

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 266/2024 R.G.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: dott.ssa CUTOLO CHIARA

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.....	9
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	10
2.1) Identificazione catastale.....	10
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI	10
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO	11
4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona dell'immobile	11
4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato	11
4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile	12
4.4) Rifiniture dell'immobile.....	14
4.5) Impianti dell'immobile	14
4.6) Esposizione e confini del fabbricato.....	15
4.7) Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e dell'immobile.....	15
4.8) Stato di possesso dell'immobile.....	15
5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.....	15
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	16
6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sull'immobile che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	16
6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.....	16
6.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	17
8) CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	17
9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO.....	21
11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....	21
12) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	22

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 02.12.2024 il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo 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. 266/2024.

In data 09.12.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo 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 mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14 l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio



rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

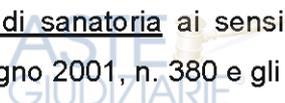


Il controllo della documentazione di cui agli art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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



- 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



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 dell'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 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 simile 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;
- 11) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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);
- 12) 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;
- 13) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo

carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;
- 17) 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;
- 18) 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 Il 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:

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 20 dicembre 2024 alle ore 10:00, come da raccomandata trasmessa ai debitori eseguiti dal custode dell'immobile, avv. Pierfrancesco Marasciulo, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Bari (BA) alla via Regina Elena nn. 10-12 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, sezione urbana LO al fg. 7 part. 133 sub. 2.

In tale occasione erano presenti il sottoscritto CTU, l'avv. Pierfrancesco Marasciulo custode dell'immobile e gli eseguiti, [REDACTED] che consentivano l'accesso all'immobile, come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1). Il CTU procedeva ad un rilievo metrico e fotografico dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

1.2) Indagini effettuate

- In data 09.12.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa catastale e la visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 2).
- Il CTU si recava presso la sede dell'Agenzia del Territorio di Bari per fare l'accesso alla busta catastale dell'immobile e acquisire la planimetria catastale d'impianto (allegato n. 2).
- Il CTU richiedeva e acquisiva il certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza e di cittadinanza degli eseguiti, il certificato di morte dell'eseguita, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli eseguiti (allegato n. 3).
- In data 03.01.2025 il CTU richiedeva e acquisiva dall'Archivio Notarile di Bari la copia dell'ultimo atto di compravendita dell'immobile (allegato n. 4).
- In data 03.01.2025 il CTU richiedeva tramite pec al SUE del Comune di Bari copie di eventuali pratiche edilizie dell'immobile.
- In data 06.02.2025 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto della procedura (allegato n. 5).
- Il CTU redigeva un elaborato grafico con la rappresentazione dello stato di fatto dell'immobile (allegato n. 6).
- Il CTU redigeva un rilievo fotografico dell'immobile (allegato n. 7).
- Il CTU redigeva l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (allegato n. 8).
- Il CTU in data 19.03.2025 acquisiva dall'archivio del SUE del Comune di Bari copia dell'ultima pratica edilizia dell'immobile (allegato n. 9).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 (BA) e trattasi di:

- "abitazione di tipo popolare sita in Bari (BA) alla via Regina Elena Carbonara n. 10-12, distinta al NCEU di Bari, Zona Censuaria 3, Sez. Urb. LO, al fg. 7, part. 133, sub. 2 Cat. A/4, cl. 3, vani 2, piani T-1".

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 2) acquisita dallo scrivente il 09.12.2024 tramite SISTER risulta quanto segue.

L'unità immobiliare sita in Bari (BA) censita al Catasto Fabbricati alla sez. urb. LO, al fg. 7, part. 133, sub. 2, ubicata al piano T-1 di via Regina Elena Carbonara nn. 10-12, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento.

COMUNE	SEZ. URB.	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	RENDITA
BARI	LO	7	133	2	A/4	3	2 vani	€ 103,29

3) SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

In esito al sopralluogo esperito presso l'immobile oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza del bene come identificato nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare l'immobile costituisce un unico lotto.

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Come già citato nel paragrafo precedente il lotto è costituito da un unico immobile ubicato in via Regina Elena Carbonara nn. 10-12 di Bari Loseto (BA).

4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona dell'immobile

L'immobile, ubicato nella zona di vecchia costruzione di Bari Loseto (Fig. 1), zona di media densità abitativa e mediamente servita, risulta accessibile dai civici nn. 10-12 di via Regina Elena Carbonara.

