



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE

DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.
N°120/2022

GIUDICE: Dott.ssa Chiara CUTOLO





Sommario

Premessa	3
Svolgimento delle operazioni peritali	4
Identificazione catastale degli immobili	5
Verifiche ed accertamenti – titoli di provenienza dei beni	6
Stato di possesso degli immobili.....	13
Vincoli ed oneri gravanti sui beni.....	14
Verifica della regolarità urbanistica – edilizia	15
Suddivisibilità in lotti e descrizione analitica degli immobili.....	17
Attestati di Prestazione Energetica	24
Metodologia e giudizio di stima	24
Conclusioni	31

ALLEGATI:

1. Provvedimento di nomina e verbale di giuramento
2. Certificati di stato civile degli esecutati
3. Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo
4. Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali storiche
5. Ispezioni Ipotecarie
6. 1-2-3-4-5-6-7 Titoli edilizi e planimetrie catastali
7. Copie conformi degli atti di compravendita degli immobili pignorati
8. Comunicazioni amministratore di condominio
9. Rilievo fotografico Lotto 1
10. Rilievo fotografico Lotto 2
11. Rilievo planimetrico immobile 1-A (Tav.1.A)
12. Rilievo planimetrico immobile 2-A (Tav.2.A)
13. Rilievo planimetrico immobile 2-B (Tav.2.B)
14. Attestato di Prestazione Energetica immobile 1-A
15. Attestato di Prestazione Energetica immobile 2-A
16. O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari





Premessa

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Petrosillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9022 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2842, con studio in Monopoli alla via papa Paolo VI n° 7, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO** Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 120/2022), promossa da XXX. in danno dei signori XXX, XXX, XXX.**

All'udienza del 22/07/2022, dopo il giuramento di rito e la firma del verbale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nell'**Allegato 1**.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si specifica che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, ed inoltre tale certificazione risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati pertanto lo scrivente CTU ha acquisito gli stessi presso il municipio di Cellamare (**Allegato 2**).





Svolgimento delle operazioni peritali



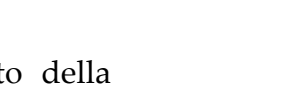
Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.



Le operazioni peritali di sopralluogo, di comune accordo con il nominato custode giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Dorotea D'AMICO, stante le comunicazioni inviate agli esecutati (vedi **Allegato 3**), **hanno avuto regolare inizio il giorno 16.09.2022 alle ore 15:30** sui luoghi oggetto di accertamento (vedi **Allegato 3**). In tale occasione, lo scrivente CTU, ed alla presenza dei convenuti, ha provveduto alla verifica della consistenza delle unità immobiliari pignorate, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico delle stesse. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli. Lo scrivente ha, inoltre, raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare 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 dello stesso. Le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio nella data prestabilita, si sono svolte senza alcun inconveniente alla presenza del custode giudiziario del compendio pignorato l'Avv. Dorotea D'AMICO, concludendosi nel medesimo giorno.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione della opportuna documentazione (vedi **Allegati 4 e 5**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (vedi **Allegato 6**);





- Studio del Notaio Ernesto FORNARO, ubicato in Corso Vittorio Emanuele II n. 60 a Bari, per il reperimento degli atti di compravendita con cui il debitore è entrato in possesso dei beni pignorati (vedi **Allegato 7**).



Identificazione catastale degli immobili

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, è emerso che i beni investiti di pignoramento sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Cellamare (come da visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente relazione – vedi **Allegato 4**) come:

- 1-A. Abitazione di tipo economico censita al NCEU del Comune di Cellamare al fg. 4 p.lla 686 sub. 16, categoria A/3, classe 4, vani 5, via Casamassima snc (da correggere con via Cavour n. 4, scala M piano 1, rendita € 387,34 [Dati di superficie: Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte b): 95 m²];
- 2-A. Abitazione di tipo economico censita al NCEU del Comune di Cellamare al fg. 1 p.lla 2831 sub. 4, categoria A/3, classe 4, vani 5, via Umberto Giordano n. 51, piani T-1-2, rendita € 387,34 [Dati di superficie: Totale: 96 m² Totale escluse aree scoperte b): 84 m²];
- 2-B. Autorimessa (box auto) censita al NCEU del Comune di Cellamare al fg. 1 p.lla 2831 sub. 7, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 m², via Umberto Giordano n. snc, piano S1, rendita € 48,34 [Dati di superficie: Totale: 28 m²].

Si precisa che nel prosieguo della presente perizia ciascun immobile pignorato sarà contraddistinto con numero e lettera secondo l'elenco sopra riportato.



