

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 238/2023 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Dott.ssa Marina CAVALLO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Martino Ciccone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.....	9
2.1) Identificazione catastale.....	9
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	10
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, UFFICIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23	10
4.1) Ubicazione e caratteristiche	10
4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	12
4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei vani dell'ufficio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 29 part. 257 sub. 23.....	12
4.4) Rifiniture dell'immobile	13
4.5) Impianti dell'immobile	14
4.6) Esposizione e confini dell'immobile	14
4.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile	14
4.8) Stato di possesso dell'immobile	14
5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23, E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.....	14
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23.....	15
6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	15
6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	15
6.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	16
8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23.....	17
9) STIMA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23.....	18
10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO.....	20
11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....	20
12) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	22

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 12.02.2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 238/2023.

In data 14.02.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marina Cavallo dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancanti 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 antecedente di almeno

venti anni la 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.

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

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

In 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 precedente 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:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il controllo della documentazione di cui agli 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.

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A. provveda l'Esperto:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- 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 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

obblazioni 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 la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 alleggi 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."

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 06 marzo 2024 alle ore 10:00, come da raccomandata trasmessa al debitore esecutato dal custode dell'immobile, avv. Giuseppina Ostuni, il sottoscritto CTU si



recava presso l'immobile, ubicato in Bari alla via Giulio Petroni n. 25/2 e riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al fg. 29, part. 257, sub. 23, cat. A/10, vani 10,5.

In tale occasione erano presenti [REDACTED] che consentiva l'accesso, l'avv. Ostuni Giuseppina custode dell'immobile e l'ing. Modarelli Maria in qualità di coadiuvatore del CTU.

Il CTU eseguiva un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.



1.2) Indagini effettuate

- In data 14.02.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 1).
- Il CTU richiedeva ed acquisiva dall'archivio notarile di Bari in data 01.03.2024 l'atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 2).
- In data 15.03.2024 il CTU richiedeva allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari le pratiche edilizie dell'immobile.
- In data 17.04.2024 il CTU acquisiva presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari le pratiche edilizie dell'immobile (allegato n. 3).
- In data 26.03.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 4).



2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA



Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di Bari e trattasi di:

“ufficio sito in Bari alla via Giulio Petroni n.25/2 registrato nel catasto di Bari fg. 29, particella 257, sub. 23, cat. A/10, classe 2, consistenza 10,5 vani, con le pertinenze ed i frutti”.



2.1) Identificazione catastale



Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 1) acquisita dallo scrivente il 14.02.2024 tramite SISTER risulta quanto segue.



L'unità immobiliare sita in Bari censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 29, part. 257, sub. 23, ubicata alla via Giulio Petroni n.25/2 piano S1, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
BARI	29	257	23	A/10	2	10,5 vani	Totale: 292 mq	€ 4.311,12

In ditta a:

[REDACTED]

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

L'immobile come identificato nell'atto di pignoramento costituisce un LOTTO UNICO.

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, UFFICIO CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23

4.1) Ubicazione e caratteristiche

L'immobile, adibito ad uso ufficio, fa parte di un edificio in linea realizzato nella prima metà degli anni settanta, ubicato in Bari al piano seminterrato di via Giulio Petroni n.25/2, nel quartiere Carrassi-Picone, a ridosso dell'Extramurale Capruzzi (Figg.1-2).

Tale zona urbana risulta ben servita e presenta un'alta densità abitativa.

L'immobile oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale composto da quattro blocchi di fabbriche, ciascuno composto da più corpi, delimitato a nord da via G. Capruzzi, ad est da via G. Petroni ad est, a sud da via A. Einstein a sud e ad ovest da via Ten. G. Devitofrancesco.

Il terzo blocco ha accesso dal portone civ. 25 di Via Giulio Petroni.



