

Ing. Antonio Cesare Santamato
SAP STUDIO DI INGEGNERIA
Via Sagarriga Visconti n. 94 - 70122 Bari
tel.: 080 5215695 fax: 080 9644921
Mob.: 347 7615579
E-mail: sapingegneria@gmail.com
P.e.c.: antoniocesare.santamato@ingpec.eu
N° 2492 Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari



TRIBUNALE DI BARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. 171/2022

promossa da:

XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX

contro

Sig. XXXXXXXX XXXXX e Sig.ra XXXXX XXXXXXXX



G.E. Dott. Antonio RUFFINO

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Bari li 29/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Antonio Cesare Santamato



PREMESSA

Il Tribunale Civile e Penale di Bari, nella persona del Dott. Antonio RUFFINO, G.E. nel procedimento n° 171/2022 R. Gen. Esec. promosso da XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, in danno del Sig. XXXXXXXX XXXXX e della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, nominando C.T.U. il sottoscritto Ing. Antonio Cesare Santamato iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Bari al progressivo 8182 e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 2492. Il sottoscritto prestava giuramento accettando l'incarico in data 28/06/2022.

(All.to A)

L'Ill.mo Sig. G.E. affidava all'esperto l'incarico di procedere alla stima del bene in liquidazione disponendo che egli effettui i seguenti ulteriori accertamenti:

"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'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea. 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:

1. 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

2. 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).
3. Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
4. 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti i preliminari controlli, 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di



sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 Comune 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 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 di quote indivise. 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 alleghi 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. Specifichi 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.

"In relazione alle operazioni preliminari di cui mi si chiede nel provvedimento di nomina preciso che:

- **il creditore ha depositato certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni, e tale certificazione copre tutto il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;**
- **detta certificazione contiene anche dati catastali e storici degli immobili pignorati;**



IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Immobile sito in Adelfia (BA) alla Via Ponte n. 20, identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita 216,91 €.

Dalle indagini effettuate risulta che:

- L'unità immobiliare risulta in testa al sig. XXXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per proprietà di 1/2 e alla Sig.ra XXXXX XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per proprietà 1/2. Tale immobile è stato generato da VARIAZIONE del XX (Pratica n. XXXXXXXX), fusione dei sub. 10 e 11 acquisiti giusto atto di COMPRAVENDITA (rep. n. XXXXXXX del XX/XX/XXXX) a firma del Dott. XXXXXXX XXXXXXX, notaio in Bari (All.F).

(All.ti D – E)

OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazioni inviate dal custode alle parti, il sottoscritto C.T.U., il giorno 19/07/2022, dava inizio alle operazioni peritali presso l'immobile sito in Adelfia (BA) alla Via Ponte n. 20.

Alle operazioni peritali era presente l'Avv. XXXXXXX XXXXXXX nella qualità di custode giudiziario e la Sig.ra XXXXX XXXXXXX.

Durante il sopralluogo è stato possibile visionare l'immobile oggetto di pignoramento. Si è preso atto delle condizioni dell'immobile, del suo stato occupazionale ed è stato possibile valutare la conformità urbanistica e catastale degli immobili.

(All.to B)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

– PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

– PARTE II – TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI

– PARTE III – FORMAZIONE DEI LOTTI – CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE

– PARTE IV – RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA – CONCLUSIONI

– PARTE V – ELENCO ALLEGATI



- PARTE I -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI



PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., vista la documentazione presente in atti, redige la presente consulenza tecnica sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati Comune di ADELFA (BA)

Intestati						
XXXXX XXXXXXX				Proprietà per 1/2		
XXXXXXXX XXXXX				Proprietà per 1/2		
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
26	268	16	A/4	4	3,5 vani	216,91 €
Indirizzo	VIA PONTE n. 20 Piano S1-T-1					

(All.to D)

DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Trattasi di un'unità immobiliare, posta in zona centrale del Comune di Adelfia (BA). L'immobile è a destinazione d'uso residenziale, nella fattispecie, appartamento.

L'unità immobiliare è sita in Via Ponte n. 20 in una zona a prevalente carattere residenziale.

Trattasi di appartamento disposto per parte su unico livello a piano terra e per la restante parte disposto su 2 livelli di cui uno interrato, l'appartamento ha accesso direttamente da pubblica via. L'immobile è composto a piano terra da tre vani principali, bagno e vani accessori, a piano primo da un ripostiglio con terrazzino e a piano interrato da una cantina.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti si presentano in condizioni di uso e manutenzione sufficiente ed intonacate e tinteggiate di color chiaro ad eccezione di qualche parete rivestita con piastrelle in ceramica.

L'appartamento è dotato di impianti molto datati e non presenta l'allaccio alle utenze ad eccezione della fornitura di acqua. Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie non sono di recente fattura e sono in uno stato d'uso e manutenzione sufficiente.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Telefonico: presente;
- Termico: Caldaia esterna, radiatori;
- Acqua calda sanitaria presente;



Caratteristiche edilizie dell'immobile:

- Porta d'ingresso: in alluminio;
- Infissi interni: in legno;
- Infissi esterni: PVC e vetrocamera;
- Pavimentazione interna: gres porcellanato;
- Tramezzature interne: in laterizi;
- Struttura portante: in muratura;
- Solaio: piano in laterocemento.



STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare sufficiente l'aspetto architettonico dell'alloggio e anche la distribuzione interna dei vani. In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono sufficienti. Gli impianti tecnologici si trovano in un sufficiente stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

Il fabbricato residenziale, alla data della presente perizia di stima, risulta edificato nell'anno 1975 a seguito di tale data gli immobili hanno subito modificazioni tali da portare all'ultima fusione catastale avvenuta nell'anno 2006, pertanto l'odierna configurazione dell'appartamento ha uno stato d'uso databile a circa 17 anni, mentre il nucleo dell'abitazione fa riferimento a due corpi di fabbrica distinti uno che, per modalità costruttive e tipologiche, è stato edificato in data antecedente il 1942 (Fabbricato con fronte prospiciente via Capotorti) ed un altro fabbricato, edificato nel 1975.

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la conformità edilizia, in sede di sopralluogo è stato eseguito un rilievo che ha accertato la corrispondenza tra lo stato di fatto e quanto dichiarato dall'ultima planimetria catastale in atti. Per quanto concerne invece la fusione delle due particelle appartenenti ai due corpi di fabbrica separati, dall'accesso agli atti presso lo sportello Unico Edilizia del Comune di Adelfia non sono state trovate pratiche autorizzative, per il solo corpo di fabbrica con accesso da Via Ponte sono stati individuate le seguenti pratiche edilizie:

- Autorizzazione per sostituzione di copertura di uno stabile in Via Ponte prot.9224/66 del 24/01/1967
- Permesso di costruzione n.12 del 28/01/1975 per sostituzione di copertura di solaio e apertura finestra
- Autorizzazione edilizia n.10 del 06/04/1987 per sostituzione di copertura

Dall'accesso agli atti operato presso l'agenzia delle entrate Ufficio provinciale del Territorio è stata estratta copia del Modello Unico di Aggiornamento degli atti catastali Mod.D1 dove il dichiarante tecnico abilitato affermava che: *"la causale è riferita alla fusione delle due u.i. le planimetrie originarie non sono abbinate alle u.i giusta richiesta di allin. Prot.291093 del 24/10/2017. Inoltre per la vto si indica l'attuale n.civ su Via Ponte. Si allega copia del titolo di prov. A rogito Notaio F. Reboli del 01/06/2005"*. Tale circostanza evidenzia l'iniziale mancanza



delle planimetrie delle due unità fuse e che la datazione del fabbricato da parte del tecnico abilitato è antecedente il 1942. Per quanto concerne invece la fusione avvenuta senza titolo edilizio, la stessa rientra nella fattispecie degli interventi sanabili con Cila Tardiva ex articolo 6 comma 5 del DPR 380/2001. Per la redazione della pratica edilizia è parere del sottoscritto che l'operato di un tecnico abilitato comprensivo della sanzione amministrativa possa essere quantificato in € 5.000,00 onnicomprensivo. **(All.F)**

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che il lotto non possa essere frazionato in ulteriori unità immobiliari, pertanto l'immobile oggetto di stima va valutato come singola unità immobiliare indipendente.

- PARTE II -

TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che l'unità immobiliare:

- Immobile sito in Adelfia (BA) alla Via Ponte n. 20, identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita 216,91 €.

Dalle indagini effettuate risulta che:

- L'unità immobiliare risulta in testa al sig. XXXXXXX XXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per proprietà di 1/2 e alla Sig.ra XXXXX XXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per proprietà 1/2. Tale immobile è stato generato da VARIAZIONE del XX/XX/XXXX (Pratica n. XXXXXXX), fusione dei sub. 10 e 11 acquisiti giusto atto di COMPRAVENDITA (rep. n. XXXXX del XX/XX/XXXX) a firma del Dott. XXXXX XXXXXXX, notaio in Bari.

È oggetto delle seguenti trascrizioni e iscrizioni:

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE**, trascritto il XX/XX/XXXX ai nn. XXXXX/XXXX, nascente da verbale di pignoramento immobili del XX.XX.XXXX, Unep Bari, rep. n° XXXXX,
a favore di XXXXX XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX con sede in XXXXXXX- codice fiscale XXXXXXXXXXX
contro i signori XXXXXXX XXXXX natX a Bari il XX XXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXX natX a Bari il XX XXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX
avente per oggetto:
Beni di XXXXXXX XXXXX per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
Beni di XXXXX XXXXXXX per l'intera piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:
- Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particella 628 sub.16



