

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott.ssa Laura FAZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE DI STIMA

RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. n. 278/2021

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.** e per essa
IFIS NPS SERVICING S.P.A. (avv. Gianfranco Chiarelli)

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

Marco



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	12
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.....	14
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	14
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	15
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A)	15
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	17
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente	17
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 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 alloggio A).....	19
5.2.2	stima LOTTO 1	21
6	CONCLUSIONI.....	22

APPENDICI

- Appendice 1)** certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 21 ottobre 2022;
- 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 Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Cassano delle Murge (BA) del 10.11.2022;
- Appendice 7)** Concessione Edilizia in Sanatoria n. 124/1985 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge (BA) in data 05 giugno 1986 (prot. 8515) e successiva Concessione Edilizia in variante del 25 maggio 1987 (prot. 3640);
- Appendice 8)** Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dall'U.T.C. della città di Cassano delle Murge (BA) in data 14 gennaio 1991;

Appendice 9) atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di compravendita del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575;

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

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

Appendice 12) dichiarazione amministratore pro-tempore condominio Le Terrazze in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo;

Appendice 13) "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;

Appendice 14) raccomandata A.R. del 28.11.2022 (n. 15346390727-6) di invio perizia al debitore esecutato.



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 fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 16.09.2021 (inviato telematicamente via p.e.c. in data 17.09.2021), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Laura FAZIO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 278/2021) 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 05 luglio 2021 Registro Particolare 24626 Registro Generale 33298 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39 C.F.: 05828330638, contro [REDACTED]

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà Varvara, o suoi aventi causa, salvo altri.

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 inidonei. 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 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 specifichi 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 od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 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 allegghi 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 inviarne 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 di numerosi invii, risultati infruttuosi, espletati da parte del custode giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo ingresso nel cespite pignorato, il primo tentativo di accesso veniva espletato in data 30.05.2022, alla presenza del custode giudiziario avv. T. Cecere e del sottoscritto c.t.u., coadiuvati da un fabbro all'uopo contattato per forzare la serratura della porta d'accesso nell'immobile; in tale data, malgrado un'impegnativa attività di ricerca iniziale finalizzata all'individuazione dell'immobile oggetto della presente procedura, non rivelandosi certa l'identificazione del cespite pignorato, le operazioni peritali venivano aggiornate a data da destinarsi.

Successivamente, nella giornata del 17 giugno 2022, a partire dalle ore 10:30 circa, il sottoscritto c.t.u. ing. Marco Stramaglia ed il custode giudiziario avv. T. Cecere, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, unitamente al fabbro (poi rivelatosi inutile), due Carabinieri inviati dal Comando di Cassano delle Murge (BA), ed alla presenza di un soggetto femminile (██████████) come meglio identificato nel verbale di sopralluogo stilato dal custode giudiziario, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva alla ricognizione del cespite oggetto di pignoramento e stima collocato in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo con accesso pedonale dal quarto cancello posto a sinistra per chi, oltrepassando il cancello al civico 21 della via Logogemolo, percorre il vialetto condominiale; durante il corso delle suindicate operazioni, lo scrivente c.t.u. provvedeva ad eseguire un accurato rilievo fotografico e celerimetrico del cespite pignorato, ponendo particolare attenzione, stante la situazione in essere, a non toccare suppellettili, oggetti e/o beni di qualsivoglia natura presenti all'interno dell'alloggio.

Altresì, come da prassi, in tale occasione si provvedeva a compiere un'accurata identificazione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto da tutti i presenti come testé citati, si concludevano le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva.

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 278/2021 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.* e per essa *IFIS NPS SERVICING S.P.A.* ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura dell'avv. Marco Galletti notaio in Perugia (PG); 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 05.07.2021 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 documento.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato; il suddetto certificato, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati 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 Cassano delle Murge (BA) fg 34 ptc 202 sub 6 contrada Lagogemolo, piano T) il debitore esecutato risultava sposato in regime di separazione legale dei beni con (

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 esegutati

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria del 21.10.2022) 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 (05.07.2021); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 05 aprile 1990 al n. 11407 di formalità dell'atto di compravendita con cui acquistavano i diritti per l'intero della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA):
 - al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà , o suoi aventi causa, salvo altri;
2. Trascrizione del 31 marzo 2009 al n. 9325 di formalità del Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Bari in data 25 marzo 2009 Repertorio 533/2009, in favore di nato ad contro per 1/2 ciascuno della piena proprietà (trascrizione del Decreto di Trasferimento Immobili del 25 marzo 2009 Repertorio 533/2009 con cui il si aggiudicava i diritti per l'intero della piena proprietà del cespite oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA):
 - al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà , o suoi aventi causa, salvo altri);
3. Trascrizione del 06 dicembre 2010 Registro Particolare 34539 Registro Generale 54936, a favore di

contro

(trascrizione dell'atto di compravendita per notar Lorenza Triola in Bari (BA) del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575 con cui

acquistava i diritti per l'intero, in regime di separazione legale dei beni, della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA):

