

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 18/2022

Ill. mo G.E. Dr.ssa Marina Cavallo

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

DEBITORE

[REDACTED]

CREDITORE

[REDACTED]

1.	PREMESSA	3
2.	DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	3
3.	DATI IMMOBILI.....	4
4.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	4
5.	RISPOSTE AI QUESITI.....	5

1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Sgaramella Valentina, residente in Bari alla Via Vittorio Positano n.18, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 8137 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2496, veniva invitata a depositare Atto di giuramento ed accettazione dell'incarico presso la Cancelleria per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari il giorno 30/06/2022 per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Giudice Marina Cavallo, della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 18/2022**, promossa dalla [REDACTED]

Dopo il giuramento di rito le venivano affidati i quesiti di seguito riportati (All.1.0. della CARTELLA 0 del fascicolo "ALLEGATI") ed esaminati al paragrafo 5 "Risposte ai quesiti".

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisita la documentazione online, la sottoscritta la analizzava dettagliatamente e procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione esaustiva della Perizia Tecnica.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

CARTELLA 0: Documentazione ricevuta dal Tribunale (non inviata telematicamente in quanto già presente agli atti)

ALLEGATO N. 0.1: Decreto di fissazione di udienza ex art. 559 e 569 C.P.C.;
ALLEGATO N. 0.2: Atto di Giuramento CTU ed accettazione dell'incarico;
ALLEGATO N. 0.3: Atto di Giuramento Custode ed accettazione dell'incarico;
ALLEGATO N. 0.4: Istanza di Vendita;
ALLEGATO N. 0.5: Nota di Iscrizione a Ruolo;
ALLEGATO N. 0.6: Sentenza;
ALLEGATO N. 0.7: Visure Storiche e Planimetrie Catastali.

CARTELLA 1: Avvio Operazioni Peritali

ALLEGATO N. 1.1: Verbale di sopralluogo del 19 luglio 2022;
ALLEGATO N. 1.2: Dichiarazioni Amministratori di condominio.

CARTELLA 2: Acquisizione carteggio Enti pubblici

ALLEGATO N. 2.1: Copia di Concessione Edilizia n.307/81 del 07/01/1983;

ALLEGATO N. 2.2: Copia di Permesso di Costruire in sanatoria n.662/L/86 del 19/01/2006.

CARTELLA 3: Redazione Elaborato grafico e Relazione fotografica

ALLEGATO N. 3.1: Planimetria Rilievo Metrico del 19.07.2022;

ALLEGATO N. 3.2: Rilievo fotografico del 19.07.2022.

CARTELLA 4: Riferimento Valutazione economica

ALLEGATO N. 4.1: Listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

ALLEGATO N. 4.2: Agenzia del Territorio – Banca dati Quotazioni Immobiliari.

ALLEGATO N.4.3: Quotazioni di immobili comparabili provenienti da agenzie di intermediazione.

CARTELLA 5: Descrizione del lotto

ALLEGATO N. 5.1: Descrizione dell'immobile.

3. DATI IMMOBILI

Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti nel Comune di Giovinazzo (Ba). In particolare, le unità immobiliari [REDACTED] sono localizzate al civico n.12/D della strada denominata Traversa Prima di via Molfetta ed occupano, rispettivamente, il piano rialzato e il secondo piano del medesimo edificio; l'immobile al [REDACTED], invece, è ubicato alla Traversa Seconda di via Crocifisso n.32, al piano terra. Per quanto attiene agli identificativi catastali, le tre unità risultano così definite:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, ricevuti gli atti, procedeva in primo luogo al controllo della completezza della documentazione.

L'avvio delle Operazioni Peritali veniva fissato per il 19/07/2022 presso gli immobili siti in Giovinazzo (Ba) alla Traversa Prima di via Molfetta n.12/D e alla Traversa Seconda di via Crocifisso n.32, tramite pec inviata dal Custode.

Alle ore 16:00 del suddetto giorno gli immobili venivano resi accessibili dal debitore [REDACTED], [REDACTED] [REDACTED].

