

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott. Antonio RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 243/2023

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.** (avv. Graziana Magno)
in danno di

DEBITORI ESECUTATI: [REDACTED] ([REDACTED]),
[REDACTED] ([REDACTED])

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA



INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	11
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	11
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	12
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	13
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	14
5.1	descrizione analitica dell'immobile A)	14
5.1.1	stato di possesso dell'immobile A).....	17
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente	17
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	18
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	18
5.2.1	stima immobile A).....	20
5.2.2	stima LOTTO 1	21
6	CONCLUSIONI.....	22

APPENDICI

- Appendice 0)** verbali di sopralluogo del 02.10.2023 e dell'11.12.2023;
- Appendice 1)** estratti per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esecutati in regime di comunione legale dei beni;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 01 dicembre 2023;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15 oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Casamassima (BA) del 23.11.2023;
- Appendice 7)** titolo edilizio immobile pignorato: P.d.C. n. 52/2010 del 25.06.2010;
- Appendice 8)** Certificato di Abitabilità rilasciato dal Comune di Casamassima (BA) del 02 marzo 1987;
- Appendice 9)** atto di provenienza del bene in favore dei debitori esecutati, atto di assegnazione a socio della Cooperativa per notar Alfredo Polito in Bitonto (BA) dell'11 gennaio 1988 Repertorio 168565 Raccolta 13983;

Appendice 10) planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;

Appendice 11) documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;

Appendice 12) "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;

Appendice 13) raccomandate A.R. del 21.12.2023 (nn. 15319453107(8)-6(8)) di invio perizia ai debitori esecutati.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 28.07.2023 (inviato telematicamente via p.e.c. il 01.08.2023), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 243/2023) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19 giugno 2023 Registro Particolare 22530 Registro Generale 29789 a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, con sede legale in Roma (RM) al viale Altiero Spinelli n. 30 C.F.: 09339391006, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al **fg 23 ptc 754 sub 37** via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [REDACTED] e area condominiale.

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

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

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape ed al conseguimento ad aggiornamento dello stesso;*

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parie eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare 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 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione ai debitori esecutati recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 02 ottobre 2023, alle ore 17:00, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Rosalba Congedo, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione del cespite oggetto di pignoramento e stima sito in Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15.

In tale occasione, alla presenza di entrambi i debitori esecutati sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo calerimetrico e fotografico completo dell'immobile pignorato sito in Casamassima (BA) al civico n. 15 di via Giuseppe Mazzini.

Altresi, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso; in tale ambito, preso atto dello stato di incuria del cespite oggetto di pignoramento, il custode giudiziario e lo scrivente c.t.u. aggiornavano i debitori a successivo sopralluogo finalizzato alla verifica del miglioramento complessivo delle condizioni igienico-sanitarie dell'immobile, propedeutico alla eventuale futura vendita.

Pertanto, nella giornata dell'11 dicembre 2023, alle ore 10:00 circa, previo accordo informale con i debitori esecutati, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia ed il Custode Giudiziario avv. Rosalba Congedo, si recavano presso l'immobile pignorato, constatandone il reale e significativo miglioramento sotto l'aspetto igienico-sanitario; all'uopo, lo scrivente c.t.u. provvedeva ad eseguire ulteriore rilievo fotografico rispetto a quello già espletato in occasione del sopralluogo del 02 ottobre 2023.

Con la stesura dei verbali di avvenuto sopralluogo (**app. n. 0**), letti, confermati e sottoscritti dal Custode Giudiziario avv. R. Congedo, dallo scrivente c.t.u., nonché dai debitori esecutati, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 243/2023 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Banca nazionale del Lavoro S.p.A.*, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Anzola dell'Emilia (BO) dott. Francesco Casarini; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 19 giugno 2023 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi del presente elaborato peritale di stima;
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dei debitori esegutati; il suddetto certificato (con indicazione delle annotazioni a margine), rilasciato dal Comune del luogo in cui si è celebrato il matrimonio, risulta acquisito dallo scrivente c.t.u. ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Casamassima (BA) fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1), i debitori esegutati risultavano sposati in regime di comunione legale dei beni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