- al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà , o suoi aventi causa, salvo altri);
4. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 06 dicembre 2010 Registro Particolare 12980 Registro Generale 54937 a favore di *Banca Apulia S.p.A.* con sede legale in San Severo (FG), domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis n. 40, C.F.: 00148520711 contro

[REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Lorenza Triola in Bari (BA) del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575. Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà , o suoi aventi causa, salvo altri);
5. Trascrizione del 05 luglio 2021 Registro Particolare 24626 Registro Generale 33298 in favore di **AMCO – ASSET MANAGMENT COMPANY S.P.A.**, con sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39 C.F.: 05828330638 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 20 maggio 2021 Repertorio 3497/2021).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 260/2021, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà Varvara, o suoi aventi causa, salvo altri;
intestato a:

☛ [REDACTED], piena proprietà per 1/1.

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) dei Comune di Cassano delle Murge (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 Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.

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 Cassano delle Murge (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 10.11.2022 al progressivo 20917 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente all'intero lotto di appartenenza, ubicato in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà Varvara, o suoi aventi causa, salvo altri, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia in Sanatoria n. 124/1985 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge (BA) in data 05 giugno 1986 (prot. 8515) e successiva Concessione Edilizia in variante del 25 maggio 1987 (prot. 3640); le suindicate concessioni edilizie risultano allegate, ad ogni buon conto, al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);
- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ il lotto di cui risulta parte integrante il fabbricato che contiene il cespite pignorato, risulta munito di regolare *Autorizzazione di Abitabilità* rilasciata dall'U.T.C. della città di Cassano delle Murge (BA) in data 14 gennaio 1991 (**app. n. 8**);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (**app. n. 5**), le planimetrie allegate alla C.E. in variante prot. 3640 del 25 maggio 1987 e le rilevazioni scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, è stata riscontrata la seguente difformità di tipo volumetrico: presenza di una volumetria aggiuntiva di alloggio non rilevabile né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale, costituita da un ambiente coperto a spiovente, chiuso e tompagnato (aerato ed illuminato naturalmente), ricavato in corrispondenza dell'assentita veranda scoperta prospiciente il giardino retrostante, destinato ad accogliere la cucina, completamente privo di qualsivoglia titolo autorizzatorio e del tutto sconosciuto alle pubbliche autorità, sia da un punto di vista urbanistico che catastale. L'altezza netta interna che contraddistingue tale vano abusivo è variabile da un minimo di circa 3,20 m (in corrispondenza della parete di tompagno prospiciente il giardino retrostante) fino ad un massimo di 4,20 m in corrispondenza del varco che lo separa dal soggiorno/ingresso dell'immobile, rilevate a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito. In tale ambito, risulta quasi completamente rimossa la parete portante che un tempo costituita la parete di tompagno dell'immobile che separava la zona destinata ad accogliere la cucina (oggi soggiorno) dalla veranda scoperta. Vale la pena, altresì, segnalare che uno dei due varchi che conferiscono aria e luce al vano abusivo si affaccia direttamente sul giardino privato di pertinenza esclusiva dell'alloggio limitrofo, in totale spregio delle seppur minime norme relative alle distanze per l'apertura delle vedute. In aggiunta, è stata rilevata la presenza di altro ambiente abusivamente coperto, all'interno del giardino retrostante, collocato in adiacenza alla parete di tompagno del vano abusivo adibito a cucina dell'alloggio; detto vano presenta un'altezza utile interna pari a circa 1,40 m.

In merito alla sanabilità delle difformità appena rappresentate, vale quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono la

Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) ed il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 Mancata presentazione dell'istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che l'abuso di cui in precedenza non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di notifica del verbale di pignoramento (05 luglio 2021) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione delle volumetrie abusive e la contestuale ricostruzione della parete di tompagno non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detti abusi non risultano sanabili e devono essere demoliti a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione del suindicato abuso, ovvero i costi necessari per il ripristino dello status quo ante degli abusi non sanabili, in ragione dell'entità significativa degli stessi, si stima che essi ammontino complessivamente, tra sanzioni amministrative, demolizioni e ripristino dello stato assentito, a circa di 6.000,00 €;

- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ all'uopo la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. nel corso dell'iter relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

