TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 147/2017 R.G.E.

CONDOMINIO MURGIA RESIDENCE 3° LOTTO

contro

[redacted]

LOTTO 1

G.E.: Dott.ssa Laura FAZIO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

C.T.U. ing. Giuseppe Pinto

INDICE

0) PREMESSA E MANDATO 3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI 8
1.1) Sopralluoghi 8
1.2) Indagini effettuate 9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA 10
2.1) Identificazione catastale 11
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI 11
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona 11
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture degli edifici 12
3.3) Locale Commerciale in via Napoli n.68 – Lotto 1 12
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti 12
3.3.2) Rifiniture del locale commerciale 14
3.3.3) Impianti 14
3.3.4) Esposizione 14
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione 14
3.3.6) Stato di possesso del locale commerciale 14
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO 15
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE 15
5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura 15
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 16
5.3) Altre informazioni per l'acquirente 16
6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA 17
7) CONSISTENZA DEI LOCALI 17
8) VALUTAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI 18
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA 20
10) PREZZO BASE D'ASTA 20
11) CONCLUSIONI 20
Elenco allegati 22

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 19.07.2017 l'Ill.mo G.E. dott. Achille Bianchi nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Pinto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8572, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 147/2017 R.G., fissando per il giuramento la data del 27.07.2017.
In tale data il sottoscritto compariva dinanzi al Cancelliere dell'Ufficio Esecuzioni Immobiliari ricevendo l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

1) CONTROLLI la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2) FISSI l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.

3) RIFERISCA immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che, in ogni caso, **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti i creditori.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

4) PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile, tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti);

b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.

5) ACQUISISCA direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i 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 (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

6) REDIGA tante **relazioni di stima quanti sono i lotti individuati**, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale (con indicazione del coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima), l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo: ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. **per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero della relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico – catastali;
- difformità urbanistico – edilizie;
- difformità catastali;

3. **altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia di stima;
- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- eventuali cause in corso;

f) **la valutazione separata di ciascun lotto,** indicando distintamente e in separati paragrafi **i criteri di stima utilizzati**, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il **valore a mq** ed il **valore totale**, effettuando anche un **abbattimento forfettario** (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

precisando tali **adeguamenti** in maniera distinta **per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura**, nonché **per eventuali costi di sanatoria** (v. infra), **spese fisse di gestione o manutenzione, spese condominiali insolute**, la necessità di **bonifica da eventuali rifiuti** anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:

- in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura;
- ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

g) In particolare, trattandosi di **immobile abusivo**, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 DPR n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 ***bis*** n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove **non** sia **sanabile**, stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di demolizione (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n. 380/2001);

h) nel caso si tratti **di pignoramento di quota indivisa**, fornisca altresì la **valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

7) ALLEGHI il perito a ciascuna relazione di stima **fotografie esterne ed interne** dell'immobile, nonché la **planimetria** dello stesso, copia della **concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria** e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale **contratto di locazione** e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; ALLEGHI altresì gli **avvisi di ricevimento delle raccomandate** di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

8) DEPOSITI telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome *file:* Perizia di stima del lotto…);

b) la planimetria (nome *file:* Planimetria del lotto…);

c) le fotografie, ove possibile (nome *file:* Foto del lotto…).

9) Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, **ne INVII** copia ai creditori (procedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo p.e.c. (o,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno **30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina**, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

10) DEPOSITI una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.

11) INTERVENGA all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenute eventuali osservazioni delle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.

12) FORMULI tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, se in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del DPR 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 04 agosto 2017 alle ore 16.00, come da comunicazione trasmessa il 27 luglio 2017 alle parti, tramite racc. A/R al debitore e tramite PEC al procuratore della parte procedente (allegato n. 1), il sottoscritto dava inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto della procedura, locali commerciali in via Napoli 68 e via Niccolò Pizzoli n.19/A, in tale occasione l'occupante degli immobili la sig.ra [redacted] e il sig. [redacted], in collegamento via skype, non consentivano l'accesso agli immobili. Alle ore 17.30, redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 2), controfirmato dall'avvocato del creditore precedente, dal geom. Rocco Stano e ing. Guarini Pietro, si rinviava a data da definire il proseguo delle operazioni peritali.
- Il giorno 25 settembre 2017 alle ore 17.00, come da comunicazione trasmessa il 21 agosto 2017 alle parti tramite racc. A/R al debitore e all'occupante degli immobili e tramite PEC al procuratore della parte procedente e al Questore di Bari, il

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto della procedura accompagnato dal Maresciallo Ridente Giuseppe e dall' Assistente Capo Fornarelli Vittorio del Commissariato di San Nicola.