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

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

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria effettuata nella giornata del 01.12.2023) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (19.06.2023); in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti (sia sul debitore eseguito che sul coniuge) le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 02 febbraio 1988 Registro Particolare 2791 Registro Generale 3520, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] (trascrizione dell'atto di assegnazione a socio della Cooperativa per notar Alfredo Polito in Bitonto (BA) dell'11 gennaio 1988 Repertorio 168565 Raccolta 13983 con cui i coniugi [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistavano i diritti per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, della proprietà superficaria del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA):
 - al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [REDACTED] e area condominiale);
2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 20 gennaio 2010 Registro Particolare 549 Registro Generale 2738 a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, con sede legale in Roma (RM) al viale Altiero Spinelli n. 30 C.F.: 09339391006, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù dell'atto per notar Arturo Della Monica in Castellana Grotte (BA) del 18 gennaio 2010 Repertorio 75190 Raccolta 14430. Ipoteca su proprietà superficaria dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA):
 - al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [REDACTED] e area condominiale);
3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 19.06.2023 Registro Particolare 22530 Registro Generale 29789 in favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, con sede legale in Roma (RM) al viale Altiero Spinelli n. 30 C.F.: 09339391006, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 ciascuno della proprietà superficaria dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento delle proprietà superficiali del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 23 maggio 2023 Repertorio 4514:

- unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [redacted] e area condominiale).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 243/2023, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [redacted] e area condominiale, intestato a:

- ← [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], proprietà superficaria per ½ in regime di comunione legale dei beni;
- ← [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted], proprietà superficaria per ½ in regime di comunione legale dei beni.

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

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comuni di Casamassima (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al **fg 23 ptc 754 sub 37** via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [redacted] e area condominiale.

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

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Casamassima (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 23.11.2023 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al **fg 23 ptc 754 sub 37** via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [redacted] e area condominiale, è stato realizzato, in prima battuta, con regolare Concessione Edilizia n. 06/1983 rilasciata dal Comune di Casamassima (BA) in data 15 febbraio 1983;
- ✓ risulta agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Casamassima (BA), la presenza di una pratica edilizia (D.I.A., P.d.C., S.C.I.A., C.I.L.A., Concessioni Edilizie in Sanatoria) che all'attualità costituisce il titolo edilizio relativo all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; in particolare è stato acquisito il **P.d.C. n. 52/2010** del 25.06.2010 per la realizzazione di un intervento di ristrutturazione dell'immobile in uno all'ampliamento dello stesso ai sensi della Legge n. 14 del 30.07.2009 (Piano Casa), che si allega al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);
- ✓ l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità* rilasciato dal Comune di Casamassima (BA) in data 02 marzo 1987 ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 8**);



- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 5*), la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito (*app. n. 7*) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde a quanto indicato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate lievi difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature interne all'immobile risulta difforme rispetto a quanto previsto negli elaborati allegati all'ultimo titolo edilizio ed alla planimetria catastale). In merito alla sanabilità di tali lievi difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, **gli abusi risultano sanabili** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità modesta degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, procedura di accatastamento nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità*, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 1.500,00/2.000,00 €.
- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. con congruo anticipo rispetto all'eventuale emissione del decreto di trasferimento immobile da parte del Giudice Esecutore.

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

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

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

Altresì, con istanza effettuata presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che il notaio rogante in Bitonto (BA) Alfredo Polito ha cessato le attività, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore dei debitori esecutati [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] atto di assegnazione a socio della Cooperativa per notar Alfredo Polito in Bitonto (BA) dell'11 gennaio 1988 Repertorio 168565 Raccolta 13983 trascritto in data 02 febbraio 1988 Registro Particolare 2791 Registro Generale 3520 che si allega alla presente (*app. n. 9*).