L'immobile è un fabbricato costituito da un piano terra e da un primo piano collegati da una scala interna, la stessa scala interna consente l'accesso al lastrico solare.



Fig. 1

4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato

Il fabbricato vista la tipologia costruttiva e l'ubicazione risulta realizzato agli inizi del secolo scorso.

Lo stesso presenta una struttura a muratura portante con volte.

La facciata principale presenta una zoccolatura in pietra e risulta intonacata e tinteggiata di colore giallo paglierino.

4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile

L'immobile avente come destinazione d'uso quella di abitazione è disposta su due livelli (Figg. 2-3).

L'unità immobiliare presenta due accessi diretti da via Regina Elena Carbonara, dal civico 12 si accede al piano terra mentre dal civico 10 si accede direttamente al vano scala.

Il piano terra è costituito da due vani di cui uno adibito a cucina-pranzo-soggiorno, nel sottoscala è presente un piccolo bagno di servizio.

Percorrendo la scala si arriva al primo piano costituito da un disimpegno che consente l'accesso sia al bagno che alla camera da letto, da quest'ultima si arriva al balcone prospiciente su via Regina Elena Carbonara.

Dal primo piano percorrendo la scala a rampa unica si arriva al torrino e quindi si accede sul piano di copertura (Fig. 4).

I due piani presentano allo stato di fatto un'altezza utile interna pari a 2,70 mt in quanto è presente un abbassamento di soffitto.

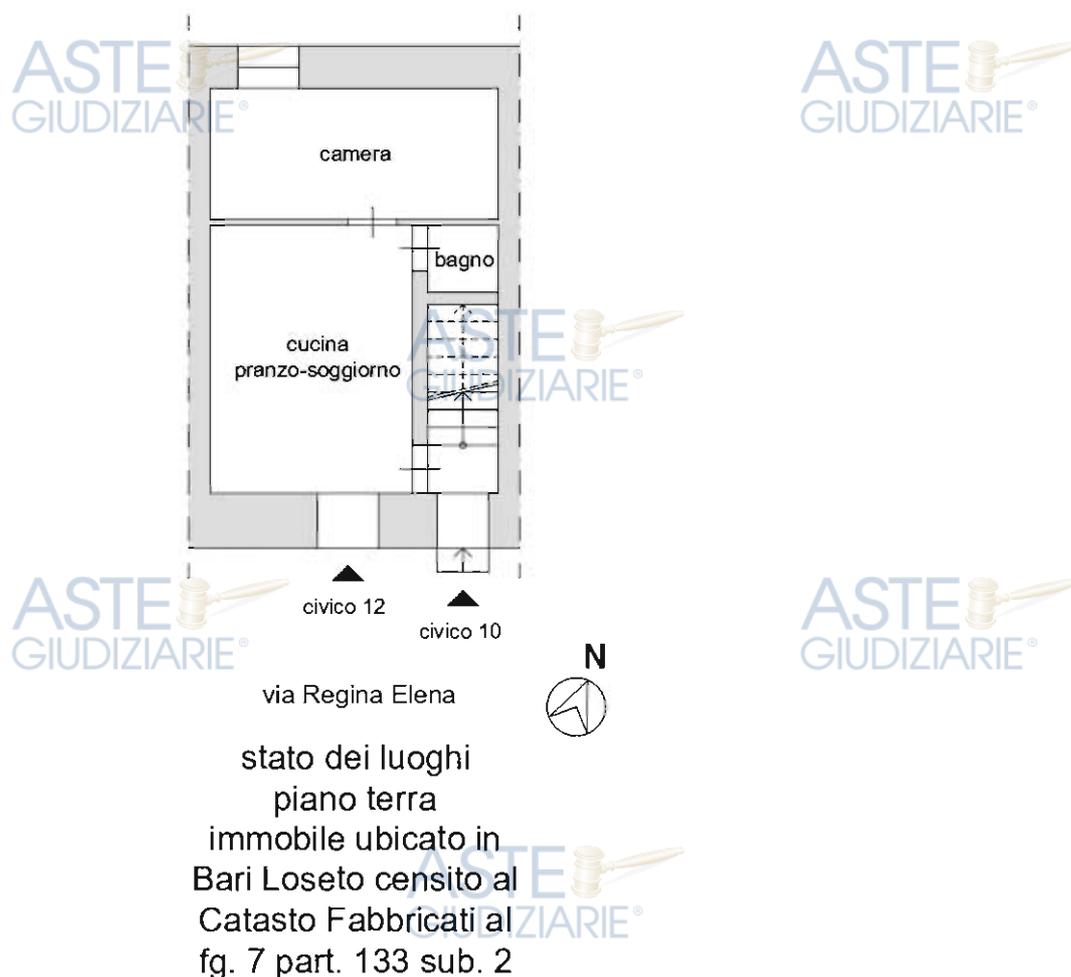


Fig. 2



via Regina Elena



stato dei luoghi
piano primo
immobile ubicato in
Bari Loseto censito al
Catasto Fabbricati al
fig. 7 part. 133 sub. 2