Verifiche ed accertamenti – titoli di provenienza dei beni

Dall'esame della documentazione ipotecaria reperita in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **Allegato 5**), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

1-A. Abitazione a Cellamare via Cavour n. 4 (foglio 4 - particella 686 - sub. 16)

1. **Compravendita** a seguito di atto per notaio Ernesto FORNARO di Altamura (BA) del 27/09/1984 Repertorio 12343 Raccolta 2137,
 - ✓ a favore dei coniugi XXX impiegato nato a Cellamare il XXX e XXX in XXX casalinga nata a Bari il XXX
 - ✓ contro il sig. XXX imprenditore edile nato a
 - ✓ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto "Porzione del complesso edilizio di nuova costruzione denominato "Parco Montecarlo" sito nel Comune di Cellamare, alla IV traversa per Casamassima costruito in conformità di licenza edilizia numero 351 in data 21 novembre 1975 e successiva variante numero 399 del 12 dicembre 1978 [... omissis...] e dichiarato abitabile il 17/09/1983 con pratica numero 399/80 prot .2599, e precisamente l'appartamento con accesso dalla scala M, primo piano, con ingresso a destra c salendo le scale composto di tre vani utili ed accessori, E confinante con detta via, tromba scale, appartamento di proprietà Pastoressa e cortile interno. Nella vendita è compreso il diritto di parcheggio macchina nel cortile retrostante, la cui ubicazione sarà individuata di comune accordo fra le parti nonché piccolo locale a piano terra sempre nel cortile retrostante destinato a centrale termica autonomo.

2. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Pubblico ufficiale RINALDI Francesco Repertorio 15298/8528 del 27/05/2005,

- ✓ a favore di XXX. sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto FILIALE DI BARI;
- ✓ contro i coniugi XXX nato a Cellamare il XXX e XXX XXX in XXX nata a Bari il XXX;
- ✓ Comunicazione n. 3869 del 29/05/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 12/01/2009.

3. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Pubblico ufficiale RINALDI Francesco Repertorio 21361/12294 del 17/12/2008,

- ✓ a favore di XXX. sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 Domicilio ipotecario eletto SIENA PIAZZA ALIMBENI 3;
- ✓ contro:
 - ✓ in qualità di debitore ipotecario XXX nato a Cellamare il XXX, XXX (per la quota di ½ della proprietà di via Cavour n. 4 in regime di COMUNIONE LEGALE – IMMOBILE 1-A)
 - ✓ in qualità di debitore ipotecario XXX XXX in XXX nata a Bari il XXX, XXX (per la quota di ½ della proprietà di via Cavour n. 4 in regime di COMUNIONE LEGALE – IMMOBILE 1-A)
 - ✓ in qualità di terzo datore di ipoteca XXX XXX nato a il XXX, XXX, (per la quota di ½ delle proprietà della abitazione e box interrato di via Giordano n. 51 in regime di COMUNIONE LEGALE – IMMOBILI 2-A e 2-B)
 - ✓ in qualità di terzo datore di ipoteca XXX XXX nata a Cellamare il 11/03/1962, XXX, (per la quota di ½ delle proprietà della abitazione e box interrato di via Giordano n. 51 in regime di COMUNIONE LEGALE – IMMOBILI 2-A e 2-B)

ASTE GIUDIZIARIE®
per causa di mor...

- Cavour n. 4 in regin
o a Cellamare il XXX

sede SIENA (SI) Co

- ASTE
GIUDIZIARIE®
XXX
della

ASTE GIUDIZIARIE®
tale in atti, nonché

16) è intestato a XXX XXX nata a codice fiscale XXX, in quanto ad essa pervenuto:

- per una quota pari a 1/2 di piena proprietà, (in comunione dei beni con XXX), per atto di compravendita del 27.09.1984 in notar Ernesto Fornaro di Altamura (BA), trascritto il 03.10.1984 ai nn. 32528/27032, da signor XXX nato a Noicattaro (BA) il 19 febbraio 1941 codice fiscale XXX
- per una quota pari a 1/2 di piena proprietà in forza di successione denuncia n. 7053 volume 9990/14, presentata all'Ufficio del Registro di Bari il 17.12.2014, trascritta il 16.03.2015 ai nn. 10455/8405, apertasi il 30.06.2014 (in morte del signor XXX nato a Cellamare ilcodice fiscale XXX)

2-A. Abitazione a Cellamare via Giordano n. 51 (foglio 1 - particella 2831 - sub. 4)

2-B. Box auto a Cellamare via Giordano snc (foglio 1 - particella 2831 - sub. 7)

1. **Compravendita** a seguito di atto per notaio Ernesto FORNARO di Altamura (BA) del 06/08/2002 Repertorio 147640 Raccolta 20209,

- ✓ a favore dei coniugi XXX XXX operaio nato a il XXX e XXX XXX casalinga nata a
- ✓ contro il sig. XXX, imprenditore edile, nato a, in qualità di Amministratore e legale rappresentante della Società "..... XX e XXX & C.- S.n.c.", con sede in Cellamare (BA) in via Di Gioia n.18, iscritta al Registro delle Imprese di Bari con codice fiscale
- ✓ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto
- ✓ porzione del complesso edilizio sito in Cellamare con accesso da strada interna di lottizzazione avente inizio da Via Giordano, già via vecchia Valenzano, ancora senza civico, e precisamente: "appartamento al primo piano sul piano rialzato con accesso dal cancelletto posto sulla strada interna di lottizzazione, composto di ingresso-soggiorno, due vani, cucina, disimpegno e bagno, con