In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

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

LOTTO 1:

- A) unità immobiliare di tipo unifamiliare di 8,5 vani nel Comune di Casamassima (BA), costituita da intero fabbricato alla via Giuseppe Mazzini n. 15, distribuita su n. 4 livelli (piano terra, primo piano, piano interrato e lastrico solare), composta a piano terra da un porticato coperto e da una zona giorno completa di ingresso, cucina, cucinino, soggiorno e servizio igienico, a piano primo da una zona notte completa di disimpegno, n. 4 camere da letto (n. 3 singole ed n. 1 doppia) e servizio igienico, a piano interrato da un ambiente adibito a deposito oltre a lastrico solare esclusivo a piano secondo, per una superficie utile interna coperta pari a 112,47 mq ed una superficie commerciale di 179,74 mq, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA) al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [REDACTED] e area condominiale.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

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

5.1 descrizione analitica dell'immobile A)

L'immobile in oggetto è costituito da un corpo di fabbrica di n. 2 piani fuori terra sito in Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, in una porzione semi-periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico a partire dalla seconda metà degli anni settanta in poi.

Tale area urbana, contraddistinta da una profonda trasformazione urbanistica ed edilizia (ormai quasi completamente terminata), risulta sede di molteplici edifici a carattere prettamente residenziale di tipo unifamiliare e plurifamiliare; altresì, la presenza riscontrata di sporadiche attività di servizio della residenza, nonché la quasi totale assenza di esercizi commerciali di vendita al dettaglio, contribuiscono ad assegnare a questa porzione del territorio comunale della città di Casamassima (BA) una forte connotazione residenziale che la rende, di fatto, marginale rispetto alla vita sociale dei cittadini residenti nel Comune di Casamassima (BA), qualificandola nel contempo come tipico quartiere dormitorio.

L'immobile residenziale di tipo unifamiliare oggetto della presente relazione di stima, accessibile direttamente dal civico n. 15 della pubblica strada denominata via Giuseppe Mazzini, presenta una superficie lorda coperta residenziale pari a 126,23 mq, porticati/terrazzi di consistenza totale pari a 90,91 mq, oltre ad una zona, a piano interrato, adibita a deposito/cantinola di superficie lorda complessiva pari a 39,29 mq.

L'accesso pedonale (unica tipologia rilevata) all'area di pertinenza esclusiva dell'alloggio è collocato, come già riferito, al civico n. 15 di via G. Mazzini ed introduce in un porticato coperto quasi per l'intero e pavimentato, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie pari a 23,89 mq.

Da tale porticato è possibile raggiungere la porta d'accesso all'immobile, collocata sulla parete opposta rispetto a quella prospiciente via G. Mazzini, che introduce in un ambiente, non aerato ed illuminato naturalmente, di forma rettangolare in pianta e superficie complessiva pari a 3,72 mq, che funge sia da ingresso, che da corridoio distributivo per tutti gli ambienti collocati al piano terra dell'immobile oggetto di stima; in particolare, tale disimpegno serve, da sinistra a destra per chi entra nell'alloggio, le scale necessarie per raggiungere le altre porzioni dell'immobile collocate ai piani superiori e/o inferiori, il servizio igienico in dotazione a piano terra (prima porta a sinistra), la cucina (porta frontale su lato opposto) ed il soggiorno (porta a destra).

Il vano che accoglie le scale interne di comunicazione tra i vari piani di cui si compone il cespite pignorato è costituito da un ambiente di forma rettangolare in pianta e superficie utile pari a circa 5,45 mq, non aerato ed illuminato naturalmente.

Dalla cucina, di forma approssimativamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 12,74 mq, aerata ed illuminata naturalmente grazie ad una finestra orientata a nord su un'area privata condivisa con altri immobili della stessa tipologia, è possibile accedere, per mezzo di un varco collocato sulla parete di destra per chi entra in tale ambiente, nel cucinino dell'alloggio di forma rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 6,84 mq, aerato ed illuminato anch'esso grazie ad una finestra orientata a nord verso la stessa area privata prospiciente la cucina.

Dal soggiorno, caratterizzato da una forma approssimativamente rettangolare in pianta di consistenza utile pari a 15,94 mq, è possibile affacciarsi, per mezzo di una finestra collocata sulla parete di compagno a sud dell'alloggio, nel porticato coperto su via G. Mazzini.