In tale occasione la sig.ra [redacted], occupante gli immobili oggetto della procedura, consentiva l'accesso.

Nel corso del suddetto sopralluogo il CTU avvalendosi della collaborazione del dott. Ing Guarini Pietro e del geom. Rocco Stano effettuava misurazioni e scatti fotografici dei due immobili oggetto della procedura.

Alle ore 17.40, redatto il verbale di sopralluogo controfirmato dall'occupante l'immobile, dal procuratore della parte procedente, dal Maresciallo Ridente Giuseppe, dall'Assistente Capo Fornarelli Vittorio, dal dott. Ing Guarini Pietro e del geom. Rocco Stano si rinviava a data da definire il proseguo delle operazioni peritali.

- Il giorno 13 ottobre 2017 alle ore 15.00, come da come da comunicazione trasmessa il 06 ottobre 2017 alle parti tramite racc. A/R al debitore e all'occupante gli immobili e tramite PEC al procuratore della parte procedente, il sottoscritto si recava presso gli immobili oggetto della procedura.

  In tale occasione la sig.ra [redacted], occupante gli immobili oggetto della procedura, consentiva l'accesso.

  Nel corso del suddetto sopralluogo il CTU avvalendosi della collaborazione del geom. Rocco Stano effettuava misurazioni e scatti fotografici del giardino retrostante l'immobile in via Napoli n.68.

  Alle ore 15.30, redatto il verbale si sopralluogo (allegato n.2), si chiudevano le operazioni peritali.
- Su richiesta del giudice del 03/04/2024 il CTU ha effettuato il sopralluogo dell'immobile per rivalutare e riaggiornare la perizia di stima.

1.2) Indagini effettuate

- In data 27.07.2017 il CTU acquisiva presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali l'estratto di mappa, le planimetrie catastali e la visure catastali degli immobili oggetto della procedura (allegati nn. 3-4-5);
- In data 31.08.2017 il CTU presentava presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali l'Istanza di rettifica fabbricati per l'immobile al foglio 88 p.lla 139 sub 10, in quanto non risultava agli atti nessuna planimetria (allegato 6);

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

- In data 14.09.2017 il CTU ricercava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari eventuali pratiche edilizie degli immobili oggetto di perizia non trovandone;
- In data 18.09.2017 il CTU consultava presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il fascicolo cartaceo relativo l'immobile al foglio 88 p.lla 139 sub 10, richiedeva visure catastali storiche delle vecchie particelle che hanno determinato l'attuale immobile, individuava la planimetria cartacea e ne richiedeva la rasterizzazione (allegato 6);
- In data 27.09.2017 il CTU riceveva in formato digitale dal Notaio Enrico Amoruso copia dell'Atto di compravendita dell'immobile in via Pizzoli angolo via Napoli;
- In data 28.09.2017 il CTU richiedeva, consultava e ritirava le copie delle pratiche edilizie presso l'Archivio di Stato di Bari;
- In data 28.09.2017 il CTU richiedeva, presso l'archivio Notarile di Bari copia dell'atto di compravendita dell'immobile in via Napoli n.68;
- in data 29.09.2017 il CTU richiedeva le copie dei contratti di comodato d'uso degli immobili oggetto di perizia all' Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Bari;
- in data 05.10.2017 il CTU ritirava dall'archivio Notarile di Bari copia dell'atto di compravendita dell'immobile in via Napoli n.68 (allegato 9);
- in data 09.10.2017 il CTU ritirava le copie dei contratti di comodato d'uso degli immobili oggetto di perizia all' Agenzia dell'Entrate, Ufficio Territoriale di Bari (allegato 10);
- in data 23.10.2017 il CTU acquisiva presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare l'ispezione ipotecaria relativa all'immobile oggetto della procedura (allegato n.7);
- in data 03.11.2017 il CTU acquisiva informazioni dall'amministratore dell'edificio condominiale (allegato n. 11);

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che gli immobili oggetto di procedura sono siti nel comune di Bari (BA) alla via Napoli n.68 e alla via Niccolò Pizzoli n. 19/A angolo via Napoli, e trattasi di locali a piano Terra.