In tale sede veniva effettuata la constatazione dello stato dei luoghi in presenza, oltre che del suddetto [REDACTED] del comproprietario del compendio pignorato Sig. [REDACTED], [REDACTED], custode giudiziario. Risultava invece assente invece l'altra parte. La scrivente ha pertanto proceduto con l'espletamento delle attività di rilievo metrico-fotografico (vedasi All. 3.1 e 3.2), raccogliendo informazioni sugli impianti esistenti e facendo richiesta ai proprietari di tutta la documentazione in possesso circa l'immobile.

Al termine veniva redatto il relativo verbale sottoscritto dai presenti (vds. All. 2.1) e veniva richiesto ai proprietari di trasmettere la documentazione in proprio possesso relativa agli immobili, successivamente pervenuta via email da parte di [REDACTED] [REDACTED]. Alle ore 17:15 venivano concluse le operazioni peritali.

Al fine di esaminare la documentazione nella sua completezza, la sottoscritta, mediante consultazione del sito dell'Agenzia delle Entrate, ha inoltre provveduto all'acquisizione delle planimetrie catastali, delle visure storiche per immobile e delle ispezioni ipotecarie, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile, nonché i proprietari che si succedevano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 24 Gennaio 2022. Infine, per quanto attiene alla verifica della legittimità urbanistico-edilizia, in seguito a richiesta di accesso agli atti amministrativi, la scrivente in data 20/09/2022 si recava presso l'Ufficio tecnico del Comune di Giovinazzo per prendere visione degli elaborati relativi ai titoli edilizi interessanti gli immobili e riceverne copia.

5. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Marina Cavallo (identificati con lettera "Q"), e le relative risposte formulate dalla sottoscritta (identificate con lettera "R").

Compiuto il preliminare controllo su citato, l'esperto provvedeva:

Q - 1. *All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del*

frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

R - Gli immobili oggetto dell'esecuzione e della stima sono siti nel Comune di Giovinazzo e precisamente l'unità di cui al [REDACTED] è localizzata al piano rialzato del fabbricato al civ.12/D della Traversa Prima di via Molfetta e si presenta quale deposito ricavato all'interno del sottoscala e con accesso dall'androne condominiale, per complessivi mq 4,73. [REDACTED]

[REDACTED] è ubicata all'interno dello stesso fabbricato al civ.12/D e, in dettaglio, al secondo piano, [REDACTED]. E' composto da cinque vani e accessori. L'appartamento confina ad ovest con strada pubblica, ad est con area esterna comune, a nord con proprietà [REDACTED] e a sud con immobile avente quale nudo proprietario (1/2) [REDACTED] e usufruttuaria (1/2) e proprietaria (1/2) [REDACTED]. Infine, l'immobile di cui al [REDACTED] consiste in un box con accesso da Traversa Seconda di via Crocifisso n.32 e confina ad est con strada pubblica, ad ovest con area scoperta comune, a sud con proprietà [REDACTED] e a nord con immobile di proprietà [REDACTED].

Per l'individuazione dei lotti di vendita, la scrivente ritiene congruo considerare n.02 lotti, in quanto il deposito al piano rialzato non è configurabile come una unità immobiliare a sé stante. Il primo lotto, pertanto, riguarderà il deposito e l'appartamento al civ.12/D della Prima Traversa di via Molfetta e il secondo sarà relativo al box al civ.32 di Traversa Seconda di via Crocifisso.

Q - 2. *Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità dell'IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.*

R - [REDACTED], risultano ubicate all'interno dello stesso fabbricato, sprovvisto di ascensore.

[REDACTED] presenta accesso dal pianerottolo condominiale ed è composta da un unico ambiente che segue la sagoma della scala che conduce dal piano rialzato al primo piano.

██████████, invece, si configura quale appartamento costituito da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, studio, ripostiglio e bagno. L'abitazione presenta superficie utile netta di ██████████ ed è corredata di due balconi di complessivi ██████████

L'unità abitativa è posizionata al secondo piano e risulta raggiungibile attraverso il vano scala. Varcata la soglia di ingresso, si accede ad un ingresso che consente l'accesso al soggiorno di circa 24,9 m², alla cucina di 12,84 m² e al disimpegno, che a sua volta permette di giungere alla zona più privata dell'abitazione. Procedendo lungo il corridoio si accede, in ordine, al bagno di circa 6,73 m², ad uno studio di 13,95 m² ed infine, alle due camere da letto rispettivamente di 18,45 m² e 17,80 m² ed al ripostiglio di 2,32 m².

L'immobile presenta doppio affaccio, ad est e ad ovest.

L'unità di cui al ██████████ consiste invece in un box di circa 20,40 m², dotato di servizio igienico di 1,80 m².

La vendita degli immobili non è soggetta a IVA secondo l'articolo 10 D.P.R. 633/1972 comma 8 bis.

Q - 3. *Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 Settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art.40 della L. 47/1985.*

R - Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati edificati in epoca successiva al 2 Settembre 1967.

Q - 4. *Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui 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, verifichi l'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 caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985,*

n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

R – Il fabbricato al civico 12/D è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n.12/73 e successiva variante n.142/73. L'appartamento risulta essere oggetto di Permesso di Costruire in sanatoria n.662/L/86 del 19/01/2006 rilasciato dal Comune di Giovinazzo

██████████, "limitatamente all'appartamento di loro proprietà sito in I Traversa Via Molfetta civico 12/D – interno 5 – secondo piano e parti condominiali di propria spettanza, per le opere abusive realizzate nello stabile in I Traversa Via Molfetta n.12/A-B-C-D-E-F, in difformità della Licenza di Costruzione n.12/73 e successiva variante" e riguardanti la realizzazione di maggiori superficie coperta e cubatura e variazioni prospettiche. Rispetto agli elaborati grafici allegati a tale titolo, lo stato dei luoghi risulta difforme esclusivamente per la presenza di una tramezzatura esistente tra l'ingresso e il disimpegno della zona notte, probabilmente realizzata contestualmente alla costruzione dell'abitazione.

Tale abuso risulta sanabile, così come previsto dal D.p.R. n.380/2001 mediante la presentazione di una pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata tardiva, per la quale la normativa prevede il versamento di un'oblazione di €1.000, oltre ai diritti di segreteria ed istruttoria, che il Comune di Giovinazzo fissa in €104,00 e le spese tecniche, ragionevolmente stimabili per €1.500,00.

Per quanto attiene al box, invece, lo stesso risulta realizzato in virtù di C.E. n.307/81 del 07/01/1982. Lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare risulta difforme rispetto a quanto rappresentato negli allegati alla C.E. suddetta per via della presenza di un servizio igienico realizzato in epoca successiva. In relazione a tale intervento, si precisa che le opere realizzate abusivamente dovranno essere rimosse e dovrà quindi essere ripristinato lo stato legittimo. La sottoscritta ritiene congruo stimare il costo di demolizione per €2.000, a corpo.

Q – 5. *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.*

R – L'immobile oggetto di pignoramento non presenta terreni di pertinenza.

Q – 6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del*

catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive.

R – Gli immobili risultano così registrati presso il Catasto dei Fabbricati del Comune di Giovinazzo:

[REDAZIONE]

I dati specificati nell'atto di pignoramento risultano perfettamente rispondenti ai dati catastali.

In seguito ad un confronto tra le Planimetrie Catastali presenti in banca dati dell'Agenzia delle Entrate e lo stato dei luoghi, si evince una difformità relativa alla realizzazione della tramezzatura che divide l'ingresso dal disimpegno della zona notte per quanto riguarda l'abitazione.

Ad eliminazione della suddetta difformità, la scrivente stima i costi relativi all'aggiornamento catastale per €500, comprensivi di diritti catastali.

Per quanto attiene al box, allo stato dei luoghi si riscontra la presenza di un servizio igienico, non riportato nella planimetria catastale relativa. In tal caso non sarà necessario provvedere con un aggiornamento catastale, in quanto sarà prevista la rimozione del suddetto servizio.

Q – 7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.*

R – Dalla verifica della visura storica eseguita i beni pignorati risultano intestati a

Esaminando la visura storica per immobile, si traccia la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

dal 07/07/2010 al 16/02/2019 i beni risultano intestati a:

dal 19/06/1984 al 07/07/2010 i beni risultano intestati a:

Gli immobili, per i quali è oggetto di esecuzione la sola quota di [REDACTED], [REDACTED] non risultano essere frazionabili, al fine di identificare una separazione in natura.