Il servizio igienico a piano terra, di forma ad L in pianta e superficie calpestabile pari a 2,83 mq, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra collocata sulla parete di compagno orientata ad ovest verso altra area esterna condivisa con alloggi della medesima tipologia costruttiva.

Il vano scala in dotazione all'immobile, costituito da una doppia rampa sprovvista di pianerottolo di riposo e caratterizzata da n. 18 alzate ed n. 17 pedate, consente di raggiungere gli altri piani di cui è costituito il cespite oggetto di valutazione e stima; in particolare, intraprendendo il verso di salita, è possibile sbarcare al primo piano dell'alloggio in corrispondenza del corridoio distributivo, non aerato ed illuminato naturalmente, di forma rettangolare in pianta e superficie netta pari a 3,69 mq, che serve la totalità degli ambienti collocati a tale piano rappresentati, in successione da sinistra a destra per chi raggiunge al primo piano, dal servizio igienico, da una prima camera da letto singola, dalla camera da letto doppia e dalle altre n. 2 camere da letto singole.

Il servizio igienico a piano primo, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie calpestabile pari a 3,63 mq, in analogia rispetto al sottostante servizio igienico del piano terra, risulta aerato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra collocata sulla parete di tombagno orientata ad ovest verso altra area esterna condivisa con alloggi della medesima tipologia costruttiva.

Dalla prima camera da letto singola (porta d'accesso sul lato corto di sinistra del corridoio distributivo), caratterizzata da una forma approssimativamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 11,10 mq, è possibile affacciarsi, per mezzo di una finestra collocata sulla parete di tombagno a nord dell'alloggio, verso l'area privata prospiciente la cucina ed il cucinino a piano terra.

Dalla camera da letto doppia (prima porta a sinistra sul lato fronte scale del corridoio distributivo), caratterizzata da una forma perfettamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 16,65 mq, è possibile affacciarsi, per mezzo di una finestra collocata sulla parete di tombagno a nord dell'alloggio, verso l'area privata prospiciente la cucina ed il cucinino a piano terra.

Dalla seconda camera da letto singola (porta frontale per chi proviene dal piano terra), caratterizzata da una forma perfettamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 12,81 mq, è possibile affacciarsi, per mezzo di una finestra collocata sulla parete di tombagno a sud dell'alloggio, verso il porticato pertinenziale a piano terra e la pubblica strada denominata via G. Mazzini.

Dalla terza camera da letto singola (porta d'accesso sul lato corto di destra del corridoio distributivo), caratterizzata da una forma approssimativamente rettangolare in pianta e consistenza utile pari a 11,79 mq, è possibile affacciarsi, per mezzo di una finestra collocata sulla parete di tombagno a nord dell'alloggio, verso la pubblica strada denominata via G. Mazzini.

Proseguendo il verso di salita del sistema di scale interno all'alloggio, è possibile sbarcare al secondo piano dell'alloggio in corrispondenza del pianerottolo di arrivo del torrino; sulla parete frontale del torrino è ubicata la porta che introduce nel lastrico solare di pertinenza esclusiva dell'immobile, di forma piuttosto articolata in pianta e superficie pari a 59,96 mq, dal quale è possibile affacciarsi verso sud ed ovest su aree esterne private e verso nord sulla pubblica strada denominata via G. Mazzini.

Diversamente, percorrendo il sistema di scale interno all'alloggio nel verso di discesa, è possibile sbarcare al piano interrato dell'alloggio costituito da una porta che introduce in un unico ambiente adibito a deposito/cantinola, di forma piuttosto articolata in pianta e superficie pari a 34,59 mq, illuminato ed aerato naturalmente grazie ad una finestra a nastro collocata sulla parete di confine a sud.

Tutti gli ambienti interni ai vari piani dell'alloggio appena descritti presentano un'altezza utile netta pari a 2,75 m, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 10 e 11**) rendono piena ed esauritiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

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

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza dei setti perimetrali controterra).