Essendo due locali separati possono essere divisi in due lotti di stima separati. La presente è relativa al primo lotto costituito dal locale commerciale in via Napoli n.68.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

ASTE GIUDIZIARIE®

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 5) acquisita dallo scrivente presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 27.07.2017 risulta che:

- è iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Bari, alla via Napoli n. 68 con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
BARI	88	139	18	C/1	5	45 mq	€ 1789,52

In ditta a:

[redacted]

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L' unità immobiliare soggetta a procedura, e costituite il primo lotto è un locale commerciale ubicato nel comune di Bari, a piano terra in via Napoli n. 68.

Il locale si trova su via Napoli, alle spalle di piazza Garibaldi, in zona centrale e ben servita (fig. 1-2).

Fig. 1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

Fig. n. 2

3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture degli edifici

L'edificio condominiale in cui si trova l'immobile di via Napoli n. 68 ha tre piani fuori terra ed è costituito da un vano scala. Il fabbricato presenta una struttura in muratura portante con piano terra a volte, le facciate risultano intonacate e tinteggiate di colore marrone al piano terra, più chiaro tendente all'arancione ai piani superiori le ringhiere presenti sulle facciata risultano invece tinteggiate di colore marrone, il prospetto che si affaccia su via Napoli necessita di lavori di manutenzione.

3.3) Locale Commerciale in via Napoli n.68 – Lotto 1

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

Il locale commerciale (fig. 3) è ubicato al piano terra ed ha un accesso diretto su via Napoli al civico 68.

Accedendo all'unità immobiliare ci si ritrova in quattro locali collegati fra di loro, fa parte dell'immobile, anche un cortile retrostante a cui si accede dall'ingresso condominiale del civico n.66 (allegato n. 12 elaborato grafico, allegato n. 8 rilievo fotografico).

I primi due locali hanno una copertura a volte a botte con altezza massima di 5,00 m ed asse principale perpendicolare a via Napoli, il terzo ha una copertura a padiglione con altezza massima di 2,70, l'ultimo locale è costituito da due volte a botte che

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

scaricano sui muri perimetrali e su di un arco centrale, in una di queste volte, quella a confine con il civico 66 è presente un antibagno e w.c.

Il cortile retrostante presente una zona coperta alta 2,50 m ed una zona completamente scoperta delimitata da una muratura in tufo.