ASTE 
GILIDIZIARIE®
al quale si accede d

✓ a favore

Milano Codice fiscale

- ✓ Comuni

✓ a favore

ice fiscale 00884060

- quota

A) **ASTE GIUDIZIARIE®**



- in qualità di terzo datore di ipoteca XXX XXX nata a Cellamare il
XXX, (per la quota di $\frac{1}{2}$ delle proprietà della abitazione e box interrato di via
Giordano n. 51 in regime di COMUNIONE LEGALE – IMMOBILI 2-A e 2-B)
- 4. **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da
UNEP-CORTE DI APPELLO DI BARI, numero di repertorio 2502/2022 del
16/03/2022,
 - ✓ a favore di XXX. sede SIENA (SI) Codice fiscale 00884060526 (per la quota di 1/1
delle proprietà della abitazione di via Cavour n. 4 e della abitazione e box
interrato di via Giordano n. 51);
 - ✓ contro:
 - XXX XXX debitore ipotecario, nata a Bari il XXX, XXX (per la quota di 1/1
della proprietà di via Cavour n. 4)
 - XXX XXX terzo datore di ipoteca, nato a (TA) il XXX, XXX, (per la
quota di $\frac{1}{2}$ delle proprietà della abitazione e box interrato di via Giordano n.
51 in regime di COMUNIONE LEGALE)
 - XXX XXX terzo datore di ipoteca nata a Cellamare il XXX, (per la
quota di $\frac{1}{2}$ delle proprietà della abitazione e box interrato di via Giordano n.
51 in regime di COMUNIONE LEGALE).

Quindi, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche
effettuate dallo scrivente CTU con visure storiche per immobile (vedi **Allegato 4**), e
presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **Allegato 5**), risulta che
gli immobili 2-A (Abitazione a Cellamare via Giordano n. 51, foglio 1 - particella 2831
- sub. 4) e 2-B (Box auto a Cellamare via Giordano snc (foglio 1 - particella 2831 - sub.
7) sono di proprietà dei coniugi XXX XXX nato a (TA) il XXX, XXX e XXX XXX
nata a Cellamare il , XXX, in quanto ad essi pervenuto:

- per la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale
dei beni, giusta atto di compravendita del 06.08.2002 in notar Fornaro Ernesto di



Bari rep. n. 147640, trascritto il 07.08.2002 ai nn. 35167/25046, dalla società

..... con sede in Cellamare (BA) - codice

fiscale

- alla anzidetta società dante causa,,

il terreno in Cellamare identificato in catasto al foglio 1 particelle 2710 e 2455, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 05.07.2002 in notar Fornaro Ernesto di Bari rep. n. 147009, trascritto il 10.07.2002

ai 1111. 29614/21046, dal signor XXX nato a Noicattaro (BA) il codice

fiscale XXX

- infine tale terreno, nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, foglio 1 particelle 351 e 526, era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di compravendita del 24.03.1970 in notar Susca Giuseppe di Acquaviva Delle Fonti (BA), trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Trani il 11.04.1970 ai nn. 14895/12570, dal signor XXX nato a codice fiscale XXX.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull'immobile oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Pubblico ufficiale RINALDI Francesco Repertorio 21361/12294 del 17/12/2008,
- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP-CORTE DI APPELLO DI BARI, numero di repertorio 2502/2022 del 16/03/2022.





Stato di possesso degli immobili



In occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, si è avuto accesso a
gli stessi per il tramite dei rispettivi proprietari esecutati. All'attualità gli immobili,
anche se in pieno possesso dei proprietari esecutati, non risultano abitati o occupati da
persone. L'immobile 1-A risultava sgombro da arredi mentre negli immobili 2-A e 2-B
gli arredi erano ancora presenti. Inoltre tutte le utenze sono state dismesse dai
rispettivi proprietari esecutati. Non sono stati rilevati atti di locazione registrati in data
anteriore al pignoramento.



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE
ragioni, accessor
GIUDIZIARIE®

laio del
tutte le
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
ragioni, accessor
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®
Inoltre
comunicato da

ASTE GIUDIZIARIE®

06/08/2002 Rep

ASTE GIUDIZIARIE®

diritti, ragioni, azioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, con tutte le servitù attive e passive come attualmente esistenti o risultanti dal progetto o costituiti in corso d'opera per destinazione della Società venditrice, e con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'intero complesso edilizio, con precisazione che l'acquirente ha diritto a un posto auto nell'area di manovra condominiale a piano seminterrato (...).

Per quanto riguarda le spettanze condominiali secondo quanto comunicato dall'amministratore del "supercondominio di via Giordano n. 51" non risultano pendenze a carico dei proprietari eseguiti (vedi **Allegato 8**).