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tampono è costituito da intonaco per esterni e tinteggiatura finale a colore chiaro tenue (bianco), ad eccezione del basamento a piano terra di altezza pari a circa 1,5 m, che risulta rivestito con lastre di materiale lapideo di forma rettangolare e dimensioni pari a circa 50 x 25 cm, posate in opera dritte e sfalsate di metà passando da un livello al successivo.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici, è realizzato con lastre quadrate di materiale lapideo di 2° scelta color marrone scuro con numerose sfumature e venature di intensità variabile, posate in opera a 45° rispetto alle pareti di tampono del fabbricato.

La pavimentazione dei n. 2 servizi igienici è costituita da piastrelle in ceramica quadrate di 2° scelta, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tampono del fabbricato (wc piano terra) o ruotate di 45° rispetto alle pareti di tampono del fabbricato (wc piano primo), di colore chiaro (bianco).

Le pareti relative all'intero alloggio, ad eccezione dei servizi igienici e del cucinino, sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; diversamente, il rivestimento delle pareti dei servizi igienici e del cucinino, quasi a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, sono costituiti da piastrelle in ceramica di colore chiaro con elementi decorativi collocati principalmente in corrispondenza della fila di coronamento superiore.

Il rivestimento della cucina risulta costituito da piastrelle in ceramica quadrate di colore chiaro molto simili rispetto a quelle collocate nei servizi igienici; diversamente, il rivestimento delle scale (grado, sottograde e battiscopa a parete), è costituito da lastre in materiale lapideo (tipo travertino o pietra di Trani) di spessore pari a 2 cm.

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

La porta d'ingresso, costituita da un telaio in legno e da un sistema di serraggio classico, non è del tipo blindata; le porte interne, in legno tamburato e caratterizzate da uno spessore unico, risultano complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone chiaro.

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

Gli infissi, sprovvisti di vetro camera, sono in legno della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura che non si interrompe nel passaggio dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

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

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti ad eccezione dell'impianto di riscaldamento autonomo.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, atteso che gli impianti necessitano, nel breve termine, di un intervento di ristrutturazione ai fini di un adeguamento alle normative attualmente vigenti, e che sono state riscontrate situazioni di criticità legate ad infiltrazioni di acqua di risalita (piano interrato), nonché alla formazione di condensa in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura del piano primo, causata evidentemente dallo scarso potere termico isolante del solaio di copertura del fabbricato.

Un'altra situazione di criticità rilevata è quella ascrivibile alle conseguenze di un principio d'incendio che nel recente passato ha coinvolto alcuni ambienti della zona giorno a piano terra, ovvero la cucina ed il cucinino, senza intaccare le strutture portanti dell'edificio; in particolare, alcune delle pareti di tali ambienti, unitamente all'intradosso del solaio, manifestano la presenza di residui di fuliggine caratterizzata dal classico colore molto scuro tendente al nero.

Si descrivono, in breve, gli interventi minimi ritenuti necessari per l'eliminazione delle suindicate situazioni di criticità:

- malfunzionamento degli impianti: sostituzione caldaia e rifacimento impianto elettrico;
- infiltrazioni d'acqua: isolamento del fabbricato dal piano di sedime mediante posa in opera di iglù e di intonaco macroporoso);
- condensa in corrispondenza del solaio di copertura del manufatto: rifacimento dell'isolamento termico e dell'impermeabilizzazione del solaio di copertura del 1° piano);
- postumi del principio d'incendio (cucina e cucinino): pulizia pareti affette dalla presenza di fuliggine, rifacimento parziale intonaco ammalorato, tinteggiatura finale completa degli ambienti coinvolti.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento in termini di superfici convenzionali:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile (piani 1° e 2°)	126,23	1
terrazzo piano 2°/porticato piano T	90,91	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
deposito/cantinola (piano interrato)	39,29	0,50 (comunicante con vani principali)
TOTALE		179,74

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 179,74 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso dell'immobile A)