PIANTA PIANO TERRA

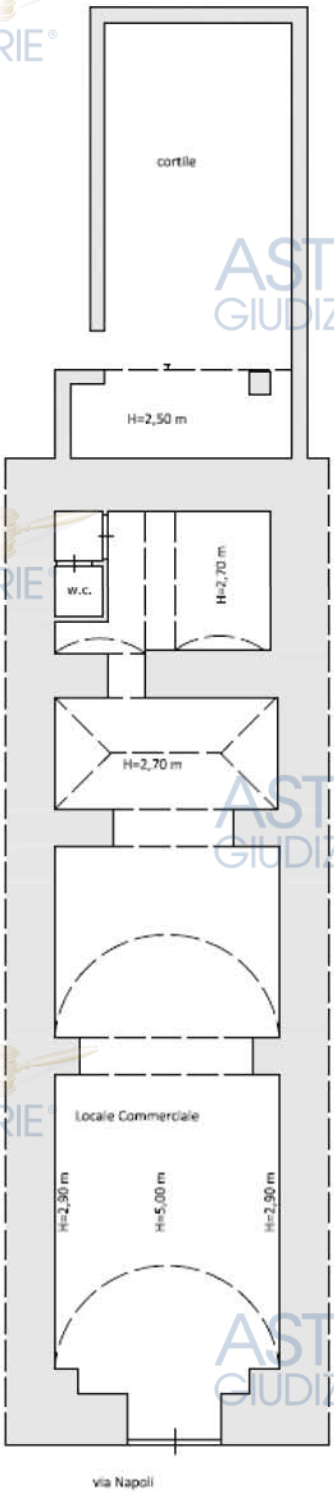

Fig. 3

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

3.3.2) Rifiniture del locale commerciale

L'intero locale commerciale compreso l'antibagno e w.c. è pavimentato con mattoni in cotto, battiscopa in marmo e rivestimento alle pareti in lastre tipo carparo, le volte e le parti alti delle pareti sono intonacate e tinteggiate di colore bianco.

Il bagno e l'antibagno presentano pareti rivestite da piastrelle chiare.

Il cortile retrostante non è direttamente collegato al locale, per accedervi bisogna entrare dal civico 66. Il cortile presenta una zona parzialmente coperta alta 2,50 m ed una zona scoperta dove è presente un albero di limoni. Il cortile è in stato di abbandono e ci sono accatastati materiali da smaltire.

L'accesso al locale avviene attraverso una porta a vetri con saracinesca metallica.

3.3.3) Impianti

Il locale commerciale ha un impianto idrico – fognante collegato alla rete urbana, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è presente un condizionatore per il riscaldamento e raffrescamento degli ambienti.

3.3.4) Esposizione

Il locale ha un'unica esposizione su via Napoli per cui i locali sono poco areati ed illuminati.

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

La data di costruzione dell'intero edificio è antecedente al 1876, infatti da ricerche eseguite presso l'archivio di stato, nell'impianto del vecchio catasto dei fabbricati di Bari alla partita 318 l'immobile risulta esistente ed intestato a Catacchio Onofrio; sulla scorta dei sopralluoghi effettuati e come si evince dal rilievo fotografico, è possibile affermare che il suo stato di manutenzione e conservazione del locale commerciale è buono. L'immobile condominiale, di cui fa parte il locale commerciale, necessità di lavori di manutenzione sia per il prospetto, sia per l'androne scale da cui si accede per raggiungere il cotile retrostante come si può ben dedurre dal rilievo fotografico allegato alla presente.

3.3.6) Stato di possesso del locale commerciale

Il locale commerciale al momento dei sopralluoghi è risultato occupato dalla sig.ra [redacted], con regolare Contratto di Comodato registro presso l'Agenzia

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

dell'Entrate (allegato 10), e viene utilizzato come deposito per l'attività commerciale al civico n. 86 di via Napoli, posta a circa 50 m di distanza.

4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità (allegati nn. 5-7) e dall'esame dall' atto di compravendita (allegato n. 9), risultano i seguenti titoli di provenienza.

- Il signor [redacted], ha eseguito una fusione il 04/06/1994 in atti dal 15/06/1994, dei subalterni 2,5,6,7 generando l'attuale sub. 18 della particella 139 foglio 88.
- Al signor [redacted] l'immobile al foglio 88 p.lla 139 sub 2,5,6,7 è pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Diego LABRIOLA dell'29/04/1994, trascritto il 14/06/1994 ai nn. 230305/23185, dai signori [redacted] e [redacted].
- Ai signori [redacted], l'immobile era pervenuto per atto di compravendita a rogito del notaio Michele Labriola del 12/01/1958, registrato a Bari il 16/01/1958 al numero 3835, dalle signore [redacted].

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

LOTTO N.1 – LOCALE VIA NAPOLI N.68

- **Trascrizione** del 20/03/2006, pignoramento esattoriale – Registro Particolare n.9763, Registro Generale 14963 – E.TR.ESAZIONE TRIBUTI SPA, repertorio 2171/14 del 15/03/2006, agisce per il recupero del credito tributario della somma di € 35413,58 a titolo di imposte varie.
- **Trascrizione** del 23/09/2016, pignoramento immobiliare – Registro particolare 28674 Registro generale 39639 – UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 8144/2016 del 12/08/2016, a favore del [redacted].

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

- **Trascrizione** del 24/02/2017, pignoramento immobiliare – Registro particolare 5332 Registro generale 7479 - UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 817/2017 del 01/02/2017, a favore del [redacted].