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 il notaio rogante in Bari (BA) Lorenza Triola, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] contro [REDACTED], atto di compravendita del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575, 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) abitazione di 4 (*diconsi* quattro) vani ed accessori, collocato nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo costituito da porzione di fabbricato di un piano, composto da un ingresso/cucina/soggiorno/pranzo, un servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente, n. 1 camera da letto singola ed un ripostiglio, oltre ad un'area esterna a verde di superficie pari a 62,95 mq, prospiciente la strada condominiale d'accesso all'immobile, ed altra area a verde di consistenza pari a 72,15 mq, nella parte retrostante del lotto di pertinenza, per una superficie commerciale pari a 59,01 mq (superficie lorda coperta 45,5 mq), identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 202 sub 6 contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà o suoi aventi causa, salvo altri.

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'alloggio A)

L'immobile oggetto di stima è sito al piano terra di un manufatto di un piano fuori terra ubicato nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) in località Lagogemolo, in una zona estremamente periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata da un punto di vista edificatorio soprattutto negli anni '80 a seguito dell'approvazione di numerose lottizzazioni edilizie.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza esclusiva di manufatti di tipo residenziale, prettamente unifamiliari o bifamiliari (in taluni casi utilizzati come residenze estive dei proprietari), del tutto priva di qualsivoglia edificio sede di attività di tipo terziario o di tipo commerciale di vendita al dettaglio (alcuni complessi edilizi adibiti ad attività di tipo turistico ricettivo appaiono abbandonati ed in stato di completo disuso), nonché di centri di culto, che di fatto la rendono un luogo tranquillo e silenzioso, completamente avulso e materialmente separato rispetto al centro cittadino, dove i residenti conducono vita isolata.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale e carrabile avviene da una strada privata di pertinenza esclusiva condominiale, risulta costituito da complessivi n. 1 piano fuori terra destinato ad accogliere ambienti adibiti ad uso residenziale.

L'immobile pignorato presenta una superficie lorda coperta pari a complessivi 45,5 mq e risulta munito di affacci unicamente sul prospetto orientato verso il giardino privato anteriore prospiciente la strada condominiale interna, nonché sul prospetto retrostante orientato sull'area a verde posteriore; in particolare, mentre il giardino antistante ed accessibile dalla strada condominiale presenta consistenza utile pari a 62,95 mq, quello retrostante risulta caratterizzato da una superficie utile pari a 72,15 mq.

La porta d'accesso all'immobile, raggiungibile a partire dal cancello metallico collocato sul confine tra proprietà esclusiva e la strada condominiale dopo aver attraversato il giardino antistante, è situata sulla parete di tompagno ad ovest del manufatto ed introduce in un ambiente unico che funge da ingresso/soggiorno, di forma all'incirca rettangolare in pianta e superficie utile pari a 16,57 mq.

Detto ambiente, aerato naturalmente grazie alla presenza della sola porta d'accesso all'immobile, risulta posto in comunicazione, per mezzo di un varco di notevole apertura collocato sulla parete opposta rispetto a quella della stessa porta d'accesso, con l'ambiente illegittimamente ed abusivamente chiuso ed adibito a cucina, caratterizzato da un solaio di copertura inclinato (come già riferito in precedenza, detto ambiente è da rimuovere a cura e spese del proprietario/aggiudicatario).

Altresì, in corrispondenza del vertice destro dell'ingresso/soggiorno per coloro che entrano nell'alloggio, lateralmente rispetto al varco che introduce nella cucina abusiva, è stata rilevata la presenza di un corridoio distributivo, non aerato ed illuminato naturalmente, di forma all'incirca rettangolare in pianta di superficie utile pari a 1,50 mq, che consente di accedere in tutti gli altri ambienti dell'immobile; in particolare, sulla parete longitudinale sulla sinistra per chi proviene dal soggiorno, sono presenti due porte che servono rispettivamente il servizio igienico dell'immobile ed una camera da letto singola.

Diversamente, sull'altra parete longitudinale del corridoio, quella a destra per chi proviene dal soggiorno, è presente una porta da cui si accede in una seconda camera da letto singola.

L'ambiente accessibile dalla prima porta sulla sinistra del corridoio, adibito a servizio igienico, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta (con un allargamento sulla parte terminale per far posto ad un piatto doccia) e da una consistenza utile pari a 2,86 mq, riceve aria e luce grazie ad una finestra prospiciente il giardino retrostante.