L'immobile attualmente è in uso ad uno dei proprietari, odierni debitori esecutati, la sig.ra [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], rappresentandone l'abitazione unitamente ai suoi figli maggiorenni ed estranei alla procedura esecutiva in oggetto.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

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

Trattandosi di edificio isolato composto da unità immobiliari unifamiliari di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

Diversamente, dall'analisi dell'atto di provenienza del cespite pignorato, atto di assegnazione a socio di cooperativa a rogito del notaio Alfredo Polito (app. n. 9), emerge quanto segue: all'art. 5 del succitato atto di assegnazione si legge che ... *omissis*... *Dopo 20 anni dal rilascio del certificato di abitabilità il proprietario dell'immobile potrà trasferire la proprietà a chiunque o costituire su di essa diritto reale di godimento con l'obbligo di pagamento a favore del Comune di Casamassima che concesse il diritto di superficie della somma corrispondente alla differenza tra il valore di mercato al momento dell'alienazione ed il corrispettivo della concessione stabilito nelle predette convenzioni, rivalutato sulla base delle variazioni dell'indice dei prezzi calcolato dall'Istituto Centrale di Statistica. Detta differenza sarà valutata dall'Amministrazione Comunale e sarà pagata contestualmente alla stipulazione del contratto di alienazione dell'alloggio, nel quale dovrà intervenire il Comune, pena la nullità dell'atto*.

Pertanto, atteso che il Certificato di Abitabilità (app. n. 8) è stato rilasciato dal Comune di Casamassima (BA) in data 02 marzo 1987, ovvero ben oltre i 20 anni indicati nell'atto di assegnazione, se

ne deduce che nell'attualità risulta certamente possibile alienare al libero mercato la piena proprietà dell'immobile pignorato, purché l'eventuale aggiudicatario riconosca al Comune di Casamassima (BA), prima del decreto di trasferimento del bene ad opera del Giudice Esecutore, un corrispettivo in denaro, pari alla differenza tra il valore di mercato al momento dell'alienazione ed il corrispettivo della concessione stabilito nelle predette convenzioni, valutato dalla stessa amministrazione comunale della città di Casamassima (BA).

Nei paragrafi a seguire del presente elaborato (ovvero nell'integrazione all'elaborato peritale di stima nel caso in cui il competente U.T.C. della città di Casamassima (BA) non fornisca indicazioni entro i termini di deposito) **lo scrivente c.t.u., ha individuato** (sulla scorta delle indicazioni ricevute dal competente U.T.C. della città di Casamassima (BA)) **una cifra attendibile per tale corrispettivo in denaro (non soggetto a ribasso al crescere del numero delle aste espletate), che sarà riconosciuto dall'aggiudicatario in favore del Comune di Casamassima (BA), prima del decreto di trasferimento emesso dal Giudice Istruttore, in aggiunta rispetto all'effettivo prezzo di vendita.**

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

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

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 20 gennaio 2010 Registro Particolare 549 Registro Generale 2738 a favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, con sede legale in Roma (RM) al viale Altiero Spinelli n. 30 C.F.: 09339391006, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo in virtù dell'atto per notar Arturo Della Monica in Castellana Grotte (BA) del 18 gennaio 2010 Repertorio 75190 Raccolta 14430. Ipoteca su proprietà superficiale dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Casamassima (BA):
 - al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà Belviso Francesco e area condominiale);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 19.06.2023 Registro Particolare 22530 Registro Generale 29789 in favore di *Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.*, con sede legale in Roma (RM) al viale Altiero Spinelli n. 30 C.F.: 09339391006, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 ciascuno della proprietà superficiale dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento delle proprietà superficiali del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 23 maggio 2023 Repertorio 4514:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Casamassima (BA) alla via Giuseppe Mazzini n. 15, censita catastalmente al fg 23 ptc 754 sub 37 via Giuseppe Mazzini n. 15, piano T-1-2-S1, cat. A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, sup. cat. 161 mq, rendita euro 658,48 confinante con via Mazzini, proprietà [REDACTED] (condominiale).