Il sottoscritto CTU ha eseguito l'ispezione ipotecaria per i beni oggetto della procedura presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 23.10.2017, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame (allegato n. 7).

5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- i millesimi di proprietà sono 122,060;
- la quota mensile condominiale è di € 9,00;
- all'03/11/2017 risulta una pendenza del signor [redacted] a favore del Condominio di via Napoli n.66 di € 2637,54, come da dichiarazione dell'amministratore dell'edificio condominiale (allegato n. 11), così costituita: € 36,00 per quote condominiali anno 2016 (mesi da settembre a dicembre), € 33,30 per consumi idrici aqp IV emissione 2016, € 375,94 per lavori di riparazione terrazzo, € 199,64 per lavori di ripristino e messa in sicurezza volta androne portone, € 1319,10 per lavori di messa in sicurezza scale condominiali, € 99,00 per quote condominiali anno 2017 (mesi da gennaio a novembre), € 114,03 per consumi idrici aqp anno 2017, € 460,53 per lavori di messa in sicurezza e installazione di archi in acciaio per scale, a cui bisogna aggiungere il noleggio di puntelli scale in fase di definizione ;
- non vi è esistenza di usufrutto.

5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come è spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia occorre presentare al comune di Bari una Cila tardiva, per la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

conformità catastale dei due locali commerciali occorre presentare un nuovo DOCFA ed in seguito bisogna presentare una segnalazione certificata per l'agibilità.

Si precisa inoltre che la quota condominiale mensile relativa al locale commerciale è di € 9,00.

6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

- ✓ **LOTTO 1 LOCALE VIA NAPOLI N.68**: Dalle ricerche svolte presso l'ufficio Tecnico di Bari e l'archivio di Stato è risultato che l'immobile in oggetto risultava già edificato in data 1876 in quanto già presente nell'impianto del vecchio Catasto dei fabbricati di Bari partita 318. Dal punto divista catastale bisogna redigere un nuovo DOCFA in quanto, le porte di accesso al cortile retrostante, indicate nella planimetria catastale, non esistono e l'accesso avviene dal vano scala del condominio al civico n.66. Inoltre sarà necessario, al fine di ottenere una conformità edilizia urbanistica presentare una Cila tardiva con la quale si regolarizzerà il reale stato della distribuzione interna ed in seguito presentare una segnalazione certificata di agibilità. Occorre prevedere quindi:
  - onorario tecnico incaricato per la redazione della CILA, DOCFA e Agibilità € 1500,00
  - sanzione per CILA tardiva € 1000,00

7) CONSISTENZA DEI LOCALI

La superficie lorda coperta del locale in via Napoli n. 68 è di mq 94,40; la superficie del cortile retrostante è di mq 42,20.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 77,25, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
Locale commerciale	75,20
Anti wc	1,00
wc	1,05
TOTALE	77,25

La superficie commerciale del locale è pari alla somma :

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi, terrazze, etc.) e di ***servizio*** (cantine, soffitti, box auto, etc.).

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelli in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

Superficie commerciale Lotto 1 – Locale via Napoli n.68

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Locale commerciale	94,40	1	94,40
Cortile retrostante	42,20	0,25	10,55
		TOTALE	**104,95**

La superficie commerciale del Lotto 1 – Locale via Napoli n.68 è pari a mq 104,95.

8) VALUTAZIONE DEI LOCALI COMMERCIALI

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU, ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- ✓ le **agenzie immobiliari** ricadenti nel comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse, varia da un minimo di € 2059,00 al mq per i negozi in normale di stato conservativo ad un massimo di € 3.352,00 al mq per i negozi in ottimo stato conservativo;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

- ✓ l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° Semestre del 2023, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di Negozi, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "centrale" del comune di Bari, zona B9, come da fig. 5, indica un importo variabile da un minimo di € 1.900,00 al mq ad un massimo di € 2.600,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 2.250,00 al mq.