Verifica della regolarità urbanistica – edilizia

Mediante i dati reperiti negli Atti di Compravendita (**Allegato 7**), il sottoscritto ha potuto svolgere articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare dalle quali è emerso quanto segue:

- L'immobile 1-A è un'unità abitativa identificata al N.C.E.U. al foglio 4 - particella 686 - sub. 16. Tale immobile risulta legittimato dal punto di vista edilizio - urbanistico, in quanto realizzato in forza di licenza edilizia numero 351 rilasciata dal Comune di Cellamare in data 21 novembre 1975 (**Allegato 6/1**), successiva variante numero 399 del 12/12/1978 (**Allegato 6/2**) e reso abitabile con pratica numero 399/80 prot. 475 del 09/02/1984 (**Allegato 6/3**).

Inoltre nel 2002, la proprietà dell'immobile presentava al Comune di Cellamare, Comunicazione di Opere interne ai sensi dell'art. 26 della Legge 47/85, con prot. 1566 del 02/05/2002 e parere favorevole del 10/05/2022, con cui veniva variata la distribuzione interna dell'immobile 1-A (**Allegato 6/4**). A seguito di questi lavori edili, non veniva presentata però una variazione catastale per la modifica ed aggiornamento dello stato dell'immobile presso il Catasto fabbricati. Pertanto il sottoscritto CTU, come da provvedimento di nomina, ha provveduto alla

presentazione di variazione catastale DOCFA, prodromica per il futuro decreto di trasferimento (Allegato 6/5). **Non sono state reperite però pratiche inerenti la chiusura con infissi del Balcone 2, situazione per altro comune a tutti i balconi condominiali delle altre u.i.u. che si affacciano sul cortile condominiale; di fatto questo costituisce un volume aggiuntivo non legittimato da pratiche edilizie, pertanto tali infissi devono essere eliminati con ripristino del balcone aperto. Di ciò si terrà conto nella stima del valore dell'immobile, come meglio spiegato in appresso.**

• Gli immobili 2-A e 2-B costituiscono rispettivamente un'unità abitativa censita al N.C.E.U. al foglio 1 - particella 2831 - sub. 4 ed il relativo box-autorimessa pertinenziale censito con stesso foglio e particella ma con sub. 7. Tali immobili fanno parte del complesso immobiliare realizzato in base alla concessione edilizia n.6/97 del 25 febbraio 1997, seguita da varianti n.6b/97 del 17 febbraio 1998, n. 7c/97 del 30 dicembre 1998 e n. 52b/2000 del 12 aprile 2002, così come menzionato nell'atto di compravendita notaio Ernesto Fornaro del 06/08/2022 Repertorio 147640 Raccolta 20209. Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare non è stato possibile prendere visione di queste pratiche edilizie per indisponibilità dei rispettivi fascicoli, però si è avuto modo di visionare la SCIA in sanatoria prat. N. 19/2017 prot. 3412 del 28/07/2017 (Allegato 6/6), che a sua volta nella parte di verifica della legittimità menziona la Concessione Edilizia n. 52b/2000 del 12 aprile 2002. Pertanto queste pratiche amministrative legittimano, in parte, gli immobili in oggetto sul piano urbanistico-edilizio. Infatti dal confronto degli elaborati post-operam della SCIA in sanatoria prat. N. 19/2017 prot. 3412 del 28/07/2017, con lo stato di fatto degli immobili anzidetti si è potuto appurare:

- la rispondenza urbanistico-edilizia dell'immobile 2-A e la conformità della relativa planimetria catastale (Allegato 6/7);
- per **l'immobile 2-B risultano realizzate delle tramezzature interne con varco di accesso con conseguente creazione di un piccolo ripostiglio interno a**





questo immobile (Allegato 6/8); quest'ultimo non risulta legittimato da titolo edilizio e consecutiva variazione catastale. Comunque tale difformità risulta sanabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del T.U.E. con pagamento di sanzione per la presentazione tardiva. Di ciò si terrà conto nella stima del valore dell'immobile, come meglio spiegato in appresso.



Suddivisibilità in lotti e descrizione analitica degli immobili



Sulla scorta della documentazione analizzata, delle caratteristiche tipologiche e funzionali di ciascuna unità immobiliare, nonché dello stato di fatto in cui si trovano, lo scrivente CTU ha determinato i seguenti due **LOTTI** di vendita.

LOTTO 1: L'immobile 1-A costituirà l'unico cespite di questo lotto di vendita

IMMOBILE 1-A

L'immobile destinato a civile abitazione, ubicato in Cellamare (BA) alla via Cavour n. 4, è situato in zona semiperiferica (**Allegato 11**). Il contesto in cui è inserito il bene pignorato è di tipo residenziale altamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di organismi edilizi adibiti a civile abitazione e presenza di diversi esercizi commerciali (supermercati, farmacia, ecc...). Sono molto vicini inoltre servizi pubblici, quali il Municipio e le scuole, stante le piccole dimensioni di Cellamare, ma scarsi risultano i collegamenti pubblici.