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

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

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

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

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

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 12**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

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

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

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

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

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

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

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

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

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 800,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

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

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

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

5.2.1 stima immobile A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Casamassima (BA) in zona periferica (Convent Garden, S.S.100, via Bari, strada prov. Per Adelfia), oscilla tra 1.000,00 €/mq e 1.200,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023*, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile A) un valore medio unitario di 1.100,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 200,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 179,74$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'immobile A) pari a € 197.714,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona estremamente periferica del paese di Casamassima (BA), sede esclusivamente di edifici residenziali di tipo unifamiliare e plurifamiliare; la zona in oggetto appare scarsamente servita di servizi, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Altresì, risulta comodo e rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera ben inferiore rispetto alla media della zona, con coefficiente **$C_u = -0,3$** .

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-recente con caratteristiche costruttive non lontane dagli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente indifferente rispetto alla media pari a **$C_v = +0,0$** .

Funzionalità: l'unità immobiliare, caratterizzata da notevole disponibilità di superfici, è ben divisa ed i vani, di forma regolare sono funzionali alla destinazione d'uso residenziale e lo spazio utile interno appare sfruttato in maniera corretta.

Diversamente, alcuni di essi, soprattutto quelli a piano terra, mostrano un significativo deficit di aerazione ed illuminazione naturale che costringe all'utilizzo dell'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne; in aggiunta, le dimensioni notevoli del cespite oggetto di valutazione, nonché la posizione estremamente decentrata ed isolata, potrebbero rendere estremamente difficoltosa la vendita.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente largamente inferiore rispetto alla media e pari a **$C_f = -0,4$** .

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di scarsissima qualità, pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo minimo e pari a **$C_q = -0,5$** .

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione, cui devono aggiungersi le criticità legate alle situazioni di criticità riferite nei paragrafi precedenti, motivo per cui è opportuno assegnare, per tale caratteristica, il coefficiente correttivo minimo rispetto alla media degli alloggi residenziali unifamiliari della zona e pari a **$C_m = -0,5$** .

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (-0,3 + 0,0 - 0,4 - 0,5 - 0,5) / 5 = -0,34$$

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

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [1.100,00 - 0,34 \times (1.200,00 - 1.000,00)] \times 179,74 \approx 185.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, in virtù dell'abuso evidenziato nel precedente paragrafo 4.3, sanabile con un esborso stimato in circa € 2.000,00, dei costi indispensabili per l'eliminazione delle situazioni di criticità manifestate dall'immobile, stimati in circa 20.000,00 €, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 185.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 20.000 \text{ €} = 163.000,00 \text{ €}$$

5.2.2 stima LOTTO 1

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

$$V_{lotto\ 1} = 163.000,00 \text{ € (diconsi euro centosessantatremila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., osservato che sull'immobile grava anche l'onere relativo al prezzo di riscatto (non soggetto a ribasso al crescere del numero delle aste espletate) da riconoscere in aggiunta rispetto al prezzo di vendita effettivo del cespite (peraltro suscettibile di variazioni, rispetto alle determinazioni del c.t.u., dovute alla variabile tempo ed al quadro normativo vigente al momento del riscatto stesso), lo scrivente c.t.u. ritiene opportuno incrementare la decurtazione prevista attestandola al 20% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{lotto\ 1} = (€ 163.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 138.000,00 \text{ (diconsi euro centotrentottomila/00)}.$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6 CONCLUSIONI

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

- ❖ E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);
- ❖ l'immobile A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di modeste difformità che riguardano esclusivamente aspetti distributivi come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è mediocre;
- ❖ il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 138.000,00 (diconsi € centotrentottomila/00), cui va aggiunto il prezzo di riscatto (non soggetto a ribasso al crescere del numero delle aste espletate) da riconoscere, prima del decreto di trasferimento, in favore del Comune di Casamassima (BA).

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Graziana Magno procuratore del creditore procedente (pec: magno0847@cert.avvmatera.it) e per raccomandata A/R ai coniugi debitori esecutati (**app. n. 13**), costituita da 22 (ventidue) facciate dattiloscritte e n. 13 appendici, Il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 20 dicembre 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