Q - 8. *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

R - La sottoscritta verifica, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, le seguenti trascrizioni relativamente agli immobili al [REDACTED]

1. ISCRIZIONE del 25/09/1999 - Registro Particolare 8076 Registro Generale 34773

Pubblico ufficiale MARDESIC CATERINA Repertorio 36785 del 23/09/1999

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

- Comunicazione n. 8581 del 18/11/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 02/11/2009.
- Cancellazione totale eseguita in data 03/12/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993);

2. TRASCRIZIONE del 18/08/2010 - Registro Particolare 25728 Registro Generale 40209

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4893/9990 del 05/08/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

3. ISCRIZIONE del 23/11/2016 - Registro Particolare 7139 Registro Generale 48019

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4118/1416 del 22/11/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per complessivi €160.914,34 derivante da un capitale pari a € 80.457,17 contro l'esecutato per la quota pari ad 1/6

4. TRASCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 8888 Registro Generale 12675

Pubblico ufficiale BARI Repertorio 40220/88888 del 25/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

5. ISCRIZIONE del 08/07/2019 - Registro Particolare 4896 Registro Generale 31261

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13512/2017 del 18/05/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE;

6. TRASCRIZIONE del 24/01/2022 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 3044

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 31/2022 del 14/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Relativamente all'immobile di cui al [REDACTED], si rilevano le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 18/08/2010 - Registro Particolare 25728 Registro Generale 40209

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 4893/9990 del 05/08/2010

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

2. ISCRIZIONE del 23/11/2016 - Registro Particolare 7139 Registro Generale 48019

Pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA Repertorio 4118/1416 del 22/11/2016

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO per complessivi €160.914,34 derivante da un capitale pari a € 80.457,17 contro l'esecutato per la quota pari ad 1/6;

3. TRASCRIZIONE del 26/03/2019 - Registro Particolare 8888 Registro Generale 12675

Pubblico ufficiale BARI Repertorio 40220/88888 del 25/03/2019

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

4. ISCRIZIONE del 08/07/2019 - Registro Particolare 4896 Registro Generale 31261

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13512/2017 del 18/05/2017

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da SENTENZA DI SEPARAZIONE PERSONALE;

5. TRASCRIZIONE del 24/01/2022 - Registro Particolare 2371 Registro Generale 3044

Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 31/2022 del 14/01/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Infine, come si rileva dalle dichiarazioni rese dagli amministratori dei due condomini (vd. All. 1.2), a carico del debitore sono presenti le seguenti pendenze:

- per il condominio ubicato alla Prima Traversa via Molfetta n.12/C-D, importo pari a €2.387,44;
- per il condominio ubicato alla Seconda Traversa via Crocifisso n.32, importo pari a €160,61.

Q - 9 a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie

dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, 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; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001).

R – Computo delle superfici

La Superficie commerciale dell'immobile, secondo quanto riportato nel Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, è pari alla somma della:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patti e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Vani Principali e accessori diretti

Si è proceduto misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali che sono stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;

- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similare, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri divisorii con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;

Superficie Omogeneizzata

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:

- 10% della superficie, sino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti tale limite.

Balconi, terrazzi e similari

La superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% sino a 25m², nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% sino a 25m², nella misura del 5% per la quota eccedente tale limite.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie della pertinenza accessoria si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

Pertanto, la determinazione delle SUPERFICI COMMERCIALI degli immobili oggetto del pignoramento, dedotte con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 vengono riportate nelle tabelle TAB.1a e 1b:

TAB.1a

[REDACTED]			
AMBIENTE	SUP. LORDA (m ²)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (m ²)
APPARTAMENTO	118	1	118
BALCONI	18	0,3	5,4
DEPOSITO	6	0,25	1,5
Totale Sup. Commerciale			125

TAB.1b

[REDACTED]			
AMBIENTE	SUP. LORDA (m ²)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (m ²)
BOX	26	1	26
Totale Sup. Commerciale			26

Pertanto, considerando un arrotondamento per eccesso al metro quadrato, si ottiene rispettivamente:

- [REDACTED]: superficie commerciale pari a 125mq;
- [REDACTED] superficie commerciale pari a 26mq.

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Premessa generale

L'analisi di mercato può essere motivata dalla localizzazione dell'immobile nel contesto regionale, cittadino e di quartiere. In relazione all'ubicazione dell'immobile sito in Giovinazzo, alle caratteristiche tipologiche del fabbricato, allo stato di conservazione, assieme alla valutazione delle dinamiche di mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, viene attribuito un buon grado di vendibilità.

Il procedimento adottato, tenuto conto che le modalità di determinazione dei valori sono quelle facenti capo al criterio del mercato, e quello del valore medio tra le valutazioni ottenute con tre diversi criteri di stima:

1. il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari;
2. la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio applicando due metodi di stima:

- Stima sintetica per comparazione diretta: metodo che, avvalendosi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – OMI, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe.
- Stima analitica per comparazione indiretta: metodo che si basa sul criterio di “capitalizzazione dei redditi”.

3. Quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso agenzie di intermediazione.

1. Stima consultando il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari

Questa metodologia prevede l'interrogazione del Borsino immobiliare della Camera di Commercio (v. All. 4.1) che ha portato ad una stima media di 1.287€/m² per abitazioni in stabili di 2^a fascia e di 1.227€/m² per box auto e autorimesse.

Alla luce delle computazioni delle superfici commerciali, si ottengono i seguenti valori di stima:

TAB.2a

AMBIENTE	SUP. COMMERCIALE (m ²)	VALORE UNITARIO (€/m ²)	VALORE DI STIMA (€)
Appartamento	125	1.287	160.875,00

TAB.2b

[REDACTED]			
AMBIENTE	SUP. COMMERCIALE (m²)	VALORE UNITARIO (€/m²)	VALORE DI STIMA (€)
BOX	26	1.227	31.902,00

2. Stima consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio

Stima sintetica per comparazione diretta

Con tale metodo, considerando l'ubicazione degli immobili, le qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Questa metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tramite localizzazione Geopoi con riferimento al I semestre 2022 (v. All. 4.2) che ha portato ad una stima, per abitazioni di tipo economico simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 1.200,00 e 1.500,00 €/m².

Per le considerazioni sopra evidenziate, appare congruo individuare come valore unitario da adottare per l'appartamento l'importo di 1.300,00 €/mq.

Per quanto attiene al box, invece, si riportano quali valori minimo e massimo 1.050 €/m² e 1.550 €/m². Per le stesse considerazioni di cui sopra ed in particolare per lo stato di conservazione in cui versa l'immobile, si ritiene congruo adottare quale valore unitario 1.100 €/m².

Nelle tabelle a seguire, si riportano i valori di stima dedotti dal prodotto delle superfici commerciali calcolate nelle TAB. 1a e 1b e i valori unitari citati

TAB.2a

[REDACTED]			
AMBIENTE	SUP. COMMERCIALE (m ²)	VALORE UNITARIO (€/m ²)	VALORE DI STIMA (€)
APPARTAMENTO	125	1.300	162.500,00

TAB.2b

[REDACTED]			
AMBIENTE	SUP. COMMERCIALE (m ²)	VALORE UNITARIO (€/m ²)	VALORE DI STIMA (€)
BOX	26	1.100	28.600,00

Stima analitica per comparazione indiretta

Il secondo di tali criteri è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, il quale pone l'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 4,2 e 5,2 €/m² per mese e saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% per immobili lussuosi ed il 6% per immobili popolari.

Appartamento:		<i>Prezzo di locazione mensile stimato:</i> 4,7 (€/m ² per mese)
		<i>Superficie convenzionale:</i> 125 m ²
A) Reddito annuo lordo		7050,00 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	A-(AxB)=	5.992,50 €
D) Saggio di capitalizzazione		4,0 %
<u>Valore di mercato stimato</u>	C/D=	149.812,50 €

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

Valore immobile € = $(162.500,00 \text{ €} + 149.812,50 \text{ €})/2 = \mathbf{156.156,25 \text{ €}}$.

Box: <u>Prezzo di locazione mensile stimato:</u> 4,35 (€/m ² per mese) <u>Superficie convenzionale:</u> 26 m ²		
A) Reddito annuo lordo		1.357,20 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	$A-(A \times B)=$	1.153,42 €
D) Saggio di capitalizzazione		4,0 %
<u>Valore di mercato stimato</u>	$C/D=$	28.835,50 €

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

Valore immobile € = $(28.600 \text{ €} + 28.835,50 \text{ €})/2 = \mathbf{28.717,75 \text{ €}}$.

3. Stima consultando le Quotazioni di immobili paragonabili a quello oggetto di stima presso agenzie di intermediazione.

[REDACTED]

Si sono consultati i siti di agenzie immobiliari reperendo i dati relativi ai seguenti appartamenti in vendita:

1. Immobile A:

Appartamento di due vani e accessori al secondo piano, in via Colapiccoli.

Superficie commerciale: 65 mq

Si determina di seguito il costo a m² dell'edificio in esame:

$\text{€ } 125.000/65,00 \text{ m}^2 = \mathbf{1.923,08 \text{ €/m}^2}$

2. Immobile B:

Appartamento di tre vani e accessori al primo piano, con ripostiglio a piano terra, in via Bisanzio Lupis.

Superficie Commerciale: 110 mq

Si determina di seguito il costo a m² dell'edificio in esame:

$\text{€ } 160.000,00/110,00 \text{ m}^2 = \mathbf{1.454,55 \text{ €/m}^2}$

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati per gli immobili A e B, si ottiene

$$\text{Valore medio €/m}^2 = (1.923,08 \text{ €/m}^2 + 1.454,55 \text{ €/m}^2)/2 = 1.688,82 \text{ €/m}^2.$$

Considerando che tale importo corrisponde ad un prezzo di richiesta del venditore e non di effettiva compravendita, si ritiene opportuno abbattere tale importo del 20%. **Pertanto il valore medio finale risulta essere pari ad Euro 1.351,06.**

Applicando il valore calcolato all'immobile oggetto di pignoramento si ottiene una stima:

$$125 \text{ m}^2 \times 1.351,06 \text{ €/mq} = 168.882,50 \text{ €}$$

Box Fg.2, p.lla 78, sub.1

Si sono consultati i siti di agenzie immobiliari reperendo i dati relativi ai seguenti box in vendita:

3. Immobile C:

Box in Prima Traversa via Crocifisso.

Superficie commerciale: 20 mq

Si determina di seguito il costo a m² dell'edificio in esame:

$$\text{€ } 45.000/20,00 \text{ m}^2 = \mathbf{2.250,00 \text{ €/m}^2}$$

4. Immobile D:

Garage in via Fiume.

Superficie Commerciale: 34 mq

Si determina di seguito il costo a m² dell'edificio in esame:

$$\text{€ } 80.000,00/34,00 \text{ m}^2 = \mathbf{2.352,94 \text{ €/m}^2}$$

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati per gli immobili C e D, si ottiene

$$\text{Valore medio €/m}^2 = (2.250,00 \text{ €/m}^2 + 2.352,94 \text{ €/m}^2)/2 = 2.301,47 \text{ €/m}^2.$$

Considerando che tale importo corrisponde ad un prezzo di richiesta del venditore e non di effettiva compravendita, si ritiene opportuno abbattere tale importo del 20%. **Pertanto il valore medio finale risulta essere pari ad Euro 1.841,18.**

Applicando il valore calcolato all'immobile oggetto di pignoramento si ottiene una stima:

$$26 \text{ m}^2 \times 1.841,18 \text{ €/mq} = 47.870,68\text{€}$$

Per quanto attiene al **Lotto 1** (appartamento e deposito al piano rialzato) non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i tre valori ottenuti:

Media aritmetica: $(162.500,00 \text{ €} + 156.156,25 \text{ €} + 168.882,50 \text{ €}) / 3 = \mathbf{162.512,9 \text{ €}}$.

Per la determinazione del valore finale di stima, la scrivente reputa opportuno detrarre al suddetto importo i seguenti costi:

- a) Costo per insoluti condominiali a dicembre 2022 pari a €2.387,44;
- b) Riduzione del 15% per un abbattimento forfettario derivante dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti;
- c) Costo per la sanatoria urbanistica delle opere abusive pari a € 2.604,00;
- d) Costo per l'aggiornamento catastale pari a € 500,00.

Pertanto, si riporta di seguito la TAB.3a, che indica in modo analitico quanto sopra argomentato:

TAB.3a Valore finale del Bene

V.S.) Valore di Stima	€ 162.512,90
A) Insoluti condominiali	€ 2.387,44
B) Riduzione forfettaria 15% di Vs	€ 24.376,94
C) Costo per la sanatoria urbanistica delle opere abusive	€ 2.604,00
D) Costo per l'aggiornamento catastale	€ 500,00
Valore Finale del Bene = V.S. - (A+B+C+D)	€ 132.644,52

Infine il **Valore Finale del Bene** arrotondato ammonterà a **€ 133.000,00**.

Si procede con la stessa procedura per la determinazione del valore relativamente al **Lotto 2** (box), per cui si otterrà:

Media aritmetica: $(31.902,00 \text{ €} + 28.717,75 \text{ €} + 47.870,68 \text{ €})/3 = \mathbf{36.163,48 \text{ €}}$.

Per la determinazione del valore finale di stima, la scrivente reputa opportuno detrarre al suddetto importo i seguenti costi:

- e) Costo per insoluti condominiali a dicembre 2022 pari a €160,61;
- f) Riduzione del 15% per un abbattimento forfettario derivante dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti;
- g) Costo per il ripristino dello stato assentito pari a € 2.000,00.

Pertanto, si riporta di seguito la TAB.3b, che indica in modo analitico quanto sopra argomentato:

TAB.3b Valore finale del Bene

V.S.) Valore di Stima	€ 36.163,48
A) Insoluti condominiali	€ 160,61
B) Riduzione forfettaria 15% di Vs	€ 5.424,52
C) Costo per il ripristino dello stato assentito	€ 2.000,00
Valore Finale del Bene = V.S.-(A+B+C+D)	€ 28.578,35

Infine il **Valore Finale del Bene** arrotondato ammonterà a **€ 28.500,00**.

Q - 10 a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

R - Si identificano n.2 lotti, così dettagliati:

- **Lotto n.1**

██, localizzato al piano rialzato del fabbricato al civ.12/D della Traversa Prima di via Molfetta di complessivi mq 4,73 e confinante ad est con area esterna comune, ad ovest con vano scala, a nord con proprietà ██ e a sud con l'immobile avente quali usufruttuari i ██ e nuda proprietaria ██;

Abitazione di cui al ██ ubicata all'interno dello stesso fabbricato al civ.12/D e, in dettaglio, al secondo piano, interno 5, confinante ad

ovest con strada pubblica, ad est con area esterna comune, a nord con proprietà

Valore Finale del Bene € 133.000,00.

Valore Finale della quota oggetto di esecuzione imm. € 133.000,00/2= € 66.500.

- **Lotto n.2**

con accesso da Traversa Seconda di via Crocifisso n.32 e confinante ad est con strada pubblica, ad ovest con area scoperta comune, a sud con proprietà e a nord con immobile di proprietà.

Valore Finale del Bene € 28.500,00.

Valore Finale della quota oggetto di esecuzione imm. € 28.500,00/2= € 14.250.

I due lotti di cui sopra, non risultano divisibili.

Q – 11 ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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 sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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.

R – Gli immobili risultano attualmente occupati dal debitore. La quota ordinaria mensile per il Lotto 1 ammonta a €30, mentre quella relativa al Lotto 2 è pari ad €2,47. Nessun altro onere straordinario risulta dovuto. Per entrambi i lotti non sono stati deliberati lavori edili.

Q – 12 *ad accertare se i beni pignorati sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.*

R – L'immobile non è soggetto a procedura espropriativa per pubblica utilità.

Q – 13 *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.*

R – La Planimetria Rilievo Metrico e Rilievo Fotografico sono allegati alla seguente relazione (vedasi allegati 3.1 e 3.2).

Q – 14 *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*

R – La descrizione dei lotti separata è allegata alla seguente relazione (vedasi allegato 5.1).

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.



IL CTU

Ing. Valentina Sgaramella