- **IPOTECA VOLONTARIA**, iscritta il XX.XX.XXXX ai nn. XXXXX/XXXX, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del XX.XX.XXXX ai rogiti del Notaio XXXXX XXXXXXXX XX XXXX, rep. n° XXXXXXXX/XXXXXX,
a favore della XXXXX XXXXX XXX XXXXX XX XXXXX XXXXX con sede in Siena - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3
contro i signori XXXXXXXX XXXXX nato a Bari il XX XXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXX XXXXXXXX nata a Bari il XX XXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
per un montante ipotecario di € 230.000,00 ed un capitale di € 115.000,00. Durata 25 anni avente per oggetto
Beni di XXXXXXXX XXXXX per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni
Beni di XXXXX XXXXXXXX per 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 12 particella 628 sub.10
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 12 particella 628 sub.11.
- **IPOTECA GIUDIZIALE**, iscritta il 19.07.2019 ai nn. 33576/5238, nascente da decreto ingiuntivo del 24.06.2019, Tribunale di Bari, rep. n° 9082,
a favore della XXXXX XXXX XXX con sede in XXXXXX(X) - codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
contro i signori XXXXX XXXXXXXX nata a Bari il XX XXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX nato a Bari il XX XXXXXX XXXX codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, per un montante ipotecario di € 20.550,00 ed un capitale di € 13.029,90 avente per oggetto
Beni di XXXXX XXXXXXXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà
Beni di XXXXXXXX XXXXX per la quota pari a 1/2 di piena proprietà:
 - Abitazione di tipo popolare (A4) in Adelfia foglio 26 particella 628 sub.16.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo, l'immobile era libero e sgombro da persone o cose.

- PARTE III -

FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE

FORMAZIONE DEL LOTTO

Nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 171/2022 del R.Gen. Esec. promosso da XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, in danno del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXX e della Sig.ra XXXXX XXXXXXXX, il sottoscritto CTU, visto le risultanze delle indagini espletate, visto quanto riportato nel verbale di pignoramento, ritiene corretta, per la vendita dell'unità immobiliare, la formazione di n. 1 lotto unico così costituito:

- Immobile sito in Adelfia (BA) alla Via Ponte n. 20, identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita 216,91 €.

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e Turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE (All.to F)

Abitazione sita in Adelfia (BA) alla via Ponte n.20 , identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 16 Piani S1-T-1.

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Superficie	Sup. lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale (mq)	
26	268	16	S1-T-1	Principale	132,38	100%	132,38	145,16
				Terrazzo	19,56	25%	4,89	
				Cantina	31,55	25%	7,89	

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it;
- www.idealista.it.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO

L'indagine di mercato è stata effettuata contattando diverse fonti di informazione, di seguito elencate e si rifà su quotazioni di immobili simili per stato conservativo ed età di costruzione.

1. Annunci immobiliari di agenzie in zona, più probabile valore di mercato per abitazioni civili compreso tra **680,00 €/mq e 1.100,00 €/mq; (All.to G)**
2. OMI (Osservatorio mercato immobiliare) 2° semestre 2021, più probabile valore di mercato di mercato per abitazioni di tipo residenziali compreso tra **1.050,00 €/mq e 1.450,00 €/mq. (All.to G)**

Mediando i valori si ottiene:

- Valore medio statistico di riferimento ottenuto dalle agenzie: **890,00 €/mq;**
- Valore medio statistico di riferimento ottenuto dall'OMI: **1.250,00 €/mq.**

Dall'analisi dei dati e dalla media aritmetica dei valori considerati si ottiene:

Valore medio statistico di riferimento: 1.000,00 €/mq

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a **1.000,00 €/mq.**

VALORE DEL LOTTO

Foglio	Particella	Sub.	Piano	Sup. commerciale (mq)	€/mq	Valore
26	268	16	S1-T-1	145,16	1.000,00 €	145.160,00 €

$$V = 145,16 \text{ mq} \times 1.000 \text{ €/mq} = \text{€ } 145.160,00$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al **15%** del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica), si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(\text{€ } 145.160,00) - 15\% = \text{€ } 123.386,00$$

che può essere ragionevolmente espresso in

€ 123.000,00 (Euro CENTO VENTITRE MILA/00)

- PARTE IV -

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

LOTTO DI VENDITA

Immobile sito in Adelfia (BA) alla Via Ponte n. 20, identificato al NCEU al Foglio 26, Particella 628, Subalterno 16, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, Superficie Catastale 135 mq, Rendita 216,91 €.

CASA INDIPENDENTE

SUPERFICIE COMMERCIALE CASA INDIPENDENTE = 145,16 MQ

V_{TOTALE} = € 123.000,00 (Euro CENTO CENTO VENTITRE MILA /00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della seguente perizia di stima, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

BARI, li 29/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Antonio Cesare Santamato



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

CONTRO

Sig. XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

- PARTE V -

ELENCO ALLEGATI



Allegato A : Nomina del C.T.U. e accettazione dell'incarico;

Allegato B : Verbali di sopralluogo;

Allegato C : Rilievo fotografico;

Allegato D : Visura catastale;

Allegato E : Planimetria catastale;

Allegato F : Planimetria delle consistenze, pratiche edilizie e docfa estratto e copia conforme di atto di proprietà;

Allegato G : Schede ricerche di mercato Internet.

BARI, li 29/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Antonio Cesare Santamato

