetrelli.it



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA
Tribunale di BARI - II SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI
IMMOBILIARI

procedura n. 712/2019

Debitore: Dati Oscurati
Giudice: Dott. Fazio Laura
Custode: Dott. Mazzoccoli Ruggiero



Acquaviva Delle Fonti, 16 febbraio 2021


Ingegnere DOMENICO PETRELLI

RIEPILOGO

OGGETTO

Perizia di stima analitica tesa ad individuare il più probabile valore di mercato dell'immobile sito in Sammichele Di Bari (BA), via TORQUATO TASSO n. 11/A, piano TERRA.



CONSULENTE TECNICO

- Ingegnere DOMENICO PETRELLI, nato a Bari (BA) il giorno 23 febbraio 1985, residente in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 67, codice fiscale PTR DNC 85B23 A662K, partita IVA 07196970722, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493.

METODOLOGIA DI STIMA

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	2
3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE	2
3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	2
3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	2
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	4
3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	4
3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	4
3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO	5
4. ALLEGATI	6

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 6 marzo 2020, il sottoscritto **Ingegnere DOMENICO PETRELLI**, con studio in Acquaviva Delle Fonti (BA), VIA TRIA n. 69, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9493, a seguito di nomina accettata in data 16 marzo 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima dell'immobile sito in Comune di Sammichele Di Bari (BA) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, 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 sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo 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 del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.

3. VALUTAZIONE LOTTI



LOTTO 1

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Garage sito in Comune di Sammichele Di Bari (BA), via TORQUATO TASSO n. 11/A, piano TERRA, censito al foglio 7, particella 715 sub. 1, cat. C/6, rendita € 146,88.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Immobile ad uso deposito. A nord si ha l'accesso da pubblica via (via Torquato Tasso n.11/a), a est affaccio su pubblica via (vico Armellini). Mentre, a ovest unità immobiliare (vano scala) con accesso al primo piano del fabbricato esistente. A sud, invece, affaccio su giardino privato, perimetrato da murature esistenti.

Stato di conservazione e manutenzione: Immobile in stato di conservazione mediocre. Non vi sono rifiniture civili, non sono presenti superfici intonacate e rifinite. L'impianto elettrico non è presente. Il servizio igienico non è funzionante.

Impianti tecnologici: Gli impianti tecnologici all'interno di tale unità immobiliare non sono presenti. L'immobile giace in totale stato di abbandono.

Finiture: Le finiture all'interno del fabbricato non sono presenti. Immobile non rifinito e in totale stato di abbandono.

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 98,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 31.913,12

3.3 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

vi è la presenza di beni lasciati a deposito all'interno dell'immobile. (allegato B.1)

3.4 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Pignoramento a firma di Tribunale di UNEP CORTE DI APPELLO - BARI in data 11 novembre 2019, repertorio 2873, registrato a BARI in data 22 novembre 2019 al n. , vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI in data 22 novembre 2019 al n. a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI. (allegato C.1)

3.5 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

- Concessione Edilizia n. 3786 del 24 giugno 1964 (domanda in data 18 maggio 1964, prot.), intestatario DATI OSCURATI, progettista DATI OSCURATI, esecutore DATI OSCURATI. Concessione edilizia rilasciata in data 24/06/1964. In allegato la richiesta di concessione edilizia, l'autorizzazione della Prefettura di Bari, Certificato di Abitabilità rilasciato dall'Ufficiale Sanitario in data 18.02.1966 (allegato D.1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile edificato su area tipizzata B1 - così come verificato dal SIT del Comune di Sammichele di Bari

SITUAZIONE CATASTALE

Estratti di mappa:

- DOC_1313744567 (allegato E.1)

Visure catastali:

- DOC_1313744515 (allegato E.2)

Planimetrie:

- PLN_139817499_1. Immobile non conforme alla planimetria catastale (allegato E.3)

GIUDIZI DI CONFORMITA

CONFORMITA' EDILIZIA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Art. 36 dpr n.380/2001 - accertamento di conformità: € 516,00

-art. 6bis dps n.380/2001 - sanatoria di opere interne: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60

Riferito a Accertamento di conformità (art.36 dpr n.380/2001) per la variazione di prospetto per via della presenza di n.2 finestre, mentre all'interno della concessione edilizia rilasciata sono 3 e realizzazione di porta di accesso su giardino. Sanatoria di opere interne (art.6bis dpr n.380/2001) per realizzazione di un vano deposito all'interno dello stesso deposito. Demolizione di locale tecnico realizzato all'interno del pozzo luce condominiale, pertanto superficie comune a tutte le unità immobiliari presenti all'interno del fabbricato..

CONFORMITA' CATASTALE

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Costo variazione catastale: € 50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7

Riferito a necessaria l'esatta rappresentazione grafica del deposito. La planimetria catastale in atti non è conforme poichè sono rappresentate anche altre unità immobiliari..

CONFORMITA' URBANISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Riferito a Immobile conforme dal punto di vista urbanistico, così come da concessione edilizia in atti. Non conforme la trasformazione del pozzo luce comune al fabbricato in locale tecnico a servizio dell'immobile. Tale tipologia di abuso necessita di demolizione e ripristino dello stato

autorizzato..

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Impianto idrico e fognario del servizio igienico: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

Riferito a Impianto elettrico non presente e servizio igienico non funzionante..



3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

- Dichiarazione sostitutiva APE, redatto da DATI OSCURATI in data 15 febbraio 2021 (allegato I.1)
- richiesta di accesso agli atti (allegato J.1)
- richiesta ufficio anagrafe (allegato J.2)
- _certificati anagrafe (allegato J.3)
- CertificatoResidenza (allegato J.4)
- documentazione_ipocatastale (allegato J.5)
- rilievo dello stato dei luoghi (allegato J.6)
- Checklist (allegato J.7)

3.7 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Nessuna

3.8 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

- atto di divisione a rogito Notaio DATI OSCURATI di GIOIA DEL COLLE in data 30 settembre 1974, repertorio 51189, registrato a GIOIA DEL COLLE in data 11 ottobre 1974 al n. 5904, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI in data 11 ottobre 1974 al n. . l'atto riguarda la divisione di terreni poi successivamente edificati a cura e spese del debitore. Si fa presente come il titolo abilitativo utile per la costruzione del fabbricato edilizio sia allagato agli atti. (allegato H.1)

3.9 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: SAMMICHELE DI BARI (BA)
Indirizzo: via TORQUATO TASSO n. 11/A
Dati catastali: Fg. 7, num. 715, sub. 1

Modalità seguita per il calcolo della super Superficie esterna lorda - SEL

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Immobile oggetto di perizia	98,00	100%	98,00
Superficie commerciale totale, m²			98,00

VALORI DI MERCATO RILEVATI	Valore
agenzia delle entrate	€ 370,00
Valore medio di mercato unitario al m²	€ 370,00

SPESE PER ADEGUAMENTI	Importo
Intervento di demolizione e conferimento in discarica delle macerie relative al ripristino d	€ 3.000,00
Totale	€ 3.000,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 382,44
---------------------------------------	-----------------

Valore catastale: € 18.506,88
Valore medio di mercato: € 33.260,00 = (€ 370,00 x m² 98,00 - € 3.000,00)
Valore stimato: € 34.479,12 = (€ 382,44 x m² 98,00 - € 3.000,00)

VALORE STIMATO € 34.479,12 (euro trentaquattromilaquattrocentosettantanove/12)
--


 Ingegnere DOMENICO PETRELLI

3.10 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata tramite il Market Comparison Approach (MCA), procedimento che prevede la comparazione dell'immobile da stimare con altri immobili di cui si hanno dati certi.

La presente relazione di stima risulta essere conforme alla norma UNI 11612:2015 (stima del valore di mercato degli immobili).

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: l'unità immobiliare oggetto di perizia costituisce lotto unico e indivisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 2.566,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 31.913,12

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Riduzione del 15,00% del valore per immediatezza della vendita giudiziaria: € 4.786,97

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 1.500,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 294,00

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 25.332,15

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del

4. ALLEGATI



- A.1** - Verbale di accesso negativo
- A.2** - Verbale di accesso negativo
- A.3** - Verbale di accesso positivo
- B.1** - Libero
- C.1** - Pignoramento
- D.1** - Concessione Edilizia n. 3786 del 24 giugno 1964 (domanda in data 18 maggio 1964, prot.)
- E.1** - DOC_1313744567
- E.2** - DOC_1313744515
- E.3** - PLN_139817499_1
- F.1** - Conformità edilizia
- F.2** - Conformità catastale
- F.3** - Conformità urbanistica
- F.4** - Conformità tecnico/impiantistica
- G.1** - Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- G.2** - Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute
- G.3** - Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia
- G.4** - Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc
- G.5** - Vincoli e/o particolari dotazioni condominiali
- G.6** - Millesimi condominiali
- G.7** - Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente
- G.8** - Cause in corso
- G.9** - Presenza di atti ablativi da parte della PA
- G.10** - Vincoli storici
- G.11** - Vincoli paesaggistici
- H.1** - Atto di divisione a rogito Notaio dott. SIMONETTI di GIOIA DEL COLLE in data 30 settembre 1974, repertorio 51189, registrato a GIOIA DEL COLLE in data 11 ottobre 1974 al n. 5904, vol. e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di BARI in data 11 ottobre 1974 al n.
- I.1** - Dichiarazione sostitutiva APE, redatto da CTU ING. PETRELLI DOMENICO in data 15 febbraio 2021
- J.1** - richiesta di accesso agli atti
- J.2** - richiesta ufficio anagrafe
- J.3** - _certificati anagrafe
- J.4** - CertificatoResidenza
- J.5** - documentazione_ipocatastale
- J.6** - rilievo dello stato dei luoghi
- J.7** - Checklist
- K.1** - VISTA INTERNA
- K.2** - VISTA INTERNA
- K.3** - VISTA INTERNA
- K.4** - VISTA INTERNA - PORTA DI ACCESSO AL VANO SCALA
- K.5** - VISTA INTERNA - PORTA DI INGRESSO AL DEPOSITO
- K.6** - VISTA INTERNA - LOCALE TECNICO (POSTO ALL'INTERNO DEL POZZO LUCE COMUNE)
- K.7** - VISTA INTERNA - LOCALE TECNICO (POSTO ALL'INTERNO DEL POZZO LUCE COMUNE)
- K.8** - VISTA INTERNA
- K.9** - VISTA ESTERNA - SPAZIO VERDE RETROSTANTE
- K.10** - PORTA ESTERNA DI ACCESSO ALLO SPAZIO VERDE
- K.11** - VISTA ESTERNA DEL PROSPETTO - VIA TORQUATO TASSO
- K.12** - VISTA ESTERNA PROSPETTO ANGOLARE
- K.13** - VISTA ESTERNA DA VICO ARMELLINI