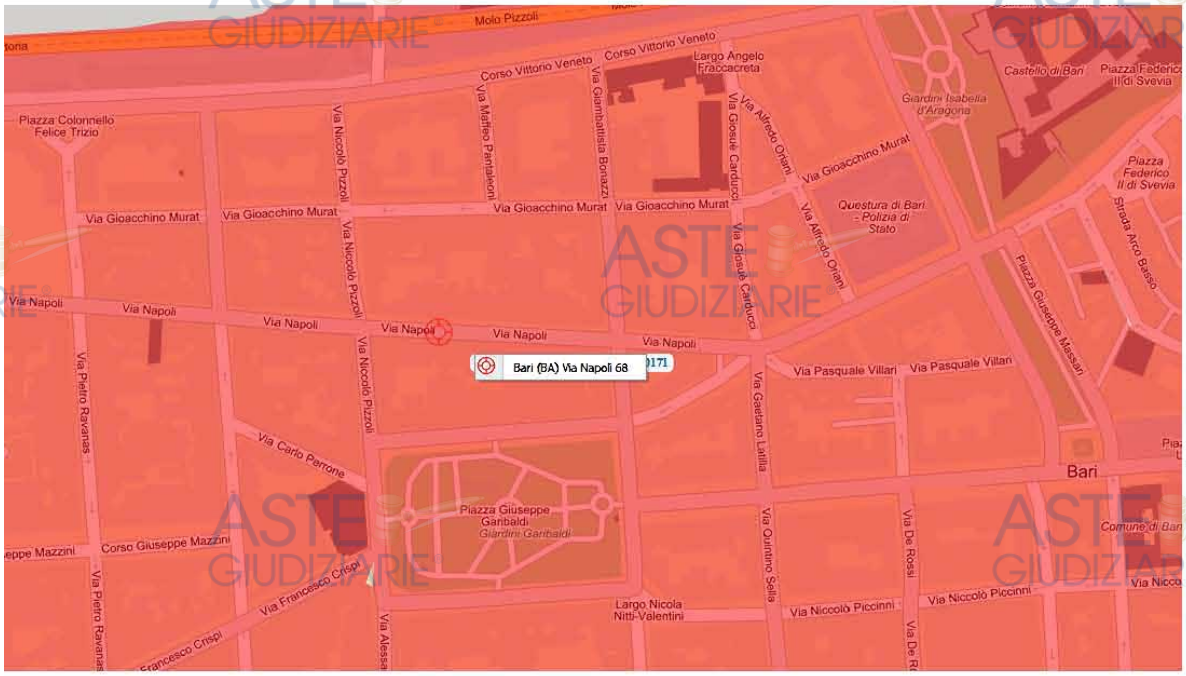

Fig. 5

In definitiva, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili di caratteristiche similari a quelle del locale di via Napoli n. 68, è pari a:

Valore medio di mercato/mq = 2.500,00 €/mq

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato:

- il discreto stato di manutenzione e conservazione del locale;
- il mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui il locale commerciale fa parte.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum = 2.500,00 €/mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) del bene oggetto di stima:

Vm = Vum x Sc = 2.500,00 €/mq x 104,95 mq = **€ 262.375,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso [

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire al Lotto 1 – Locale Commerciale di via Napoli n.68**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 260.000,00 (euro duecentosessantamila/00)**.

9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'importo necessario per correggere le difformità catastali ed urbanistico edilizie come specificato al paragrafo 6 "conformità catastale ed urbanistica edilizia";
- le pendenze condominiali come specificato al paragrafo 5.2 "vincoli che resteranno a carico dell'acquirente";
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

€ (260.000,00 – 5.137,54) x 0,85 = € 216.633,09

10) PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'appartamento oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 216.633,09, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 215.000,00 (euro dueentoquindicimila/00).**

11) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 19.07.2024

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Pinto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af

Elenco allegati

1. Comunicazioni alle parti
2. Verbale di sopralluogo
3. Estratto di mappa
4. Planimetria catastale
5. Visure catastali
6. Istanza rettifica fabbricati
7. Ispezione ipotecaria del 23.10.2017
8. Rilievo fotografico
9. Atti di compravendita
10. Contratto di comodato
11. Dichiarazione amministratore condominiale
12. Elaborati grafici stato di fatto
13. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
14. Nota spese e competenze

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: PINTO GIUSEPPE Emesso Da: NAMIRIAL CA FIRMA QUALIFICATA Serial#: fdd79075c3f87af