Fig. 1

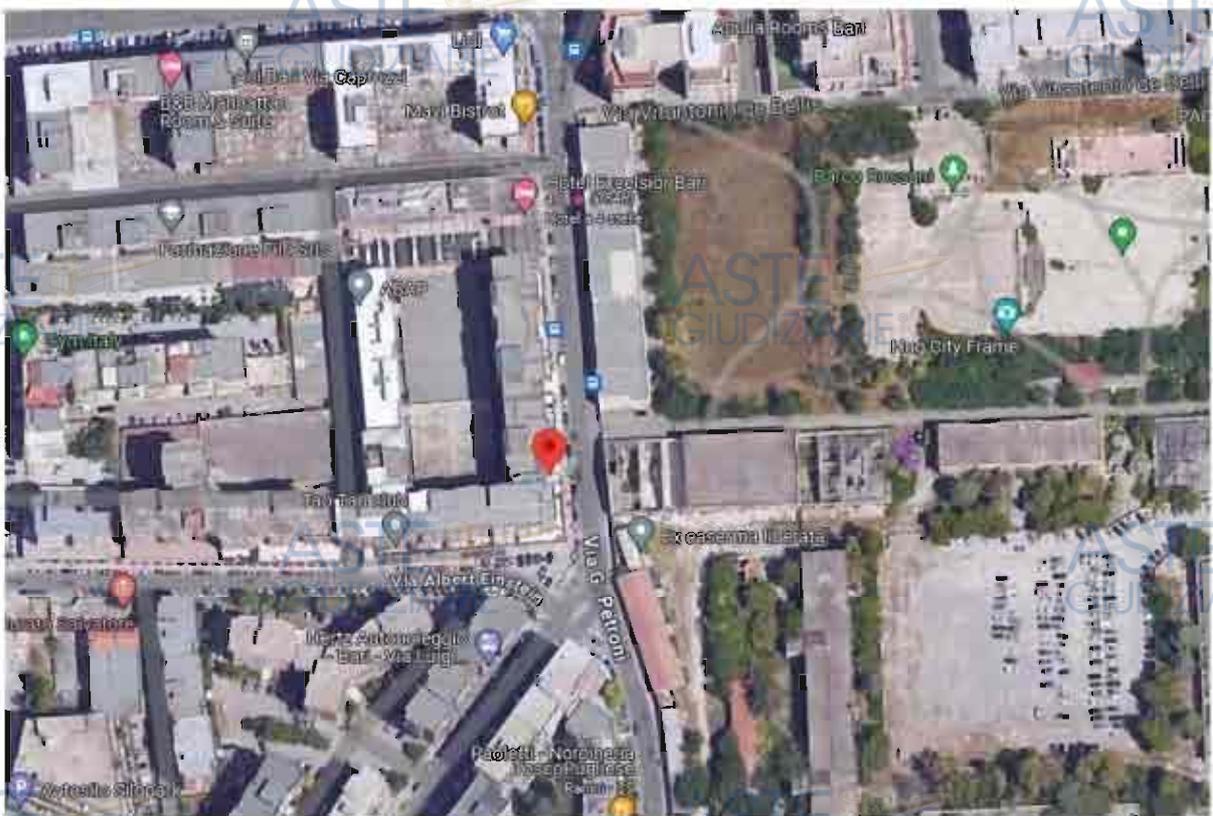


Fig. 2

4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

L'edificio in linea di cui l'immobile in oggetto fa parte è costituito da 8 piani fuori terra, 1 piano seminterrato, 1 piano interrato e da più vani scala dotati di ascensore.

Lo stesso è dotato di un atrio interno pertinenziale da cui si accede all'immobile oggetto di stima.

L'edificio presenta una struttura a scheletro indipendente in cemento armato con solai in laterocemento e le facciate rivestite con mattoni faccia a vista.

4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei vani dell'ufficio censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 29 part. 257 sub. 23

L'immobile adibito ad uso ufficio ha accesso a mezzo scala di discesa nascente dal portoncino civico 25/2 prospiciente l'atrio interno del fabbricato e presenta la porta d'ingresso a sinistra della scala (allegato n. 5 elaborato grafico, stato di fatto e allegato n. 6 rilievo fotografico).

L'unità immobiliare (Fig. 3) è costituita da un ingresso-disimpegno che consente l'accesso ad un ripostiglio e ad un ufficio open-space.

Da quest'ultimo si accede alla zona bagni, ad un ulteriore ufficio e ad uno spazio distributivo, da quest'ultimo ad un archivio e ad altri tre uffici.

Da uno di questi, quello più grande si accede ad un ulteriore vano adibito anch'esso ad ufficio.

L'ingresso-disimpegno e tutti i vani adibiti ad ufficio sono provvisti di finestre. L'immobile ha un'altezza utile interna di circa 2.42 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.5) Impianti dell'immobile

L'immobile è dotato di un impianto elettrico del tipo sottotraccia, di un impianto idrico-fognante, non è dotato di impianto di riscaldamento.