Fig. 3



ASTE
GIUDIZIARIE®

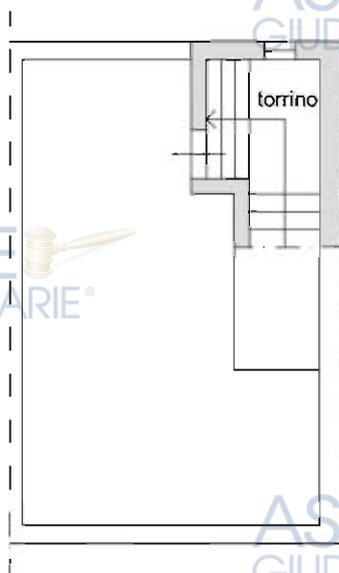
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



via Regina Elena

state dei luoghi
piano di copertura
immobile ubicato in
Bari Loseto censito al
Catasto Fabbricati al
fg. 7 part. 133 sub. 2

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 4

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.4) Rifiniture dell'immobile

L'immobile presenta delle rifiniture quali rivestimenti e pavimenti obsoleti, i bagni non sono dotati di tutti i servizi igienici.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

4.5) Impianti dell'immobile

L'immobile presenta un impianto elettrico non conforme alla normativa vigente, non è presente un impianto di adduzione al gas metano.

L'acqua calda sanitaria è fornita da boiler elettrici obsoleti, il piano cottura della cucina è alimentato da bombola gpl.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



4.6) Esposizione e confini del fabbricato

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte risulta a est e ad ovest in aderenza ad altri edifici, mentre a nord è prospiciente su via Cesare Battisti e a sud è prospiciente su via Regina Elena.



4.7) Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e dell'immobile

Durante il sopralluogo l'immobile e quindi il fabbricato si è presentato in un insufficiente stato di manutenzione e conservazione.



4.8) Stato di possesso dell'immobile

Durante il sopralluogo l'immobile è risultato in possesso degli esecutati.

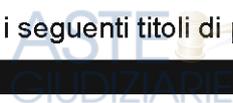
Si precisa che come da certificato di morte (allegato n. 3) [REDACTED] è deceduta il 28.01.2025.



5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI



Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificazione notarile compresa, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegato 5) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 4), risultano i seguenti titoli di provenienza.



[REDACTED]



6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

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

- **ISCRIZIONE** del 19.06.2018 - Registro Particolare n. 4180 Registro Generale n. 27939
Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 1097/2017 del 10.05.2018
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
- **TRASCRIZIONE** del 28.06.2024 - Registro Particolare n. 24633 Registro Generale n. 32013
Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 6664 del 14.06.2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per gli immobili in oggetto in data 06.02.2025 (allegato n. 5).

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 altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'abitazione, occorre presentare al Comune di Bari una SCIA in sanatoria con il pagamento della dovuta sanzione oltre ad eseguire opere edili di ripristino e di demolizioni.

Per la conformità catastale occorre depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale dell'immobile.

7) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

L'immobile in oggetto è di vecchia costruzione e quindi è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967, infatti la planimetria catastale d'impianto risulta depositata il 30.01.1940 (allegato n. 2).

Da una ricerca eseguita presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Bari risulta che l'ultima pratica edilizia relativa all'immobile è una concessione edilizia in sanatoria, la n. 22 del 1980, rilasciata il 25.07.1980 (allegato n. 9).

La stessa è riferita alla sanatoria per "l'avvenuta realizzazione al piano terra di un controsoffitto in putrelle e tavelloni e per la costruzione di un tramezzo".

Innanzitutto occorre precisare che dalla planimetria catastale d'impianto si evince l'assenza della scala che porta dal primo piano sul lastrico solare, questo è anche confermato dalla descrizione dell'immobile presente nell'atto di compravendita con il quale gli esecutati sono diventati proprietari dello stesso e dall'elaborato grafico della concessione in sanatoria in quanto nella sezione al primo piano non è rappresentata la porta di accesso alla scala.

