

G. Es. dott.ssa Laura FAZIO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 929/2017**

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Banca di Credito Coop. di Alberobello e Sammichele di Bari** (avv. Luigi Coppola)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Marco



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali	11
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	12
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore eseguito.....	12
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	13
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	14
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A)	14
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	16
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente	16
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	16
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	17
5.2.1	stima alloggio A).....	18
5.2.2	stima LOTTO 1	19
6	CONCLUSIONI.....	20

APPENDICI

- Appendice 1)** raccomandata A.R. del 27.02.2018 (n. 15319453080-5) di convocazione incontro del 06.03.2018;
- Appendice 2)** verbale di sopralluogo;
- Appendice 3)** certificato di stato civile e di matrimonio del debitore eseguito;
- Appendice 4)** ispezione ipotecaria dell'01 giugno 2018, atto di rinuncia all'eredità del 05.01.1999 Repertorio 102750 Raccolta 10356;
- Appendice 5)** visura catastale immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** stralcio di mappa contenenti la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 7)** planimetria catastale immobile sito in Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12 oggetto di pignoramento;
- Appendice 8)** istanza di accesso ad atti pubblici del 29.05.2018 presso l'U.T.C. della città di Noci (BA) per verifica esistenza pratiche edilizie e condoni in sanatoria su immobile pignorato ubicato in Noci (BA) alla via soldato R. Tinelli n. 12;
- Appendice 9)** Licenza di Costruzione del 16.06.1962;

Appendice 10) *Certificato di Abitabilità rilasciato dall'U.T.C. della città di Noci (BA) in data 21.04.1964;*

Appendice 11) *atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di testamento del 06.11.1998 trascritto in data 04.12.1998 Registro Particolare 26426 Registro Generale 38353;*

Appendice 12) *planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;*

Appendice 13) *documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;*

Appendice 14) *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – II semestre 2017" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*

Appendice 15) *raccomandata A.R. del 19.06.2018 (nn. 14785925461-2) di invio perizia al debitore.*



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 07.02.2017 (inviato telematicamente via p.e.c. il 13.02.2017, riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Laura FAZIO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 929/2017) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 14 dicembre 2017 Registro Particolare 36160 Registro Generale 51570 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari, con sede in Alberobello (BA) C.F.: 80018350720 contro

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Noci (BA) alla via Raffaele Tinelli, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al **fg 32 ptc 216 sub 25** via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del 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;*
- 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 IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 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;*
- 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 specifichi 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;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 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 ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata 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;

- 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;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) 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);
- 11) 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;
- 12) 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;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) 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.

- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.
- 18) Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- 19) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

In data 27.02.2018, il sottoscritto c.t.u. ing. Marco Stramaglia, con raccomandata A.R. allegata alla presente (**app. n. 1**), comunicava al debitore esecutato ed al creditore procedente (via p.e.c. per quest'ultimo) che il giorno 06.03.2018 alle ore 16:30, presso l'immobile pignorato ubicato in Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12, sarebbero state avviate le operazioni peritali relative al procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto R.G. Es. 929/2017.

Il giorno 06 marzo 2018, a partire dalle ore 16:30 circa, presso l'immobile pignorato sito in Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12, alla presenza sigg.ri congiunti del debitore esecutato ma estranei al procedimento, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, congiuntamente con il custode nominato dott. Alfredo D'Innella, nell'esperimento del proprio incarico di consulente tecnico d'ufficio, dava inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad effettuare il rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile oggetto di stima e pignoramento.

Altresì, veniva compiuta un'accurata ricognizione del bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Le operazioni peritali si concludevano nell'arco della stessa mattinata con la stesura del verbale di sopralluogo, letto confermato e sottoscritto da tutti i convenuti (**app. n. 2**).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 929/2017 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatto e controfirmato a cura del notaio in Alba Adriatica (TE) dott. Maria Pantalone Balice; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa correttamente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 14.12.2017 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento;
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile dei debitori esecutati; i suddetti certificati, in uno con il certificato di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati al presente elaborato peritale (**app. n. 3**).

Dalla consultazione del certificato di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Noci (BA) fg 32 ptc 216 sub 25 via soldato Raffaele Tinelli n. 12, piano secondo) il debitore esecutato risultava sposato in regime di separazione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (15.11.2017); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione dell'11 gennaio 2003 Registro Particolare 988 Registro Generale 1243, a favore di

deceduto in data trascrizione del
certificato di denunciata successione n. 73/568 del 12.01.1999 dell'Ufficio del Registro di Gioia del Colle (BA), eredità devoluta in virtù di atto di testamento per notar Maria Lanzillotta in Noci (BA) del 06.11.1998 trascritto in data 04.12.1998 Registro Particolare 26426 Registro Generale 38353 in favore di

per la nuda proprietà in parti uguali con
l'usufrutto in favore della signora
di una serie di immobili tra cui quello oggetto della presente procedura
esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA):

- al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;

2. Trascrizione del 19.02.2016 Registro Particolare 6042 Registro Generale 8007 in favore di

e deceduto in data 13.07.1998 (trascrizione
dell'atto di accettazione tacita di eredità relitta di

per notar Maria Lanzillotta in Noci (BA) del 17.02.2016 Repertorio
138970 Raccolta 19612 relativamente a beni immobiliari tra cui quello oggetto di procedura esecutiva
identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA):

- al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;

3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale Registro Particolare 3222 Registro Generale 21172 del 25 maggio 2017 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari con sede legale in Alberobello C.F.: 80018350720 contro

(trascrizione di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari (BA) del 20.07.2016 Repertorio
7955/2016 a garanzia della somma di € 39.659,89). Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli, identificata catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;

4. Trascrizione del 14 dicembre 2017 Registro Particolare 36160 Registro Generale 51570 a favore di banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari con sede in Alberobello (BA) C.F.: 80018350720 contro

(trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Lecce (Sez. Dist. Taranto) in data 23 novembre 2017 Repertorio 3832/2017).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 929/2017, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli, identificata catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;
intestato a:

- ☛ piena
- ☛ proprietà per 1/3 (*);
- ☛ piena proprietà
- ☛ per 1/3 (*);
- ☛ piena proprietà per 1/3 (*);

(*) I german

risultano pieni proprietari

dell'eredità relitta del *de cuius* I

posto che con atto del 05.01.1999 per notar Maria

Lanzillotta in Noci (BA) Repertorio 102750 Raccolta 10356,

, rinunciava all'eredità relitta del defunto marito (atto presente nella documentazione allegata alla successione in possesso dell'Ufficio del Registro di Gioia del Colle (BA); la succitata rinuncia, unitamente ad un'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente c.t.u. al fine di stabilire con assoluta certezza se i germani siano i pieni proprietari o meno dell'immobile oggetto di pignoramento, sono state acquisite ed allegate al presente elaborato (**app. n. 4**).

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comuni di Bari (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 5, 6, 7**) come:

- ✓ Unità immobiliare sita nel Comune di Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli, identificata catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Dalle istanze di accesso ad atti pubblici esibite e protocollate presso l'U.T.C. della città di Noci (BA) (**app. n. 8**) è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Noci (BA), identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri, è stato realizzato con regolare Licenza di Costruzione del 16.06.1962 che, ad ogni buon conto, si allega al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 9**);
- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ l'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità* rilasciato dall'U.T.C. della città di Noci (BA) in data 21.04.1964 ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 10**);
- ✓ dal confronto tra la planimetria relativa alla Licenza di Costruzione, la planimetria catastale dell'immobile (**app. n. 7**) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, è stata riscontrata una difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature interne all'immobile residenziale collocato al piano quarto risulta difforme rispetto a quanto previsto nell'elaborato catastale). Altresì, è stato appurato che l'immobile di pertinenza collocato all'interno della succitata planimetria catastale rappresenta, in realtà, altro cespite con diversa identificazione catastale (fg 32 ptc 216 sub 8) totalmente estraneo alla procedura in oggetto. In merito alla sanabilità della difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che essa non è classificabile fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, esso risulta sanabile presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). In aggiunta, con riferimento alla risoluzione della difformità legata alla presenza di un cespite estraneo alla procedura all'interno della planimetria catastale del cespite oggetto di pignoramento, sarà necessario procedere, da parte di un eventuale aggiudicatario, ad un allineamento catastale, le cui spese ammontano a circa 500,00 €, finalizzato alla eliminazione di detto locale a piano terra dalla planimetria relativa all'immobile di tipo residenziale. Altresì, per quel che concerne i costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia S.C.I.A. tardiva, in ragione dell'entità modesta di tale abuso, si stima che esso ammonti, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative ed onorario professionale da riconoscere al tecnico abilitato (geometra, architetto o ingegnere), a circa 1.000,00 €;
- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: i beni di che trattasi ricadono nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo agli immobili investiti da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso il notaio rogante in Bari (BA) Maria Lanzillotta, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato il

atto di testamento del 06.11.1998 trascritto in data 04.12.1998 Registro Particolare 26426 Registro Generale 38353 che si allega alla presente (**app. n. 11**); a tal riguardo si precisa che il suddetto atto di assegnazione è stato acquisito in copia conforme come da disposizioni del notaio.