L'ambiente accessibile dalla seconda porta sulla sinistra del corridoio, adibito a camera da letto singola (impropriamente, atteso che la superficie minima prevista per le camere da letto singole è pari a 9 mq), caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta (a meno di una porzione angolare annessa al servizio igienico adiacente) e da una consistenza utile pari a 7,30 mq, riceve aria e luce grazie ad una finestra prospiciente il giardino retrostante.

L'ambiente accessibile dalla parete di destra del corridoio, adibito a camera da letto singola, caratterizzato da una forma quasi perfettamente rettangolare in pianta (per la presenza di un allargamento nella porzione adiacente al corridoio) e da una consistenza utile pari a 11,18 mq, riceve aria e luce grazie ad una finestra prospiciente il giardino antistante orientato verso ovest.

Il giardino antistante la strada privata di pertinenza condominiale, di forma all'incirca trapezoidale in pianta e superficie utile pari a 62,95 mq, si presenta interamente pavimentato; a circa metà della sua profondità è stato realizzato un parapetto in muratura di altezza pari ad 1 m che separa la zona adibita a ricovero autoveicoli da quella pertinente all'uso abitativo.

Il giardino retrostante, di forma quasi perfettamente rettangolare in pianta e superficie pari a 72,15 mq, si presenta completamente scoperto e piastrellato; al suo interno è stato realizzato un ripostiglio di dimensioni contenute e di altezza utile pari a circa 1,4 m utilizzato per il ricovero di utensili vari.

Gli ambienti dell'alloggio presentano un'altezza utile interna pari a circa 2,70 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 ed 11**) rendono piena ed esaustiva 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 muratura di mattoni in tufo.

L'orizzontamento che realizza il solaio di copertura del piano terra è del tipo alla *margherita* con pignatte in laterizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un sistema di travi rovesce in calcestruzzo armato gettato in opera sistemate al piede delle pareti portanti in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore che oscilla da un minimo di 30 cm ad un massimo di 40 cm.

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; le porzioni inclinate della copertura, rilevabili in corrispondenza delle pensiline che spiccano dalle pareti di tamponamento, si presentano rivestite con coppi e tegole in cotto di colore marrone.

Il rivestimento esterno delle pareti di tamponamento si presenta intonacato con strato di tinteggiatura finale di colore chiaro.

elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio è realizzato con listoni di materiale vinilico a simulare un effetto parquet di colore tendente al rovere chiaro.

Le pareti degli ambienti a piano terra sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco).

Il pavimento del servizio igienico è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore grigio chiaro, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tamponamento del fabbricato; detta pavimentazione appare di qualità discreta (2° scelta).

Il rivestimento delle pareti del servizio igienico, che interessa una fascia pari a circa 1 m dal pavimento finito all'intradosso del soffitto (2 m all'interno del vano doccia), è costituito da piastrelle quadrate in gres porcellanato, di 2° scelta, caratterizzate da colorazione identica rispetto a quella che caratterizza la pavimentazione.

Diversamente, le pareti di tutti gli altri ambienti dell'alloggio sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco).

L'intradosso della copertura degli ambienti appare intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non è del tipo blindato e si presenta con la tipica conformazione di una persiana; le porte interne sono in legno tamburato di spessore costante e colore marrone complete di maniglie.

Il battiscopa, presente solo negli ambienti privi di rivestimento in piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune di altezza pari ad 8 cm e colore simile rispetto a quello della pavimentazione.

Gli infissi, provvisti di persiane, sono in legno e risalenti ad un'epoca edilizia ormai completamente superata; si presentano sprovvisti di vetro camera e sono della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio in legno si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio, ovvero l'impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico si presentano funzionanti, ma ormai datati e necessitanti di un intervento di messa a norma, soprattutto con riferimento all'impianto elettrico.

Altresì, con riferimento agli impianti di riscaldamento dell'alloggio, è stata rilevata la presenza di una stufa tipo a legna con canna fumaria che scarica i fumi della combustione in copertura.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento agli elementi di rifinitura, permane ancora in uno stato di sufficiente stato di conservazione.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta piano terra	45,50	1
superficie aree a verde	135,10	0,1 (fino a sup. cop. amb.), 0,02 (succ.)
TOTALE		59,01

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 = 59,01 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'alloggio A)

L'immobile, teoricamente in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED], all'atto del sopralluogo risultava occupato da un soggetto femminile che si qualificava con il nome di [REDACTED].

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

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

Interpellato l'amministratore di condominio denominato *Le Terrazze*, all'interno del quale è collocato il cespite oggetto di pignoramento, è emerso che alla data del 15.11.2022 il debitore esecutato non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, egli è debitore nei confronti del condominio delle seguenti somme, come dettagliatamente rappresentate nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 12**):

ammontare complessivo massa debitoria: **€ 1.705,47** (diconsi euro millesettecentocinque/47).