L'immobile quindi confina con la via Cavour a Nord, con via Casamassima ad Ovest, con altro edificio limitrofo e con il cortile interno del complesso "Parco Montecarlo" a Sud, con il vano scale ed altra u.i.u. dell'edificio condominiale in cui è situato ad Est. Si trova al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su 3 piani fuori terra, e vi si accede dal vano scale condominiale con portone di accesso dal civico 4 di via Cavour (**foto 1 – Allegato 9**). Possiede affacci con balcone sulla via Cavour, sulla



via Casamassima (**foto 2 – Allegato 9**) e sul cortile condominiale interno al complesso immobiliare di cui fa parte dove è posto un cavedio accessibile di pertinenza esclusiva in cui è situata la riserva idrica (**foto 3-4 – Allegato 9**).

Dalla porta di accesso si entra nel vano soggiorno dell'immobile che risulta essere centrale e permette l'accesso agli altri vani costituenti l'immobile ed al balcone con affaccio su via Cavour (**foto 5-6 – Allegato 9**). Dalla prima porta a sinistra si accede al vano cucina (**foto 7-8 – Allegato 9**) da cui è possibile accedere al ripostiglio ed al balcone 2 (**foto 9-10 – Allegato 9**) dove è posizionata la caldaia. Dall'altra porta del soggiorno si accede al disimpegno, da cui è possibile accedere al vano letto 1 (**foto 11-12 – Allegato 9**), al vano letto 2 (**foto 13-14 – Allegato 9**) ed al bagno (**foto 15-16 – Allegato 9**). Nel vano letto 1 si trova la porta finestra che porta al balcone 3 con affaccio su via Casamassima dove sono posti i compressori esterni dei condizionatori dell'appartamento, ed una tenda esterna parasole. **Il Balcone 2 risulta chiuso con infissi a costituire un volume non autorizzato, pertanto tali infissi devono essere eliminati con ripristino del balcone aperto. Di ciò si terrà conto nella stima del valore dell'immobile, come meglio spiegato in appresso.**

Caratteristiche strutturali del bene pignorato: da un punto di vista strutturale si evidenzia che il corpo di fabbrica dell'edificio è costituito da una struttura in elevazione intelaiata con travi, pilastri e fondazioni in cemento armato ed orizzontamenti latero-cementizi orizzontali. Non sono stati riscontrati fenomeni fessurativi in atto.

Elementi di rifinitura dell'immobile pignorato: l'appartamento è dotato di pavimenti di ceramica chiara e battiscopa in legno, mentre le pareti risultano intonacate e pitturate di colori chiari fin quasi al solaio, eccezione del vano cucina e bagno che risultano in parte piastrellate. Le porte sono in legno ed a scrigno, mentre gli infissi di tipo semplice con vetro-camera e relative schermature esterne costituite da tapparelle avvolgibili e grate metalliche antieffrazione. Il bagno risulta



regolarmente piastrellato sulla pavimentazione e sulle pareti e dotato di tutti i sanitarie box doccia.

Stato di conservazione bene pignorato: gli intonaci esterni dei paramenti murari presentano un discreto stato di conservazione, in quanto necessiterebbero di una pitturazione, anche se non ci sono evidenze di fenomeni di distacco con necessità di interventi di ripristino. Negli ambienti interni si segnala un buono stato di manutenzione generale in tutti vani di cui l'immobile si compone.

Impianti in dotazione dell'alloggio pignorato: Gli impianti in dotazione dell'immobile in oggetto sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, di scarico fognario, elettrico, di riscaldamento e produzione ACS mediante caldaia a metano posizionata sul balcone2. Inoltre la cucina, ed i vani letto 1 e 2 sono dotati di condizionatori a parete i cui compressori sono collocati a parete sul balcone 3. Durante il sopralluogo non si è potuto appurare il funzionamento degli impianti.

La documentazione fotografica (**Allegato 9**) e la planimetria di rilievo (**Allegato 11**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di quanto precedentemente menzionato. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti dell'immobile 1-A:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile [mq]
Soggiorno	Nord	Buona	22.00
Cucina	Sud	Buona	18.33
Ripostiglio	Nessuna	Buona	4.34
Disimpegno	Nessuna	Buona	2.52
Letto1	Ovest	Buona	15.42
Letto2	Nord	Buona	13.28
Bagno	Ovest	Buona	6.44
Balcone1	Nord	Buona	8.58
Balcone2	Sud	Buona	2.93
Balcone3	Ovest	Buona	4.18

LOTTO 2: Questo sarà costituito dai cespiti individuati come immobile 2-A e immobile 2-B

IMMOBILE 2-A

L'immobile destinato a civile abitazione, ubicato in Cellamare (BA) alla via Umberto Giordano n. 51, è situato in zona semiperiferica (**Allegato 12- Tav. 2-A**), ed appartiene ad un complesso immobiliare edificato alla fine degli anni novanta; è inserito in un contesto di tipo residenziale mediamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di organismi edilizi adibiti a civile abitazione e presenza di esercizi commerciali (supermercati, farmacia, ecc...). Sono molto vicini inoltre servizi pubblici, quali il Municipio e le scuole, stante le piccole dimensioni di Cellamare, ma scarsi risultano i collegamenti pubblici.