Ciò considerato, allo stato di fatto l'abitazione presenta difformità edilizie urbanistiche e catastali pertanto per eliminarle è necessario presentare al SUE del Comune di Bari una SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a € 2.032,00 per variazioni di prospetto e diversa distribuzione interna e depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale oltre ad eseguire opere edili di ripristino e di demolizioni.

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

Occorre prevedere quindi:

- | | |
|---|------------------|
| - l'onorario del tecnico incaricato per la redazione della SCIA in sanatoria e per la redazione del Docfa | circa € 2.000,00 |
| - opere edili | circa € 5.000,00 |
| - la sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria | circa € 2.032,00 |
| - i diritti di segreteria per SCIA | € 135,00 |
| - i diritti di segreteria per DOCFA | € 70,00. |

8) CONSISTENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Al fine della determinazione della consistenza dell'immobile sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali a seguito dell'eliminazione delle difformità precedentemente menzionate.

La superficie lorda coperta dell'abitazione del piano terra e del piano primo è di mq 82,60, la superficie del balcone è pari a mq 2,85.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 55,06, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
PIANO TERRA	
cucina-pranzo-soggiorno	14,50
camera	10,10
vano scala	4,80
PIANO PRIMO	
disimpegno	9,90
camera da letto	13,36
bagno	2,40
TOTALE	55,06

La superficie commerciale dell'immobile residenziale 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.

Il balcone va computato nella misura del 30% mentre il lastrico solare al fine della stima immobiliare è assimilabile come pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e va computata nella misura del 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
piano terra	41,30	1	41,30
piano primo	35,40	1	35,40
balcone	2,85	0,30	0,85
TOTALE			77,55

La superficie commerciale totale dell'immobile oggetto di stima è di mq 77,55.

9) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

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

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per abitazioni simili a quella in esame e ubicate nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia tra un valore minimo di € 830,00 al mq ed un valore massimo di € 1.200,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.015,00 al mq;
- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 1° semestre del 2024, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo economico, in normale stato conservativo, ubicati in Loseto, come da Fig. 5, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 750,00 al mq ad un massimo di € 1.100,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 925,00 al mq.

Banche dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: BARI

Fascia/zona: Suburbana QUARTIERE%20LOSETO%20-

%20VECCHIO%20CENTRO%20URBANO%20E%

Codice zona: %20NUOVA%20ZONA%20RESIDENZIALE

Microzona: 8

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	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	600	800	L	2,5	3,3	L
Posti auto coperti	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	300	400	L	1,2	1,7	N

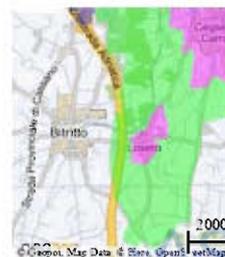


Fig. 5

Il sottoscritto CTU ha considerato:

- che il prezzo unitario medio di vendita tra quelli sopra citati, immobili ad uso abitativo ubicati nella zona vecchia di Loseto, è $V_{um} = 970,00 \text{ €/mq}$;
- lo stato di insufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile.

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

$$V_u = 850,00 \text{ €/mq.}$$

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

$$V_m = V_u \times S_c = 850,00 \text{ €/mq} \times 77,55 \text{ mq} = \text{€ } 65.917,50.$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile e quindi al lotto unico, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di € 65.917,50 (euro sessantacinquemilanovecentodiciasette/50).

10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'onorario di un tecnico incaricato per la redazione della SCIA in sanatoria e del Docfa, il costo delle opere edili, i diritti di segreteria per i Docfa, la sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria, i diritti di segreteria per la SCIA da versare al Comune di Bari;
- 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:

$$€ (2.000,00 + 5.000,00 + 2.032,00 + 135,00 + 70,00) = € 9.237,00$$

$$€ (65.917,50 - 9.237,00) \times 0,85 = € 48.178,42.$$

11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore del lotto unico, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 48.178,42, quindi il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 48.000,00 (euro quarantottomila/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, 19.03.2025

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa, visura storica catastale dell'immobile e planimetria catastale d'impianto dell'immobile
3. Certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza e di cittadinanza degli esecutati, certificato di morte dell'esecutata, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati
4. Copia dell'atto di compravendita dell'immobile
5. Ispezione ipotecaria dell'immobile
6. Elaborato grafico (stato di fatto dell'immobile)
7. Rilievo fotografico
8. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile
9. Copia dell'ultima pratica edilizia dell'immobile
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze