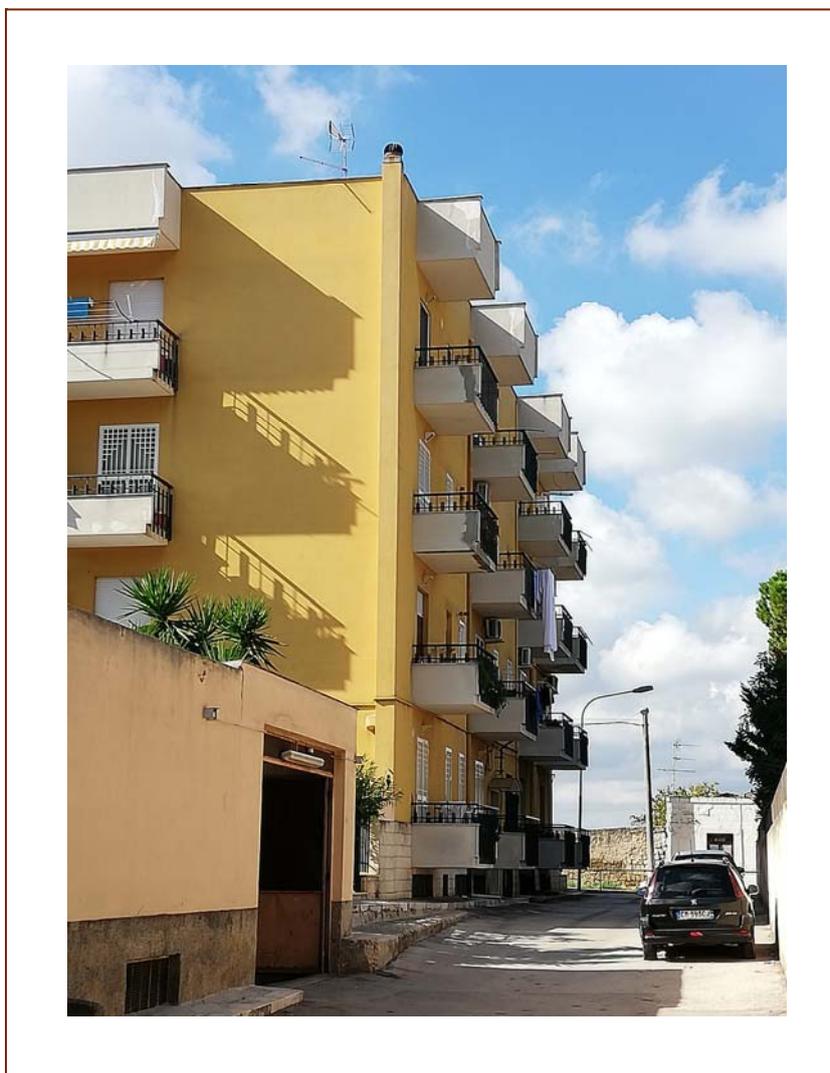


RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Procedura di liquidazione RG. n.677/2022

nei confronti di



Immobile sito in Canosa di Puglia al viale 1° Maggio, 53 (già via XX settembre,3)

Il Giudice presidente
Dott. [REDACTED]

Il C.T.U. estimatore
arch. Emanuele MONTERISI

**PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE ex art 14 ter L. 3/2012:
promossa nei confronti di [REDACTED]**

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. [REDACTED] del Tribunale di Trani, nominava liquidatore della procedura, l'avv. [REDACTED] con studio professionale in Andria alla P.zza G. Marconi, civ. 14. Quest'ultimo con opportuna istanza presentata al giudice, individuava nell'arch. Emanuele MONTERISI, il professionista designato per la stima dei beni immobili oggetto della procedura di liquidazione.

Pertanto in data 17/07/2022, il Giudice autorizzava la nomina dell'arch. Emanuele MONTERISI, con studio professionale in Andria (BT) alla [REDACTED] civ. 44, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Barletta-Andria-Trani al n.° 218, e all'elenco dei C.T.U. del tribunale di Trani al n. 25, quale professionista per la stima degli immobili oggetto della procedura di liquidazione. Accettato l'incarico, il sottoscritto avviava le operazioni peritali.

1 SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio il 02/09/2022 con un sopralluogo presso gli immobili oggetto di procedura di liquidazione, ubicati in Canosa di Puglia (BT) alla strada privata di viale 1° maggio, 53, in cui si sono effettuati i rilievi visivi, grafici e fotografici.

Le operazioni di rilevamento si sono svolte alla presenza del liquidatore della procedura, avv. [REDACTED]. Dell'avvenuto sopralluogo si è prodotto apposito verbale che si allega alla presente perizia. *(Allegato n. 1...-verbale di sopralluogo)*

Identificati gli immobili, si è acquisita dall'U.T.C. del Comune di Canosa di Puglia la documentazione tecnico-urbanistica, la documentazione catastale e ipotecaria dall'Agenzia dell'Entrate, agli atti di proprietà dall'archivio notarile distrettuale di Trani e la dichiarazione relativa alle spese condominiali, dall'amministratore del condominio.

Dopo aver raccolto tutte le informazioni necessarie e reperito la documentazione ufficiale, si è redatta la presente relazione peritale di stima.

2 INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI – UBICAZIONE URBANA

Dalle indagini condotte, gli immobili oggetto di procedura di liquidazione risultano essere di proprietà della sig.ra [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963 CF:

[REDACTED] Detti immobili, ubicati in Canosa di Puglia alla viale 1° Maggio, 53 (già via XX Settembre, 3), consistono in un appartamento al secondo piano, identificato all' interno n.6 e in un vano deposito al piano interrato, identificato all'interno n.10.

Dal sopralluogo effettuato in data 02/09/2022 si è riscontrato che sia il portone di accesso alla palazzina condominiale in cui è ubicato l'appartamento, sia quello di accesso al piano interrato ove è ubicato il locale deposito, risultano privi di n. civico visibile.

Al deposito ubicato al piano interrato, si accede dal portone carrabile, anch'esso privo di numero civico, ubicato in adiacenza a quello del vano scala condominiale della palazzina.

Detta palazzina è ubicata all'interno della 1 ^ traversa a destra (strada privata), percorrendo viale 1° maggio dalla caserma della Polizia di Stato/palaspport, verso via M. R. Imbriani. ovvero, nella strada privata perpendicolare e compresa tra viale 1° maggio e via XX settembre.

Si evidenzia che in riferimento all'indirizzo civico degli immobili in questione, si riporta che sulle visure catastali effettuate il 24/07/2022 e nell'ispezione ipotecaria: *"Iscrizione del 23/12/2011 presentazione n.106 - RG n. 25054 R.P n. 3961 (ipoteca volontaria a garanzia di mutuo)"* l'appartamento al secondo piano è riportato con l'indirizzo di via XX Settembre civ.3, mentre il deposito al piano interrato è riportato con l'indirizzo di via XX settembre civ.1.

Mentre nell'ispezione ipotecaria *"Trascrizione del 20/04/2022 presentazione n. 42 (decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio)"* e nell'accertamento di residenza effettuato presso l'Anagrafe di Canosa di Puglia in data 05/09/2022, sia per l'appartamento al secondo piano che per il deposito al piano interrato è riportato l'indirizzo: viale 1° maggio, 53.

L'ingresso all'appartamento al secondo piano avviene mediante la porta ubicata frontalmente per chi sale scale (vano scala condominiale). Mentre l'accesso al deposito avviene dal 3° portone metallico (contando da destra verso sinistra), ubicato sulla parete frontale per chi scende dalla rampa.

In riferimento al contesto urbano si riporta che gli immobili sono ubicati in posizione periferica della città, nelle immediate vicinanze del palasport "Mauro Lagrasta" e del commissariato della Polizia di Stato. Nelle vicinanze sono presenti altre abitazioni, il plesso scolastico "Nicola Dell'Andro", l'Istituto scolastico di scuola media superiore "L. Einaudi". Nel quartiere sono presenti anche una stazione di servizio (carburanti), pochi negozi al dettaglio e supermercati, la stazione ferroviaria locale oltre ad alcuni stabilimenti industriali/artigianali e cooperative vinicole.

3 ACCERTAMENTI E INFORMAZIONI CATASTALI

Dal confronto dei sopralluoghi effettuati, dai rilievi visivi condotti dal sottoscritto perito tecnico, dalla verifica degli atti ipotecari e di proprietà, è emerso che gli immobili sono accatastati, risultano correttamente intestati e individuati (a meno dell'indirizzo civico di cui si rimanda ai chiarimenti sopra descritti). Inoltre si sono effettuate le visure catastali storiche dalle quali è risultato che gli immobili sono così riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Canosa:

TABELLA n.1 informazioni catastali

TIPOLOGIA	FG.	P.LLA	SUB	CATEGORIA'	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
Appartamento (Abitazione- piano 2°, interno n.6)	28	322	7	A/2	2	5 vani	Totale: 89 mq. _escluse aree scoperte: mq 87	€ 413,17
Deposito (piano S1, interno 10)	28	322	22	C/2	4	13 mq	16 mq	€ 22,83

L'accatastamento degli immobili è datato 11/06/1981 a firma dell'ing. Oronzo Milanese, iscritto all'Albo degli ing. di Bari.

Alla data della redazione della presente relazione tecnica, risulta che l'appartamento ubicato in Canosa di Puglia alla strada privata di viale 1° Maggio, 53 (ex via XX settembre civ.3) e il deposito al piano interrato con accesso dalla rampa carrabile ubicata accanto al portone di ingresso condominiale della palazzina, sono entrambi intestati alla sig.ra [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963 CF: [REDACTED] la quale risulta proprietaria nella misura di 1000/1000.

Nota: 1 Si evidenzia che nelle visure catastali effettuate dal sottoscritto in data 24/07/2022 l'appartamento è identificato con il precedente indirizzo di via XX Settembre civ.3, mentre il deposito con il precedente indirizzo di via XX Settembre civ.1.

(Allegato n.4 - Documentazione catastale- visure)

4 INFORMAZIONI ENERGETICHE

L'appartamento oggetto di procedura di liquidazione non è dotato di A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica), indispensabile per eventuali vendite o locazioni dello stesso.

Il costo medio occorrente per la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) è stimato in € 250,00 (duecentocinquanta/00).

5 ACCERTAMENTI ANAGRAFICI

In data 05/09/2022 il sottoscritto perito tecnico ha ottenuto dall'ufficio anagrafe di Canosa di Puglia i certificati di residenza con relativo stato di famiglia, da cui è risultato che i seguenti soggetti:

- [REDACTED] è nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963 CF: [REDACTED] ed è ivi residente al viale 1° maggio civ. 35, piano secondo, interno 6.
- [REDACTED] (coniuge di [REDACTED] è nato a Canosa di Puglia il 28/09/1960 CF: [REDACTED] ed è ivi residente al viale 1° maggio, 35 piano secondo, interno 6.

In data 08/09/2022 si è ottenuto anche l'estratto per riassunto di matrimonio da cui è risultato: che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio in Lavello (PZ) in data 13/09/1992 con il sig. [REDACTED] nato a Canosa di Puglia il 28/09/1960 CF: [REDACTED]

Tra le annotazioni dell'estratto di matrimonio è riportato:....."con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni."

(Allegato n.5 - Documentazione anagrafica).

6 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI - SUDDIVISIONE IN LOTTI:

Considerato il numero di beni, la tipologia, la dimensione, l'autonomia, l'ubicazione univoca all'interno della città di Canosa di Puglia, gli immobili oggetto di stima si prestano secondo i criteri più razionali ai fini della procedura di liquidazione (o di eventuale vendita giudiziaria) alla costituzione di un unico lotto funzionale: LOTTO n.1(unico) costituito da:

- **appartamento** in Canosa di Puglia alla strada privata di viale 1° maggio, 53 (già via XX settembre civ.3) ubicato al piano secondo, interno n.6, e censito in catasto fabbricati al fg. 28, p.lla 322, sub. 7, cat. A/2.
- **Vano deposito**, interno n. 10 ubicato al piano interrato accessibile dalla rampa carrabile ubicata in adiacenza al portone del vano scala condominiale di ingresso alla palazzina e censito in catasto fabbricati fg. 28, p.lla 322, sub. 22, cat. C/2.

Appartamento al piano secondo, interno 6 (Fg 28, p.lla 322, sub. 7)

L'immobile è ubicato in posizione periferica della città; in una zona che consente sia il raggiungimento del centro cittadino, sia la comoda uscita da esso per il raggiungimento delle altre città limitrofe come Andria, Lavello, Cerignola e Barletta.

L'intero fabbricato per civile abitazione, all'interno del quale sono ubicati gli immobili oggetto di stima è stato costruito con struttura in cemento armato e murature di tamponamento.

L'appartamento possiede un unico affaccio sulla strada privata perpendicolare e compresa tra viale 1° maggio e via XX settembre ed è accessibile dal vano scala condominiale sulla detta strada.

L'ingresso all'appartamento, contraddistinto con l'interno n.6 della palazzina, avviene mediante la porta ubicata frontalmente per chi sale le scale.

Si evidenzia che l'intera palazzina è costituita da n.3 piani oltre al piano rialzato e al piano interrato e non risulta dotata di ascensore. L'appartamento al secondo piano è servito da vano scala condominiale, ha una altezza netta interna di 2,90 m, una superficie lorda complessiva di 90,00 mq ed è dotato di n. 2 balconi prospicienti (strada privata di viale 1° maggio), aventi una superficie complessiva di mq $(4,10 + 4,10) = 8,20$ mq.

L'appartamento è costituito da un soggiorno dotato di angolo cottura, una camera da letto, una camera da letto matrimoniale un disimpegno, un piccolo ripostiglio, un solo bagno e n. 2 balconi.

Tutte le stanze sono aeroilluminare direttamente con l'esterno, mediante porte e finestre mentre i muri interni risultano intonacati e rifiniti con idropittura.

Il bagno è dotato di sanitari, rubinetterie, vasca e di rivestimento con piastrelle in ceramica su tutte le pareti.

La pavimentazione dell'appartamento e dei balconi è costituita da mattoni gres ceramico di colore grigio chiaro, aventi formato 40x40 cm. Le porte interne sono di tipo a "ad anta", in

legno tamburato, con finitura "laccata" di colore bianco, mentre gli infissi esterni sono in legno in essenza di "pino" con vetro semplice e sono protetti da tapparelle in plastica grigia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni in alluminio pre-verniciati di colore bianco. Nel soggiorno è presente un condizionatore tipo "split" con unità interna ed esterna per il raffrescamento estivo. L'appartamento è inoltre dotato di un impianto citofonico semplice, di luci di emergenza e di un'adduzione elettrica con tensione 220 V ad uso domestico.

L'appartamento presenta una distribuzione degli ambienti interni razionale e funzionale per il suo utilizzo, denotando da un punto di vista architettonico e tipologico, una comoda e funzionale distribuzione degli ambienti interni. La caratteristica e la posizione delle stanze dell'appartamento, denota una funzionale distribuzione interna degli spazi.

(Allegato n.2 - Documentazione fotografica – Allegato n.3 – elaborato grafico di rilievo)

Vano deposito al piano interrato, interno n.10 (Fg 28, p.lla 322, sub. 22)

Si evidenzia la facile possibilità di parcheggiare comodamente su suolo pubblico nelle immediate vicinanze dell'appartamento.

L'appartamento è dotato di un vano deposito al piano interrato, comodamente accessibile dalla rampa carrabile adiacente il portone di ingresso al vano scala condominiale. Il vano deposito è costituito da un unico ambiente coperto da solaio piano, ha una forma rettangolare, un'altezza netta interna pari a m 2,64, una superficie lorda complessiva di mq 14,30 e una superficie netta calpestabile di mq 12,25. L'ingresso è protetto da un portone metallico con apertura manuale basculante, le pareti e l'intradosso del soffitto presentano un lieve strato di intonaco al rustico non pitturato, mentre il calpestio è costituito da un battuto cementizio. Non vi sono altre aperture di aerilluminazione oltre al solo ingresso. L'ambiente è dotato di solo un punto luce a soffitto completo di lampadina funzionante alla data del sopralluogo effettuato il 02/09/2022. *(Allegato n.2 - Documentazione fotografica)*

7 CONFINI

Dai sopralluoghi effettuati, dalla documentazione catastale e dalla lettura degli atti di proprietà è risultato:

L'appartamento al secondo piano identificato al fg. 28, p.lla 322, sub.7 di cui al lotto n.1(unico) confina con strada privata perpendicolare e compresa tra le attuali viale 1° maggio e via XX settembre, vano scala condominiale, proprietà Donato Lagrasta o altri aventi causa, Proprietà Rizzi-Leone o altri aventi causa.

Il vano deposito al piano interrato identificato al fg 28, p.lla 322, sub.22, interno n.10 di cui al lotto n.1 (unico) confina con corsia centrale, proprietà Limitone o altri aventi causa, proprietà Di Donato o altri aventi causa

(Allegato n.4 - Documentazione catastale - Allegato n. 6 - Atti di proprietà)

8 REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CASTALE, TITOLI ABILITATIVI

Dall'atto di compravendita del 13/03/1991 Rep. n. 85140, a firma del Notaio dott. [REDACTED] [REDACTED] (con sede in Barletta) nonché dalla documentazione tecnico-urbanistica ufficialmente estratta dall'U.T.C. di Canosa di Puglia, risulta che gli immobili sono stati costruiti in capo ai seguenti titoli abilitativi:

- **Progetto di lottizzazione** presentato il 17/11/1975 da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] Quest'ultima in data 27/07/1977 ha presentato il progetto esecutivo per la realizzazione del lotto G, approvato dall'U.T.C. il 25/11/1977.
In data 18/06/1979 la sig.ra [REDACTED] ha venduto a [REDACTED] il suolo di sua proprietà. Quest'ultimo in riferimento alla lottizzazione ha stipulato con il comune di Canosa, un atto di Convenzione Urbanistica a rogito del notaio Ferdinando ROSSI, datato 09/07/1979 Rep. n. 88960 registrato a Barletta il 26/07/1979 al n. 5832 e trascritto a Trani il 27/07/1979 al n. 12849.
Alla lottizzazione è seguita la concessione edilizia n.93 rilasciata il 24/07/1979 e successiva variante a nome di [REDACTED] Pertanto, con richieste formali inoltrate rispettivamente il 07/09/2022 con prot. n. 28749 e il 23/09/2022 con prot. n. 31487 presso l'U.T.C. di Canosa di Puglia, si è proceduto all'estrazione della copia dei precedenti autorizzativi da cui è risultato che l'immobile, in riferimento ai propedeutici strumenti urbanistici su citati, è stato edificato a seguito di:
 - **Approvazione del progetto** da parte della commissione edilizia in data 20/12/1977
 - **Concessione edilizia n. 93** rilasciata dall'U.T.C. del Comune di Canosa in data **24/07/1979** a [REDACTED] e volturata a [REDACTED] nato a Canosa il 01/04/1952;

- **Certificato di collaudo statico**

Certificato di collaudo statico datato 15/04/1981 a firma dell'ing. [REDACTED]
Pratica n.775180 presentata al Genio Civile di Bari in data 17/04/1981;

- **Variante al progetto concessionato, autorizzata dall'U.T.C. in data 17/01/1987**

e relativa alla variazione delle tramezzature interne di tutte le unità immobiliari e ampliamento del piano interrato;

- **Dichiarazioni di inizio e ultimazione lavori**

I lavori di costruzione dell'immobile hanno avuto inizio il 27/07/1979 e sono stati dichiarati ultimati in data 01/06/1981;

- **Abitabilità/agibilità**

In riferimento all'abitabilità/agibilità si riporta che a seguito dell'accesso agli atti effettuato il 22/09/2022, il sottoscritto ha inoltrato all'U.T.C. richiesta formale in data 23/09/2022 prot. n. 31487 volta ad ottenere l'attuale stato autorizzativo circa la sussistenza all'attualità, dell'abitabilità/agibilità in capo agli immobili.

L'U.T.C. di Canosa, con nota del 27/09/2022, trasmessa al C.T.U. mediante P.E.C. del 29/09/2022 ha così risposto..... *"si comunica che agli atti presenti in ufficio, ad oggi non risultano certificazioni riguardanti l'abitabilità e agibilità"*

(Allegato n.8A - dichiarazione di mancata abitabilità UTC)

Dalla Consultazione dello strumento urbanistico vigente P.U.G. (Piano Urbanistico Generale) approvato con deliberazione di G. R. n.10 20/01/2014, consultando la carta dei contesti urbani, si evince che l'area su cui insite l'intero fabbricato contenente gli immobili oggetto di procedura di liquidazione, ricade in zona omogenea: *"AP.TAP.14 - Ambito perequativo di tutela ambientale e paesaggistica" - Ambito sottoposto a vincolo archeologico-*

APPARTAMENTO al secondo piano:

Da quanto riscontrato in sede di sopralluogo effettuato dal sottoscritto in data 02/09/2022, lo stato dei luoghi dell'appartamento presenta alcune variazioni riferite alla tramezzatura interna.

Rispetto alla planimetria assentita di cui alla variante rilasciata/autorizzata il 17/01/1987 e alla planimetria catastale attualmente in atti, si riscontra una variazione di alcuni tramezzi interni dell'appartamento consistente nella eliminazione del vano cucina a formazione di un unico ambiente con il soggiorno e nel restringimento (in lunghezza), della camera da letto figli con conseguente ampliamento (in larghezza), del corridoio in prossimità dell'ingresso dell'appartamento.

Pertanto va aggiornata la planimetria catastale e il relativo indirizzo civico in visura, va aggiornata la situazione edilizia mediante pratica di regolarizzazione C.I.L.A. a firma di un tecnico abilitato contenente il deposito della planimetria corretta secondo l'attuale stato dei luoghi. Inoltre va redatta la certificazione A.P.E. Attestazione di Prestazione Energetica a seguito delle modifiche eseguite, nonchè indispensabile per eventuali vendite o locazioni dell'immobile.

(Allegato n.2 - Documentazione fotografica - Allegato n. 8 - Documentazione tecnico-urbanistica)

DEPOSITO al piano interrato:

Rispetto alla planimetria assentita di cui alla variante rilasciata/autorizzata il 17/01/1987 e alla planimetria catastale attualmente in atti, il vano deposito non presenta variazioni.

Entrambi gli immobili risultano ad oggi privi di abitabilità/agibilità pertanto dovrà essere presentata all'U.T.C. di Canosa, opportuna pratica di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità) a firma di tecnico abilitato.

9 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

Da quanto su esposto, si individuano i relativi costi medi di regolarizzazione:

- Costi per pratica di regolarizzazione planimetria catastale e aggiornamento indirizzo civico € 400,00
- Costi per pratica C.I.L.A. di regolarizzazione edilizia € 1.100,00
- Costi per redazione A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica) € 250,00
- Costi per redazione di S.C.A. (Segnalazione Certificata di Abitabilità) € 1.500,00
- Sanzione amministrativa per lavori eseguiti in assenza/difformità € 516,00

Totale € 3.766,00

La sanzione amministrativa è quantificata in questa sede nella misura minima di € 516,00 salvo diverso importo che l'U.T.C. riterrà applicare/applicabile in sede di effettiva presentazione della pratica di regolarizzazione.

10 PROVENIENZA DEGLI IMMOBILI- ATTI DI PROPRIETA'

In data 06/09/2022 il sottoscritto C.T.U. ha ottenuto dall'archivio notarile di Trani, copia dell'atto di compravendita degli immobili oggetto di stima. Dalla sua lettura risulta:

13/03/1991 – Gli immobili di cui al lotto 1(unico) nonché oggetto di procedura di liquidazione, sono pervenuti alla sig.ra [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963, per acquisto dalla sig.ra [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 26/03/1911 CF: [REDACTED], mediante **atto di compravendita** a rogito del notaio dott. [REDACTED] in data 13/03/1991 Rep. n. 85140, racc. n.9747, registrato a Barletta il 26/03/1991 al n. 1606 serie IV e trascritto a Trani il 23/03/1991 al n. 6316/5222.

08/09/1981 – Gli immobili di cui al lotto 1(unico) sono pervenuti alla venditrice sig.ra [REDACTED] dal sig. [REDACTED] nato a Canosa di Puglia il 01/04/1952
Cf : [REDACTED] mediante atto di compravendita a rogito del dott. Ferdinando ROSSI, notaio in Canosa di Puglia, datato 08/09/1981, registrato a Barletta il 21 detti al n. 6874 e trascritto a Trani il 03/10/1981 al n. 17173/13628.

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto per propria avvenuta edificazione.

(Allegato n.6 - Atto di proprietà All. n.8 documentazione tecnico-urbanistica)

11 PENDENZE CONDOMINIALI

Il sottoscritto perito tecnico ha richiesto all'amministratore condominiale del fabbricato, l'attestazione della situazione relativa alle eventuali pendenze economiche condominiali di gestione degli immobili oggetto di stima:

Dalla dichiarazione del 13/09/2022 resa a firma dell'amministratore sig. [REDACTED] con studio in Canosa di Puglia alla via M. Buonarroti, civ. 6 risulta che alla data della su citata dichiarazione, per gli immobili di cui alla procedura di liquidazione risulta:

- spese scadute ed insolute pari ad € 648,00
- spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
- spese ordinarie medie di gestione annua: € 426,90

- millesimi condominiali appartamento: 59,97/1000
- millesimi condominiali locale deposito: 3,23/1000

(Allegato n.7 – dichiarazione pendenze condominiali)

11 STIMA DEGLI IMMOBILI

Per la stima degli immobili, lo scrivente, oltre alla propria esperienza professionale in materia, ha ricercato il più probabile valore di mercato compiendo un'analisi dell'andamento attuale del mercato immobiliare di Canosa di Puglia, basandosi ed attenendosi alla fascia di mercato simile per caratteristiche e con riferimento alla zona territoriale in cui sono ubicati gli immobili.

Fonti di stima:

B) Banca dati: "Quotazioni O.M.I. "Osservatorio Mercato Immobiliare "

Con riferimento ai valori O.M.I. forniti dall'Agenzia delle Entrate, si sono considerate le quotazioni del 2° semestre 2021 (ultime disponibili al momento della redazione della presente stima) le quali prescrivono per la zona in esame, i seguenti valori:

Fascia/zona: *periferica / via G. Falcone - via P. Borsellino - via Corsica – via Montecaraffa – via XX Settembre.*

Codice di zona: *D1*

Microzona *catastale: n. 2*

Tipologia Prevalente: *Abitazioni civili*

Destinazione :*Residenziale*

Tipologia: *Abitazioni civili*

Stato conservativo: *ottimo*

Minimo: 1200,00 €/mq massimo 1.650,00 €/mq

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: CANOSA DI PUGLIA

Fascia/zona: Periferica/VIA G.FACONE-VIA P.BORSELLINO-VIA CORSICA-MONTECARAFFA-VIA XX SETTEMBRE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

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	850	1200	L	2,8	4	L
Abitazioni civili	Ottimo	1200	1650	L	4	5,5	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	580	800	L	1,9	2,6	L
Box	NORMALE	580	770	L	2,4	3,2	L
Ville e Villini	NORMALE	900	1150	L	3	3,8	L

Tratto da: Agenzia delle Entrate – Osservatorio Mercato Immobiliare – Quotazioni immobiliari 2° semestre 2021.

Nota 2: a titolo informativo si riporta che la banca dati O.M.I. è consigliata dal Tribunale di Trani per le stime immobiliari poste a riferimento nelle aste pubbliche di vendita giudiziaria, nelle procedure delle Esecuzioni immobiliari.

Considerato quanto precedentemente esposto, dalle quotazioni O.M.I del 2° semestre 2021, si assume il valore medio unitario di 1.480,00 €/mq (selezionato tra il valore min. di 1.200,00 €/mq e il valore max di 1.650,00 €/mq) al quale, si applica un coefficiente correttivo per effetto dell'età quarantennale dell'immobile.

Detto coefficiente correttivo è stato desunto dalla banca dati/rivista immobiliare di settore a tiratura nazionale "il Consulente Immobiliare". il quale prescrive per immobili di età 41-60 anni un coefficiente C=0,75.

Pertanto si assume per la stima un valore medio unitario pari a:

€/mq 1.480,00 x 0,75 = **1.110,00 €/ mq**

Per il deposito al piano interrato si considera un coefficiente di ragguglio ai fini della superficie commerciale, pari al 33% ovvero 1/3 di quello considerato per l'appartamento.

Si evidenzia che ad oggi l'immobile al piano interrato, non è dotato di agibilità, (anche ai fini di box auto), pertanto nella stima all'attualità, lo si considera come deposito, così come riportato nelle ispezioni ipotecarie e in catasto (cat. C/2 magazzini e locali deposito).

La specifica dettagliata di tali valori stimati è riportata nella tabella n.2 recante l'indicazione delle superfici reali lorde, i coefficienti di ragguglio e relative superficie commerciali raggugliate e il rispettivo valore ad esse applicato, nonché l'adeguamento per gli oneri occorrenti di regolarizzazione.

Criteria di stima- Metodo diretto: stima sintetica comparativa

La determinazione del valore di stima è stato ricercato non solo applicando il prezzo unitario medio alle superfici lorde di riferimento, ma anche considerando tutte le peculiarità sia positive che negative degli immobili, dei materiali impiegati, della fruizione degli spazi coperti e scoperti, della dotazione o meno di box auto oltre alla della possibilità e presenza di parcheggi su suolo pubblico in zona.

Inoltre il sottoscritto perito tecnico, per determinare il valore di stima ha ritenuto di doversi avvalere del *metodo sintetico-comparativo*, tenendo conto delle peculiarità dell'immobile, della sua età, dello stato conservativo e manutentivo, dell'ubicazione rispetto al centro della città, delle dotazioni per il parcheggio sia pubblico che privato, nonché di tutti i parametri che possono in qualche modo influenzare il valore unitario al mq.

Lo scrivente ha assunto come termine di confronto, il parametro tecnico della superficie commerciale complessiva. Pertanto per ottenere il più probabile valore di mercato, è stato sufficiente moltiplicare il valore unitario al mq per la superficie lorda commerciale, quest'ultima opportunamente ricavata applicando i coefficienti di ragguglio.

Invece, per la determinazione del prezzo medio unitario (€/mq), si è fatto riferimento, oltre ai valori di libero mercato della zona in cui sono ubicati gli immobili, anche ai valori O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare) forniti dalla "Banca dati ufficiale a tiratura nazionale, delle quotazioni immobiliari" editi dall'Agenzia delle Entrate.

Ai fini della stima si assume quale parametro di riferimento la superficie lorda complessiva, invece nella determinazione della consistenza della superficie commerciale si sono considerate

le murature interne per intero, mentre quelle comuni a confine al 50%(mezzeria) del loro spessore.

Per la determinazione della superficie commerciale ai fini della stima, si sono considerati i seguenti coefficienti di ragguglio:

- appartamento C1=1 (ovvero per intero al 100 % pari ad 1/1)
- balconi C2=0,33 (ovvero in quota al 33% pari ad 1/3)
- deposito C3= 0,33 (ovvero in quota al 30% pari ad 1/3)

Pertanto, alla luce di quanto esposto, il valore totale di stima del **LOTTO n. 1 (unico)** costituito da:

- **appartamento** sito in Canosa di Puglia alla strada privata di viale 1° maggio, 53 (già via XX settembre civ.3) ubicato al piano secondo, interno n.6, censito in catasto fabbricati al fg. 28, p.lla 322, sub. 7, cat. A/2,
- **deposito**, ubicato al piano interrato, interno n.10 e censito in catasto fabbricati fg. 28, p.lla 322, sub. 22, cat. C/2, classe 4, e accessibile dalla rampa carrabile in adiacenza al portone del vano scala condominiale della palazzina.

è pari ad **€ 104.375,75** (centoquattromilatrecentosettantacinque/75)

Tutte le specifiche riguardanti il calcolo dei valori stimati è riportato in dettaglio nella tabella n.2.

TABELLA n.2 prospetto valori stimati

PROSPETTO DEI VALORI STIMATI					TABELLA 2
Immobili siti in Canosa di Puglia, alla viale 1°Maggio,53 (strada privata perpendicolare/compresa tra via XX Settembre e viale 1° Maggio)					
FONTI : BANCHE DATI					
QUOTAZIONI O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare -Agenzia delle Entrate) 2°sem 2021 Abitazioni civili: MINIMO €/mq 1.200,00 MASSIMO 1.650,00 €/mq					
Considerato il valore medio di 1.480,00 €/mq , si considera un coefficiente correttivo per età, qualità, stato dell'immobile avente età 41-60 anni					
Valore medio di mercato assunto per la stima: €1.480,00 x 0,75 =1.110,00 €/mq					1.110,00
		superficie reale (mq)	coeff. di ragguaglio	Superf. commerciale ragguagliata (mq)	€
1)	APPARTAMENTO PIANO 2° PIANO				
	(superficie lorda ragguagliata x prezzo medio/mq)				
	Superficie residenziale lorda abitazione piano secondo (Calcolata al 100% pari ad 1/1)	90,00	1,00	90,00	99.900,00
	Totale Superficie lorda balcone (calcolata al 33% pari ad 1/3)	8,20	0,33	2,71	3.003,66
2)	DEPOSITO AL PIANO INTERRATO				
	Superficie lorda complessiva (calcolata al 33%) pari ad 1/3	14,30	0,33	4,72	5.238,09
	TOTALE SUPERFICIE REALE	112,50			
	TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA			97,43	
			Valore di stima		108.141,75
3)	ONERI DI REGOLARIZZAZIONE (in detrazione)				
	Aggiornamento catastale				-400,00
	C.I.L.A. di adeguamento per lavori interni eseguiti				-1.100,00
	Sanzione amministrativa per esecuzione di lavori interni in assenza/difformità dal titolo abilitativo				-516,00
	Redazione di A.P.E. (Attestato Prestazione Energetica)				-250,00
	Presentazione di S.C.A. per agibilità				-1.500,00
			Totale oneri di regolarizzazione		-3.766,00 €
4)	TOTALE VALORE DI STIMA DELL' IMMOBILE (al netto degli oneri di regolarizzazione)				€ 104.375,75

12 CARATTERISTICHE STORICO-ARTISTICHE, ARCHEOLOGICHE, VINCOLI CULTURALI

Dalla lettura degli atti di proprietà, dalla constatazione delle prescrizioni di P.R.G. nonchè da un punto di vista dei caratteri tipologici dell'architettura, si riporta che trattasi di edilizia qualificabile come "Edilizia di base", costituente la maggior parte del tessuto urbano corrente della città. Le caratteristiche fisiche, estetiche e stilistiche, sono tali da non conferire agli immobili oggetto di procedura di liquidazione, connotazioni di pregio a carattere storico, artistico e archeologico.

13 STATO DI POSSESSO, LOCAZIONI, AFFITTI SERVITU', USUFRUTTI

L'appartamento oggetto di procedura di liquidazione è abitato dai coniugi [REDACTED] e [REDACTED] così come riscontrato dal sopralluogo effettuato il 02/09/2022 e come risulta dall' accertamento di residenza compiuto dal sottoscritto presso l'anagrafe di Canosa, in data 05/09/2022. Anche il vano deposito al piano interrato è nella disponibilità dei sig.ri [REDACTED] e [REDACTED]. Sui detti immobili non gravano diritti di godimento, locazioni, affitti, canoni, e servitù.

14 INDAGINI E ACCERTAMENTI IPOTECARI

Il sottoscritto perito tecnico, ha provveduto in data 30/08/2022, ad effettuare le ispezioni ipotecarie presso l'Ufficio dell'Agenzia dell'Entrate sez. distaccata di Trani da cui è risultato che sugli immobili oggetto di procedura di liquidazione di cui al lotto n.1 (unico) costituito da **appartamento** al secondo piano, interno n.6 avente accesso da viale 1° maggio, 53, già via XX settembre civ.3 (ovvero strada privata perpendicolare e compresa tra viale 1° maggio e via XX settembre) e censito in catasto al fg.28, p.lla 322, sub.22 e dal **locale deposito** identificato con interno n.10, ubicato al piano interrato, ed avente accesso dalla rampa carrabile adiacente il portone di accesso condominiale alla palazzina (già via XX settembre civ.1) nonchè censito in catasto al Fg.28, p.lla 322, sub.22, gravano le seguenti formalità costituite dalle seguenti iscrizioni e trascrizioni:

Nota di iscrizione R.G. n.25054 R.P. n. 3961 presentazione n.106 del 23/12/2011

Atto notarile pubblico del 22/12/2011 Rep. n. 90888/10031

a firma di: Notaio [REDACTED] CF: [REDACTED]

specie: ipoteca volontaria,

derivante: da Concessione a garanzia di mutuo

durata . 20 anni

capitale: € 75042,88 tasso interesse annuo 5,428% totale € 150.085,76

a favore di: [REDACTED] s.p.a. sede Roma in qualità di creditore ipotecario,

CF: [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

contro: [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963 CF:

[REDACTED] in qualità di debitore ipotecario per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni,

Relativamente all'unità negoziale costituita da:

- Abitazione/appartamento ubicato in Canosa di Puglia alla via XX Settembre, civ.3 interno n.6, piano 2°, e censita in catasto al Fg.28, p.IIa 322, sub. 7, cat. A/2.
- Locale deposito ubicato in Canosa di Puglia alla via XX Settembre civ.1, interno n.10, piano S1, e censito in catasto al Fg.28, p.IIa 322, sub. 22, cat. C/2.

Nota 3: *gli immobili sono riportati in tale ispezione ipotecaria, con il precedente indirizzo di via XX Settembre civ.1 e civ.3.*

Nota di Trascrizione R.G. n.9403 R.P. n.7367 presentazione n.42 del 20/04/2022

Atto Giudiziario del 02/04/2022 Rep. n. 677

a firma di: Pubblico ufficiale – Tribunale di Trani CF: [REDACTED]

specie: Atto giudiziario – decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio.

a favore di: MASSA DEI CREDITORI di [REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

contro: [REDACTED] nata a Canosa di Puglia il 23/01/1963 CF:

[REDACTED] per la quota di 1/1 in diritto di proprietà.

Relativamente all'unità negoziale costituita da:

- Abitazione/appartamento ubicato in Canosa di Puglia al viale 1° Maggio civ. 53, interno n. 6, piano 2°, e censita in catasto al Fg.28, p.IIa 322, sub. 7, cat. A/2.

- Locale deposito ubicato in Canosa di Puglia alla via viale 1° Maggio civ. 53, interno n.10, piano S1, e censito in catasto al Fg.28, p.IIa 322, sub. 22, cat. C/2.

Nota 4: *gli immobili sono entrambi riportati in tale ispezione ipotecaria, con l'indirizzo di viale 1° maggio civ. 53. (Allegato n.9 – Ispezioni ipotecarie)*

Si precisa che a seguito di sopralluogo effettuato, gli immobili sono ubicati nella traversa perpendicolare e compresa tra l'attuale viale 1°maggio e via XX settembre. Inoltre si evidenzia che attualmente sia sul portone di accesso al vano scala condominiale che conduce all'appartamento, sia su quello di accesso al piano interrato ove è ubicato il locale deposito, non è presente alcun n. civico visibile.

Acronimi utilizzati:

- P.E.C. *Posta elettronica Certificata*
- C.T.U. *Consulente Tecnico d'Ufficio;*
- U.T.C. *Ufficio Tecnico Comunale;*
- O.M.I. *Osservatorio Mercato Immobiliare;*
- C.I.L.A. *Comunicazione inizio Lavori Asseverata*
- A.P.E. *Attestazione Prestazione Energetica*
- P.U.G *Piano Urbanistico Generale*
- G.R. *Giunta Regionale*

Allegati alla relazione peritale di stima

- *Allegato 1 Verbale di sopralluogo;*
- *Allegato 2 Documentazione fotografica;*
- *Allegato 3 Elaborato grafico di rilievo;*
- *Allegato 4 Documentazione catastale (Visure e piante);*
- *Allegato 5 Documentazione anagrafica;*
- *Allegato 6 Atti di proprietà;*
- *Allegato 7 Dichiarazione pendenze condominiali;*
- *Allegato 8 Documentazione tecnico-urbanistica;*
- *Allegato 8A dichiarazione di mancata agibilità U.T.C;*
- *Allegato 9 ispezioni ipotecarie;*

Andria, 04/10/2022

Il tecnico estimatore
arch. Emanuele MONTERISI

TRIBUNALE DI TRANI SEZIONE FALLIMENTARE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE n. 677/2022

VERBALE DI 1° SOPRALLUOGO

GIUDICE Presidente : Dott. [redacted]

Previo avviso, il giorno...2.....del mese di Settembre dell'anno 2022 alle ore 18:00 il sottoscritto **arch. Emanuele Monterisi** in qualità di C.T.U. estimatore nominato dal liquidatore con autorizzazione del 17/07/2022 del giudice [redacted] del Tribunale di Trani, si è recato in Canosa di Puglia presso gli immobili oggetto di procedura di liquidazione siti in via l. Maffei 53 civ., per dare inizio alle operazioni peritali. Dopo aver effettuato una prima ricognizione generale dei luoghi, si è proceduto a:

ad effettuare un rilievo metrico e planimetrico

Sui luoghi oggetto di procedura sono presenti:

- [redacted] in qualità di liquidatore delegato
- [redacted] in qualità di concepista della S.p.A. di
Petroni A.L. Petroni
- in qualità di
- in qualità di

riservandosi di effettuare tutte le considerazioni in separata sede, alle ore si rinviando/ concludono le operazioni peritali di sopralluogo.

Il C.T.U.

Canosa di Puglia,/...../.....