L'immobile confina con la via Giordano a Nord, con altre u.i.u. del complesso immobiliare a cui appartiene ad Est e ad Ovest, con rampa condominiale box a Sud. Si trova al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su 3 piani di cui 2 fuori terra ed uno interrato, e vi si accede tramite accesso indipendente da cancello, con vano scale autonomo a piano terra, dalla via Giordano n. 51 (**foto 1 – Allegato 10**). Mediante tale disimpegno esterno e vano scale di proprietà esclusiva (**foto 2-3 – Allegato 10**), si accede al soggiorno e quindi alla cucina (**foto 4-5 – Allegato 10**). Per il tramite di un ampio varco comunicante con il soggiorno si passa al disimpegno (**foto 1 – Allegato 12-13**) da cui è possibile accedere al bagno (**foto 6-7 – Allegato 10**), al vano letto1 (**foto 8-9 – Allegato 10**) ed al vano letto 2 (**foto 10-11 – Allegato 10**). Il balcone 1 affacciandosi sulla via Giordano è accessibile tramite porta-finestra dal soggiorno e vano letto2 (**foto 16-17 – Allegato 10**), mentre al balcone 2 affacciandosi sulla corsia box condominiale si accede da porta-finestra della cucina e vano letto2 (**foto 14-15 – Allegato 10**). Infine sempre dal soggiorno si accede al vano scale interno che conduce all'ampio lastrico solare praticabile e di proprietà esclusiva posto al secondo piano (**foto 18-19-20-21 – Allegato 10**).



Caratteristiche strutturali del bene pignorato: da un punto di vista strutturale

si evidenzia che il corpo di fabbrica dell'edificio è costituito da una struttura in elevazione intelaiata con travi, pilastri e fondazioni in cemento armato ed orizzontamenti latero-cementizi. Non sono stati riscontrati fenomeni fessurativi in atto.

Elementi di rifinitura dell'immobile pignorato: l'appartamento è dotato di pavimenti e battiscopa di ceramica chiara, di pareti intonacate e pitturate di colori diversi fino al solaio, ad eccezione del vano cucina e bagno che risultano piastrellati. Le porte sono in legno a battuta, mentre gli infissi in legno e vetro-camera con tapparelle avvolgibili. Il bagno risulta regolarmente piastrellato sulla pavimentazione e sulle pareti e dotato di tutti i sanitari e box doccia.

Stato di conservazione bene pignorato: gli intonaci esterni dei paramenti murari presentano un buono stato di conservazione, mentre lo stesso non si riscontra per i parapetti del lastrico solare dove inoltre per la pavimentazione è evidente che non sono mai state eseguite opere di manutenzione, anche se su gli intradossi dei solai sottostanti non si evidenziano fenomeni di infiltrazione. Negli ambienti interni si segnala un buono stato di manutenzione generale in tutti vani di cui l'immobile si compone.

Impianti in dotazione dell'alloggio pignorato: Gli impianti in dotazione dell'immobile in oggetto sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, di scarico fognario, elettrico, di riscaldamento e produzione ACS mediante caldaia a metano posizionata sul balcone2. Inoltre la cucina ed il vani letto 1 sono dotati di condizionatori a parete i cui compressori sono collocati a parete rispettivamente sul balcone 2 e balcone 1. Durante il sopralluogo non si è potuto appurare il funzionamento degli impianti.

La documentazione fotografica (**Allegato 10**) e la planimetria di rilievo (**Allegato 12- Tavola 2-A**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di quanto

precedentemente menzionato. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti dell'immobile 2-A:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile [mq]
Disimpegno esterno	Nord	Buona	4.65
Scale terra-primo	Nord	Buona	5.76
Soggiorno	Nord	Buona	23.94
Cucina	Sud	Buona	11.44
Disimpegno	Nessuna	Buona	2.36
Bagno	Sud	Buona	6.29
Letto1	Nord	Buona	15.94
Letto2	Sud	Buona	9.52
Balcone1	Nord	Buona	4.53
Balcone2	Sud	Buona	10.11
Scale primo-lastrico	Nessuna	Sufficiente	5.76
Lastrico solare praticabile	Esterna	Sufficiente	89.21

IMMOBILE 2-B

L'immobile destinato a box-autorimessa pertinenziale dell'immobile 2-A, ubicato in Cellamare (BA) alla via Umberto Giordano s.n.c., è situato in zona semiperiferica (**Allegato 13- Tav. 2-B**), ed appartiene ad un complesso immobiliare edificato alla fine degli anni novanta; è inserito in un contesto di tipo residenziale mediamente urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di organismi edilizi adibiti a civile abitazione e presenza di esercizi commerciali (supermercati, farmacia, ecc...). Sono molto vicini inoltre servizi pubblici, quali il Municipio e le scuole, stante le piccole dimensioni di Cellamare, ma scarsi risultano i collegamenti pubblici.