Tutti gli impianti, ad eccezione di quelli per la climatizzazione estiva ed invernale che sono non funzionanti, risultano in buono stato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.6) Esposizione e confini dell'immobile

L'immobile ha una doppia esposizione, prospiciente a nord sull'area esterna di pertinenza del condominio, a sud in via Albert Einstein.

Inoltre, lo stesso risulta confinante a est e a ovest con altre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile

Sulla scorta di quanto sopra, del sopralluogo effettuato e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione sia dell'immobile che dell'edificio cui esso appartiene è più che sufficiente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.8) Stato di possesso dell'immobile

L'immobile al momento del sopralluogo è risultato occupato

il quale ha mostrato piena disponibilità nel fornire tutta la documentazione dell'immobile in suo possesso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23, E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore procedente, dalla visura catastale (allegato n. 1) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 2), risultano il seguente titolo di provenienza.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23

6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

1) **ISCRIZIONE** del 17.05.2018 – Registro Particolare n. 3235 Registro Generale n. 22204

[REDACTED]

2) **ISCRIZIONE** del 23.05.2023 – Registro Particolare n.3368 Registro Generale n.24838

[REDACTED]

3) **TRASCRIZIONE** del 20.06.2023 – Registro Particolare n.22694 Registro Generale n.30014

[REDACTED]

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per l'immobile in oggetto in data 26.03.2024 (allegato n. 4) e dal certificato notarile prodotto dalla parte procedente.

6.2) 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 convenzioni matrimoniali;



➤ non vi è esistenza di usufrutto.

➤ vi è un debito condominiale alla data del 01.03.2024 pari a € 4.866,57, come da documentazione fornita dall'amministrazione condominiale (allegato n. 7).

Si precisa inoltre che la rata condominiale ordinaria mensile è pari a € 35,00.

6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità edilizia urbanistica dell'immobile, occorre:

- presentare allo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari una C.I.L.A. tardiva con il pagamento della sanzione per una diversa distribuzione interna;
- depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale.

7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

Da una ricerca eseguita presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari si evince quanto segue.

- ✓ Nel 2004, con riferimento alla pratica n. 1495 relativa alla Legge 47/85, 1° condono edilizio, veniva rilasciata dal Comune di Bari la concessione in sanatoria dell'immobile per cambio di destinazione d'uso da deposito ad ufficio (allegato n. 3).
- ✓ In data 16.12.2008 veniva consolidato il certificato di agibilità per l'avvenuta formazione del silenzio-assenso ai sensi dell'art. 25 D.P.R. 380/01.
- ✓ In data 09.02.2011 veniva depositata all'Agenzia delle Entrate una nuova planimetria catastale.

Quindi al momento l'immobile presenta difformità edilizie urbanistiche e catastali pertanto per eliminare le stesse è necessario presentare al SUE del Comune di Bari una CILA tardiva per diversa distribuzione interna con il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 e la redazione di un Docfa con il deposito della nuova planimetria catastale.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- | | |
|--|------------------|
| - l'onorario del tecnico incaricato per la redazione della CILA tardiva e per la redazione del Docfa | circa € 1.500,00 |
| - la sanzione amministrativa per la CILA | € 1.000,00 |
| - i diritti di segreteria per CILA tardiva | € 95,00 |
| - i diritti di segreteria per Docfa | € 50,00 |

8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23

Al fine della determinazione della consistenza dell'appartamento sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali dopo aver eseguito quanto menzionato nei paragrafi precedenti.

La superficie lorda coperta dell'immobile è di 296 mq.

La superficie interna netta coperta totale è pari a 258,82 mq, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
ingresso-disimpegno	26,35
ripostiglio	3,21
ufficio 1	72,83
ufficio 2	25,26
antibagno	3,38
bagno 1	2,88
bagno 2	2,88
disimpegno	14,33
archivio	4,24
ufficio 3	27,02
ufficio 4	25,51
ufficio 5	35,05
ufficio 6	15,88
TOTALE	258,82

La superficie commerciale dell'immobile è pari alla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

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

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
immobile	296,00	1	296,00
TOTALE			296,00

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari a 296 mq.

9) STIMA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI BARI AL FG. 29 PART. 257 SUB. 23

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach*.