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 3.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale di 6 (diconsi sei) vani ed accessori, sito nel Comune di Noci (BA) costituito da porzione di fabbricato alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12 piano secondo, composto di una zona giorno rappresentata da cucina, soggiorno, pranzo e servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente, e di una zona notte munita di due camere da letto doppie, di cui una servita da servizio igienico interno aerato ed illuminato naturalmente e ripostiglio, oltre a logge e balconi di 17,20 mq, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri.

5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica dell'alloggio A)

L'immobile in oggetto è sito al piano secondo di un manufatto di quattro piani fuori terra ubicato in Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli n. 12, in una zona semi-periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dagli anni sessanta in poi.

Tale zona, caratterizzata da una profonda trasformazione urbanistica ed edilizia (ormai completamente terminata), risulta attualmente sede di numerosi edifici a carattere prettamente residenziale, di tipo condominiale; altresì, la presenza riscontrata di alcune scuole materne e dell'obbligo, di centri di aggregazione sociale, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, contribuiscono a farle perdere le tipiche peculiarità dei quartieri periferici trasformandola in un territorio caratterizzato dalla presenza di un numero adeguato di servizi ed attività commerciali.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale avviene dal civico n. 12 di via soldato Raffaele Tinelli, risulta costituito da complessivi n. 4 piani fuori terra di cui n. 3 piani (dal primo al terzo) destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale ed un piano (terra) destinato ad accogliere locali garage/deposito/esercizi commerciali; l'edificio in oggetto risulta sprovvisto di ascensore.

L'immobile pignorato, collocato al piano secondo di tale fabbricato accessibile esclusivamente da un portone pedonale sito al civico n. 12 di via soldato Raffaele Tinelli, presenta una superficie lorda coperta interna pari a 128,12 mq e risulta munito di affacci orientati verso un'area esterna privata e recintata condivisa con altri fabbricati della stessa tipologia, nonché verso le pubbliche strade via soldato R. Tinelli e via Cadorna.

La porta d'accesso all'alloggio è collocata sul pianerottolo di arrivo del secondo piano del fabbricato, sulla parete di destra rispetto a coloro che giungono dalle scale condominiali; essa introduce in un corridoio che funge da ingresso e da ambiente distributivo per zona giorno e zona notte, di forma perfettamente rettangolare in pianta molto allungata e superficie utile pari a 10,53 mq.

Detto spazio, non aerato ed illuminato naturalmente se non quando la porta d'ingresso risulta aperta, serve la totalità degli ambienti dell'alloggio; in particolare, sulla parte di destra per chi entra nell'immobile risultano collocate le porte d'accesso alle due camere da letto doppie (di cui una munita di piccolo servizio igienico privato) ed al soggiorno, sulla parete frontale è collocata la porta d'accesso al ripostiglio (impropriamente adibito a camera da letto singola a causa delle insufficienti dimensioni), mentre sulla parete di sinistra sono collocate le porte d'accesso alla cucina, al servizio igienico principale ed al salone.

Diversamente, la parete collocata immediatamente alla sinistra di chi giunge nell'alloggio accoglie il varco ed il gradino con alzata di circa 12 cm che introducono nel soggiorno/pranzo dell'immobile, caratterizzato anch'esso da una forma trapezoidale in pianta di superficie utile pari a 26,97 mq; da quest'ultimo è possibile accedere, per il tramite di una porta interna, nell'u.i.u. adiacente in possesso di terzi estranei alla presente procedura esecutiva.

Dal soggiorno, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 17,16 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord-est che si affaccia sull'area privata.

Dalla prima camera da letto doppia, caratterizzata da una forma irregolare per la presenza del servizio igienico privato, di consistenza utile pari a 17,33 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra a nord-est che si affaccia sull'area privata.