L'immobile confina con parete contro-terra (al di sotto della via Giordano) a Nord, con altri box interrati del complesso immobiliare a cui appartiene ad Est e ad Ovest, con rampa condominiale box a Sud. Si trova al piano interrato del fabbricato condominiale a cui appartiene anche l'immobile 2-A, e vi si accede tramite porticato condominiale prossimo al civico n. 41 di via Giordano, da cui si ha accesso alla rampa box condominiale retrostante l'edificio (**foto 22 – Allegato 10**). Percorrendo la rampa



box si arriva all'ingresso del box auto in oggetto il cui ingresso coincide con la terza saracinesca (**foto 23 – Allegato 10**). Il box al momento del sopralluogo risultava ingombrato da molte masserizie dei proprietari esecutati (**foto 24 – Allegato 10**) e nella sua parte terminale vicino alla parete contro-terra confinante con via Giordano risulta ricavato con tramezzature a tutta altezza, un piccolo vano ripostiglio accessibile da porta a battente (**foto 25 – Allegato 10**), **il quale è postumo alla costruzione dell'immobile e comunque non legittimato da pratiche urbanistiche-edilizie, così come evidenziato in precedenza.**

Caratteristiche strutturali del bene pignorato: da un punto di vista strutturale si evidenzia che il corpo di fabbrica dell'edificio è costituito da una struttura in elevazione intelaiata con travi, pilastri e fondazioni in cemento armato ed orizzontamenti latero-cementizi. Non sono stati riscontrati fenomeni fessurativi in atto.

Elementi di rifinitura dell'immobile pignorato: il box auto è dotato di saracinesca metallica motorizzata, pavimentazione e battiscopa (molto usurati per l'utilizzo del locale) con soglia di ingresso in travertino e di pareti intonacate. Nella parete contro-terra confinante con via Giordano è presente una piccola finestra di areazione del locale.

Stato di conservazione bene pignorato: gli intonaci esterni dei paramenti murari presentano un buono stato di conservazione, mentre lo stesso non si riscontra nella parete interna contro-terra confinate con via Giordano; comunque all'interno il box-autorimessa presenta un sufficiente stato di manutenzione generale.

Impianti in dotazione dell'alloggio pignorato: il box-autorimessa risulta dotato di impianto elettrico.

La documentazione fotografica (**Allegato 10**) e la planimetria di rilievo (**Allegato 13- Tavola 2-B**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di quanto precedentemente menzionato. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti dell'immobile 2-B:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile [mq]
Box	Sud	Sufficiente	19.53
Ripostiglio	Nessuna	Sufficiente	2.55

Attestati di Prestazione Energetica

Per gli immobili 1-A e 2-A non sono stati redatti in passato gli Attestati di Prestazione Energetica; pertanto il sottoscritto come da incarico ricevuto dal Giudice, ha provveduto alla rispettiva redazione degli APE e relativo inoltro telematico e registrazione presso il "Sistema Informativo APE PUGLIA" (**Allegati 14 e 15**), con allegate "Dichiarazioni di presenza di impianto termico non collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento".

Per l'immobile 2-B non è necessaria la redazione dell'APE come previsto dalla normativa, considerato che la sua destinazione d'uso ad autorimessa non richiede la presenza di impianti di riscaldamento.

Metodologia e giudizio di stima

Per la corretta valutazione dei beni pignorati, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il "più probabile valore di mercato", ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita delle unità immobiliari descritte precedentemente, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui queste si trovano. Pertanto si utilizza il **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) che consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché



nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie. Quindi lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, a quelli oggetto della presente perizia, al fine di poter determinare il valore medio (V_m). allora si è fatto riferimento a:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.d.E. – I semestre 2022**
- **OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**
- **Annunci immobiliari pertinenti**

Inoltre per passare dal valore medio (V_m) al valore effettivo (V_e), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i *fattori intrinseci* quali la *destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), la *composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, la *vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; nonché i *fattori estrinseci* rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;

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'immobile.

Ne consegue che il valore effettivo (V_e) si ottiene in funzione del valore medio di partenza (V_m), 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) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. In ragione di tanto il valore effettivo (V_e) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata ragguagliando le diverse superfici con i coefficienti forniti dalla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – “Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria”.

L'immobile 1-A è posizionato in un contesto del Comune di Cellamare differente da quello degli immobili 2-A e 2-B (questi ultimi legati fra loro da pertinenzialità). Pertanto come evidenziato in precedenza si è ritenuto opportuno dividere i cespiti pignorati in due lotti di vendita, e precisamente nel LOTTO 1 costituito dall'immobile 1-A e nel LOTTO 2 costituito dagli immobili 2-A e 2-B.