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quello oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

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 simili per destinazione d'uso tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'ufficio 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 simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia tra un valore minimo di € 1.418,00 al mq ed un valore massimo di € 1.785,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.601,50 al mq;
- l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, aggiornato al 2° semestre del 2023 per uffici, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Centrale/Quartiere Carrassi 1 – TR. Via Capruzzi, B. Croce, A. Volta, Unità d'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, Il Quartierino, V. De Grecis",

ASTE GIUDIZIARIE zona B11, come da Fig. 4, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 1.600,00 al mq ad un massimo di € 2.100,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.850,00 al mq.

Il sottoscritto CTU ha considerato:

- che il prezzo unitario medio di vendita tra quelli sopra citati è $V_{um} = 1725,75 \text{ €/mq}$, immobili ad uso ufficio ma non ubicati al piano seminterrato;
- il più che sufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile e dell'edificio di cui lo stesso fa parte.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario di vendita

$$V_u = 1.400,00 \text{ €/mq.}$$

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

$$V_m = V_u \times S_c = 1.400,00 \text{ €/mq} \times 296,00 \text{ mq} = \text{€ } 414.400,00.$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di € 414.400,00,00 (euro quattrocentoquattordicimilaquattrocento/00).

ASTE GIUDIZIARIE Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
 Provincia: BARI
 Comune: BARI
 Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI I - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VG
 A. UNITA' D'ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL
 Codice zona: QUARTIERINO,V.DEGRECIS
 Microzona: 0
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1600	2100	L	6,7	8,7	L
Uffici strutturati	Normale	1700	2200	L	7,1	9,2	L

ASTE GIUDIZIARIE

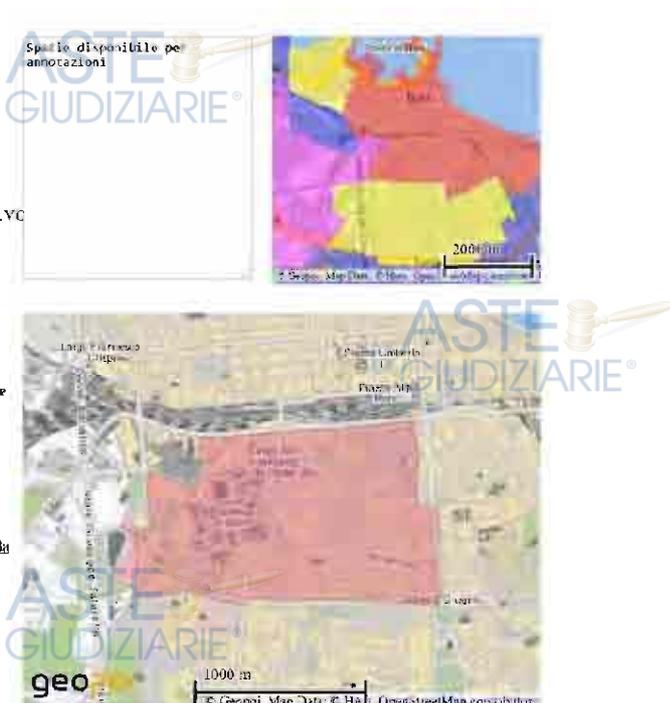


Fig. 4



10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'onorario del tecnico incaricato per la C.I.L.A. tardiva e per la redazione del Docfa;
- la sanzione amministrativa per la C.I.L.A. tardiva;
- i diritti di segreteria per la C.I.L.A. tardiva;
- i diritti di segreteria per il Docfa;
- il debito residuo a favore del condominio;
- 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:

$$€ (1.500,00 + 1.000,00 + 95,00 + 50,00 + 4.866,57) = € 7.511,57$$

$$€ (414.400,00 - 7.511,57) \times 0,85 = € 345.855,16$$

11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore dell'immobile, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 345.855,16, quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € **346.000,00 (euro trecentoquarantaseimila/00)**.

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.



12) CONCLUSIONI

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

Con osservanza.

Bari, 18.04.2024

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco allegati

1. Estratto di mappa, planimetria catastale, visura storica catastale dell'immobile
2. Copia dell'atto di compravendita dell'immobile
3. Pratiche edilizie dell'immobile
4. Ispezioni ipotecarie dell'immobile
5. Elaborato grafico (stato di fatto)
6. Rilievo fotografico
7. Documentazione fornita dall'amministrazione condominiale
8. Attestato di prestazione energetica (APE)
9. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
10. Nota spese e competenze

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®