Il servizio igienico privato di ridotte dimensioni, forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 1,35 mq, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un finestrino orientato nord-est sull'area privata.

Dalla seconda camera da letto doppia, di forma trapezoidale in pianta e consistenza utile di 21,11 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra orientata a sud-est su via Cadorna.

Dall'ambiente ripostiglio adibito a studiolo e camera da letto singola, di forma trapezoidale in pianta e consistenza utile di 5,74 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una finestra orientata a sud verso via Cadorna.

Dalla cucina, di forma quasi perfettamente trapezoidale in pianta e consistenza utile di 12,08 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra orientata a sud-ovest su via soldato R. Tinelli.

Il servizio igienico principale dell'alloggio di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 6,63 mq, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra orientata a sud-ovest su via soldato R. Tinelli.

Dal salone, di forma perfettamente rettangolare in pianta e consistenza utile di 20,28 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra orientata a sud-ovest su via soldato R. Tinelli.

Le logge in dotazione all'immobile, di profondità pari ad 1,00 m e lunghezza variabile da 2,70 m a 4,50 m sono ben distribuite lungo le pareti di tombagno affacciate sull'area privata, su via Cadorna e su via soldato R. Tinelli; esse presentano superficie utile complessiva pari a 17,20 mq.

Tutti gli ambienti dell'alloggio presentano un'altezza interna utile netta pari a circa 2,95 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 12 e 13**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai di copertura è del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da una trave di fondazione sottostante le pareti portanti.

I muri di tamponamento sono in tufo e presentano presumibilmente due paramenti distinti: il primo ha funzioni statiche, il secondo, caratterizzato da uno spessore minore rispetto al precedente, crea una intercapedine necessaria per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tombagno è costituito da intonacatura e tinteggiatura finale con cromatura di colore giallo chiaro tendente al paglierino.

elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici, è realizzato con mattoni quadrati di materiale lapideo posati in opera ruotati di 45° rispetto alle pareti di tombagno del fabbricato

La pavimentazione del servizio igienico minore in dotazione all'alloggio è costituita da piastrelle in ceramica di 2° scelta; in particolare, esse presentano forma quadrata e colore chiaro.

La pavimentazione del servizio igienico principale dell'alloggio è costituita da piastrelle in ceramica di 2° scelta; in particolare, esse presentano forma rettangolare e colore rosa pallido.

Le pareti relative a tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici e della cucina, sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue.

Diversamente, il rivestimento delle pareti del servizio igienico minore e della cucina, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle quadrate in ceramica di 2° scelta di colore bianco.

Il rivestimento delle pareti del servizio igienico principale, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle identiche rispetto a quelle utilizzate per il rivestimento.

Il soffitto dell'intero alloggio, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non è del tipo blindata ed è costituita da una struttura in legno; le porte interne sono in legno e risultano costituite da riquadro in legno che funge da cornice ad una lastra di vetro opaco.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune di altezza pari ad 8 cm.

Gli infissi, di vecchia concezione e sprovvisti di vetro camera, sono in legno laccato bianco; in alcuni ambienti è stata rilevata la presenza di doppi infissi in anticorodal elettrocolorato bianco e vetro camera della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto di alimentazione del gas, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una caldaia a gas e corpi scaldanti in ghisa.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano perfettamente funzionanti.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un discreto stato di conservazione e manutenzione.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile	128,12	1
superficie logge	17,20	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
TOTALE		133,28

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 133,28 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso dell'alloggio A)

L'immobile attualmente è in uso alla signora _____ e ad uno dei proprietari estranei al procedimento esecutivo

e ne rappresenta l'abitazione.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente

Da quanto dichiarato in sede di sopralluogo *in loco* è emerso che l'edificio che ospita l'immobile pignorato risulta sprovvisto di amministratore *pro-tempore*; pare che le spese condominiali, assolutamente variabili in ragione delle esigenze e delle circostanze del momento, vengano di volta in volta ripartite equamente tra i vari proprietari. Conseguentemente, non è stato possibile individuare ufficialmente una rata mensile condominiale.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca giudiziale Registro Particolare 3222 Registro Generale 21172 del 25 maggio 2017 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari con sede legale in Alberobello C.F.: 80018350720 contro

(trascrizione di decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari (BA) del 20.07.2016 Repertorio 7955/2016 a garanzia della somma di € 39.659,89). Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Noci (BA) alla via soldato Raffaele Tinelli, identificata catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri;