STIMA LOTTO 1

Dall'analisi dei dati di mercato si è determinato un valore medio al metro quadrato pari a:



$$V_m = 1'240 \text{ €/mq}$$



Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (**Allegato 16**) si è potuto appurare che il valore di mercato degli immobili nella zona B1 di Cellamare (Centrale - vie com. per Casamassima, Montrone, per Capurso, Rutigliano) varia tra:



$$V_{\min} = 900 \text{ €/mq}$$



$$V_{\max} = 1'300 \text{ €/mq}$$

Analizzando lo stato dell'immobile si è valutato che:

Cu = + 0,0	il bene in oggetto è collocato in una zona semi-periferica del territorio di Cellamare ma comunque ben servita
Cv = + 0,1	l'immobile pignorato è di costruzione recente
Cf = + 0,5	le superfici disponibili risultano disposte in modo funzionale
Cq = + 0,3	le finiture interne sono nel complesso di buona qualità
Cm = + 0,3	in generale è possibile affermare che l'intero immobile sia in buono stato di manutenzione e conservazione



Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = 0,26$$

e quindi il valore effettivo al metro quadrato (V_e) è pari a:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) = 1'304,00 \text{ €/mq}$$

Con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C la superficie commerciale dell'immobile è pari a:



	Superficie lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio %	Superficie ragguagliata [mq]
Abitazione	94,0	1,00	94,0
Balcone 1	8,6	0,25	2,2
Balcone 2	2,9	0,25	0,7
Balcone 3	4,2	0,25	1,1
Posto auto condominiale	12,5	0,20	2,5
TOTALE			100,4

In ragione di ciò, il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$V = 1'304,00 \times 100,4 = 130'921,00 \text{ €}$$

Adegamenti e correzioni della stima:

Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:	19'638,24 €
Pendenze condominiali	313,91 €
Spese per rimozione infisso di chiusura del balcone 2 e conferimento a discarica del materiale di risulta	1'000,00 €

Il valore dell'unità immobiliare 1-A e quindi del lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

$$130'921,00 \text{ €} - 19'638,24 \text{ €} - 313,91 \text{ €} - 1'000,00 \text{ €} = 109'969,65 \text{ €}$$

CHE IN C.T. DICONSI 110'000,00 €

DICONSI EURO Centodiecimila/00



STIMA LOTTO 2

Dall'analisi dei dati di mercato si è determinato un valore medio al metro quadrato pari a:

$$V_m = 1'240 \text{ €/mq}$$

Dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" (**Allegato 16**) si è potuto appurare che il valore di mercato degli immobili nella zona B1 di Cellamare (Centrale - vie com. per Casamassima, Montrone, per Capurso, Rutigliano) varia tra:

$$V_{\min} = 900 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 1'300 \text{ €/mq}$$

Analizzando lo stato dell'immobile si è valutato che:

Cu = + 0,1	il bene in oggetto è collocato in una zona semi-periferica del territorio di Cellamare ma comunque ben servita
Cv = + 0,1	l'immobile pignorato è di costruzione recente
Cf = + 0,5	le superfici disponibili risultano disposte in modo funzionale
Cq = + 0,4	le finiture interne sono nel complesso di buona qualità
Cm = + 0,4	in generale è possibile affermare che l'intero immobile sia in buono stato di manutenzione e conservazione

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = 0,30$$

e quindi il valore effettivo al metro quadrato (V_e) è pari a:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) = 1'360,00 \text{ €/mq}$$

Con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

	Superficie lorda [mq]	Coeff. Ragguaglio %	Superficie ragguagliata [mq]
Ingresso esterno	4,6	0,15	0,7
Vano scale interno	8,0	0,35	2,8
Abitazione	78,3	1,00	78,3
Balcone1	4,5	0,25	1,1
Balcone2	10,1	0,25	2,5
Vano scale interno	8,0	0,35	2,8
Lastrico solare	89,0	0,35	15,2
Box-autorimessa	26,7	0,50	13,4
	TOTALE		116,7

In ragione di ciò, il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$V = 1'360,00 \times 116,7 = 158'712,00 \text{ €}$$

Adeguamenti e correzioni della stima:

Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute:	23'806,80 €
Spese per CILA in sanatoria e variazione catastale del box-autorimessa	2'500,00 €

Il valore delle unità immobiliari 2-A e 2-B e quindi del lotto 2, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

$$158'712,00 \text{ €} - 23'806,80 \text{ €} - 2'500,00 \text{ €} = 132'405,20 \text{ €}$$

CHE IN C.T. DICONSI 132'500,00 €

DICONSI EURO Centotrentaduemila e cinquecento/00





Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, per l'accertamento della regolarità edilizia.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina, che i parametri necessari per effettuare la valutazione dell'unità immobiliari pignorate, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 32 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.



Il C.T.U.

ing. Giovanni Petrosillo