Con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 30,00 € mensili.

Altresì, come possibile evincere dalla succitata dichiarazione resa, l'assemblea condominiale del condominio, alla data suindicata, non ha emesso delibere per l'esecuzione di lavori straordinari.

In ultimo, si segnala che alla data della dichiarazione resa dall'amministratore *pro-tempore* non sussistono contenziosi che coinvolgano in qualche forma anche il condominio *Le Terrazze* sito in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 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 06 dicembre 2010 Registro Particolare 12980 Registro Generale 54937 a favore di *Banca Apulia S.p.A.* con sede legale in San Severo (FG), domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis n. 40, C.F.: 00148520711 contro [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Lorenza Triola in Bari (BA) del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575. Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Lagogemolo, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà Varvara, o suoi aventi causa, salvo altri);
2. Trascrizione del 05 luglio 2021 Registro Particolare 24626 Registro Generale 33298 in favore di *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.*, con sede in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39 C.F.: 05828330638 contro [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 202 sub 6** contrada Lagogemolo, piano T, interno 2, cat. A/3, classe 2, vani 4, dati di superficie: totale 61 mq, totale escluse aree scoperte 45 mq, rendita euro 227,24, confinante nell'insieme con proprietà della società S.OP.ED.I.T., o suoi aventi causa, con strada interna di lottizzazione e con proprietà Varvara, o suoi aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 20 maggio 2021 Repertorio 3497/2021).

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 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 13**), 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 1.900,00 €/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:

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

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

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 alloggio A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell' "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022", relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio tipo villino normale stato di

conservazione ubicato nella città di Cassano delle Murge (BA) in zona suburbana, oscilla tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, del tutto simili rispetto a quelli contenuti nella banca dati prodotta dall'Agenzia del Territorio, e considerando le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022*, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 900,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 59,01$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 53.109,00; 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 area suburbana del comune di Cassane delle Murge (BA), ovvero in una zona estremamente periferica del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di soli manufatti ad uso residenziale e completamente priva di servizi, esercizi commerciali, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc.; tali caratteristiche si mantengono identiche per tutte le abitazioni limitrofe.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **$C_u = + 0,0$** .

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali; altresì, gli altri edifici presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva simile, con standard costruttivi lontani rispetto a quelli attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente correttivo ben inferiore alla media della zona e pari a **$C_v = - 0,3$** .

Funzionalità: l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna ordinata e lineare che consente di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione.

Diversamente, non giova a favore dell'immobile la situazione urbanistica nella quale lo stesso versa all'atto della perizia, che necessita di un intervento di regolarizzazione piuttosto oneroso, oltre ad una successiva rivisitazione al ribasso della distribuzione e dell'ampiezza degli spazi a disposizione.

Al contrario, positivo appare agli occhi del c.t.u. il fattore legato alle non eccessive dimensioni dell'immobile che potrebbe suscitare una forma di interesse da parte di qualche soggetto.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente minimo negativo e pari a **$C_f = - 0,2$** .

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile, appaiono complessivamente di sufficiente qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo indifferente rispetto alla media della zona e pari a **$C_q = + 0,0$** .

Stato di manutenzione e conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è sufficiente; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo indifferente rispetto alla media della zona e pari a **$C_m = + 0,0$** .

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 - 0,3 - 0,2 + 0,0 + 0,0) / 5 = - 0,1$$

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

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [1.000,00 - 0,1 \times (1.150,00 - 850,00)] \times 59,01 \approx 57.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi, delle situazioni di criticità e della situazione debitoria nei confronti del condominio di via Trevisani n. 75 come ampiamente evidenziate nel precedente par. 4.3, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima pari a:

$$V_e = 57.000,00 \text{ €} - 6.000,00 \text{ €} - 1.705,47 \text{ €} \approx 49.000,00 \text{ €}$$

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:

$$V_{\text{lotto 1}} = 49.000,00 \text{ € (diconsi euro quarantanovemila/00)}$$

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., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 49.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 42.000,00 \text{ (diconsi euro quarantaduemila/00)}$$



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'alloggio A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti volumetrici 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 appena sufficiente;**
- ❖ **il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 42.000,00 (diconsi € quarantaduemila/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Gianfranco Chiarelli procuratore del creditore procedente (pec: chiarelli.gianfranco@oravta.legalmail.it) e per raccomandata al debitore esecutato (**app. n. 14**), costituita da 22 (ventidue) facciate dattiloscritte e n. 14 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 28 novembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it