2. Trascrizione del 14 dicembre 2017 Registro Particolare 36160 Registro Generale 51570 a favore di banca di Credito Cooperativo di Alberobello e Sammichele di Bari con sede in Alberobello (BA) C.F.: 80018350720 contro

(trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Noci (BA) al fg 32 ptc 216 sub 25 via Raffaele Tinelli, piano 2, cat. A/2, classe 3, vani 6, rendita euro 681,72 confinante a nord e ad ovest con atrio interno e stessa ditta, a sud e ad est con via Cadorna e via soldato R. Tinelli e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Lecce (Sez. Dist. Taranto) in data 23 novembre 2017 Repertorio 3832/2017).

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – II semestre 2017"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 14**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 stima alloggio A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2017, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo civile in normale stato di conservazione ubicato nella città di Noci (BA) zona semi-centrale, oscilla tra 980,00 €/mq e 1.400,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - II semestre 2017, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 1.190,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 420,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 133,28$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 158.603,20; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato, pur collocato in una zona semi-periferica della città di Noci (BA), risulta inserito in una porzione del territorio ben servita e caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi, esercizi commerciali, piazze, giardini, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc..

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato, ancorché di costruzione molto lontana nel tempo, presenta caratteristiche costruttive di buona qualità ed ancora sufficientemente vicine agli standard edilizi attuali; inoltre, l'area circostante non appare affetta da particolari rumori derivanti dal traffico veicolare della zona. Diversamente, l'alloggio presenta dimensioni notevoli rendendosi poco appetibile per un eventuale acquirente (si tenga presente, inoltre, che solo un terzo di esso è stato colpito da procedura esecutiva).

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, leggermente al di sotto della media della zona con coefficiente **Cv = - 0,1**.

Funzionalità: l'unità immobiliare appare ben suddivisa per la presenza di un ambiente distributivo di notevole dimensioni che separa egregiamente le attività svolte nella zona giorno e zona notte; in aggiunta i vani si presentano piuttosto ampi e di forma sufficientemente regolare; grave, da un punto di vista funzionale, l'assenza di ascensore condominiale;

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, ben inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cf = - 0,3**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti interni ed esterni, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di mediocre qualità ed abbinati con poco gusto; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo inferiore alla media della zona e pari a **Cq = - 0,2**.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare versa in uno stato di manutenzione che complessivamente può considerarsi discreto, motivo per cui può assegnarsi, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo leggermente superiore rispetto alla media delle abitazioni civili non nuove della zona e pari a **Cm = + 0,1**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm) / 5 = (+ 0,0 - 0,1 - 0,3 - 0,2 + 0,1) / 5 = - 0,1$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times Sc = [1.190,00 - 0,1 \times (1.400,00 - 980,00)] \times 133,28 \approx 153.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi e delle difformità evidenziate nel precedente par. 4.3, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima pari a:

$$V_e = 153.000,00 \text{ €} - 1.000,00 \text{ €} - 500,00 \text{ €} = 151.500,00 \text{ €}$$

5.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{lotto\ 1} = 151.500,00 \text{ €} \text{ (diconsi euro centocinquantunomilacinquecento/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore:

$$V_{lotto\ 1} = (\text{€ } 151.500,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 129.000,00 \text{ (diconsi euro centoventinovemila/00)}$$

In ragione della quota di proprietà pignorata al debitore esecutato, pari ad 1/3 del totale, è possibile ricavare il controvalore in euro della quota parte oggetto di pignoramento:

$$V_{lotto\ 1} = (\text{€ } 129.000,00) / 3 \approx \text{€ } 43.000,00 \text{ (diconsi euro quarantatremila/00)}$$

6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ **E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);**
- ❖ **l'alloggio A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano situazioni distributive, nonché per la presenza di un cespite estraneo alla procedura inserito all'interno della planimetria catastale dell'immobile oggetto di pignoramento, come rilevate e descritte nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è discreto;**
- ❖ **il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 (1/3 del totale) calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 43.000,00 (diconsi € quarantatremila/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Luigi Coppola procuratore del creditore procedente (pec: coppola.luigi@avvocatibari.legalmail.it) e per raccomandata al debitore esecutato (**app. n. 15**), costituita da 21 (ventuno) facciate dattiloscritte e n. 15 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 27 giugno 2025

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA


