

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. n° 330/2022

G.E. Dott. ssa Chiara Cutolo

in danno di:
XXXXXXXXXXXXXX

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
in procedura di Esecuzione Immobiliare

PERIZIA DI STIMA
"LOTTO UNICO"

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE -
G.E. – Dott. Chiara Cutolo- R.G.E. 330/2022

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:
promosso da

contro XXXXXXXXXXXXXXXX XX

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO “ LOTTO UNICO”

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Io sottoscritto **Ing. Carlo Sansonetti**, nominato in qualità di Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott. Chiara Cutolo, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. 330/2022 ho prestato giuramento in data **11/11/2022** mediante sottoscrizione di “**Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico**” e deposito telematico in modalità pct.

Procedura promossa da:

Roscino Sabino

rappresentato e difeso da:

Avv. Nicola Greco

In danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX

Pignoramento Immobiliare:

- Repertorio 5913 del 24/06/2022
- Trascrizione 40596/29803 del 24/06/2022

Con decreto di fissazione udienza, ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 02/11/2022, veniva nominato quale **CUSTODE** l'**Avv. Giuseppe Vulpis**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

QUESITO

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

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento

a ciascuno degli immobili pignorati:

☐ se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

☐ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

☐ 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);

XXXXXXX
XXXXXXX

☐ nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

☐ se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio 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 proprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettuare 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'agjudicatario 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;

contro

XXXXXXXXXXXXXXX

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

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

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

Il Giudice dell'esecuzione fissava, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del **12/07/2023** e assegnava all'esperto stimatore 120 gg don decorrenza dalla data del giuramento.

L'esperto stimatore, a causa di un problema elettrico intercorso sui propri sistemi di archiviazione informatica, presentava motivata istanza di proroga, regolarmente concessa dal GE, ricevendo come termine per il deposito dell'elaborato i **30 giorni precedenti la data dell'udienza** ossia il 12/06/2023.

Avendo tuttavia ricevuto documentazione urbanistica incompleta dall'Ufficio tecnico del Comune di Altamura, pur segnalata e sollecitata, chiedeva un ulteriore breve proroga per il corretto deposito dell'elaborato peritale.

LE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura ed eseguite le necessarie indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho effettuato una verifica circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (ex art. 567, secondo comma del c.p.c.) e acquisito l'attuale indirizzo di residenza del soggetto esecutato.

In particolare, ho potuto constatare che:

- Il creditore procedente **non ha optato per il deposito della Certificazione Notarile;**
- Il creditore procedente **ha depositato Certificato storico catastale** per immobile riportante sia la situazione al giorno del rilascio del documento e sia, a ritroso, quella risalente alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente oltre vent'anni alla data del pignoramento.
- Il creditore procedente **ha depositato Certificato Ipotecario n.ro BA 304814/2022**
- Il creditore procedente **ha presentato un estratto di mappa catastale** che individua l'esatta ubicazione del fabbricato allegato al Certificato Ipotecario.
- **Non era presente agli atti la planimetria catastale dell'unità che è stata da me richiesta e ritirata nel corso delle operazioni peritali.**

ATTIVITA' ISPETTIVE

Io sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, in ossequio al mandato conferitomi in data 2 aprile 2022, accettando in data 11/11/2022, stabiliti preventivamente i contatti con l'Avv. Giuseppe Vulpis nella sua qualità di Custode giudiziale del bene pignorato, ho provveduto, in data 24 novembre 2022, all'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, della planimetria catastale corrispondente all'identificativo dell'unità, oggetto di pignoramento, oltre alla relativa visura storica aggiornata non presentata agli atti dal creditore procedente. Successivamente, in seguito a comunicazione notificata alle parti dall'Avv. Vulpis, ci siamo recati presso l'immobile oggetto di pignoramento

contro
XXXXXXXXXXXXXX

immobiliare per eseguire, in maniera congiunta, un primo accesso ai luoghi atto a verificare la presenza di eventuali occupanti, accertarne identità e titolo ed esperire tutto quanto altro di mia competenza.

In data **30 novembre 2022** alle ore **15,45** ho effettuato quindi il primo sopralluogo sull'immobile congiuntamente al Custode Avv. Giuseppe Vulpis. Nessuno era presente per il creditore Procedente.

VERBALE DI 1° ACCESSO

L'anno 2022 il giorno 30 del mese di novembre, alle ore 15.45 nell'ambito dell'attività di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 330/2022 R.G.E.- Tribunale di Bari promossa da [REDACTED] +1 nei confronti di XXXXXXXX XX, mi sono recato in Altamura (Ba) alla Via Carpentino n. 72, presso l'immobile oggetto di pignoramento, al fine di procedere a tutte le operazioni relative all'assunzione dell'ufficio di Custode.

Unitamente allo scrivente si è recato nei predetti luoghi il nominato CTU Ing. Carlo Sansonetti, il quale procede con le operazioni peritali di sua competenza.

Ivi giunto ho avuto la presenza del Sig. XXXXXXXXXXXX XX, nato ad Altamura il [REDACTED] ed ivi residente alla Via Carpentino, 72, identificato a mezzo CI n. XXXXXXXX al quale viene esibita e consegnata copia della ordinanza di nomina in qualità di custode. Esaurita la ricognizione ho ammonito lo stesso di non compiere atti pregiudizievoli in danno dei creditori sui beni sottoposti a pignoramento, riservandomi in difetto, di riferire alla autorità competente.

Ho reso edotto il presente dei poteri e delle funzioni conferitimi con la nomina di custode giudiziario, soffermandomi sulle peculiarità del procedimento esecutivo con particolare riguardo al procedimento di vendita del compendio pignorato ed alle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento (vendita senza incanto).

Ho altresì specificato:

- Che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa l'attività del custode;
- Che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso l'immobile in vendita per consentirne la visita;
- Che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ove previste, nelle more della procedura;
- Che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell'immobile.

Accertamento del soggetto che occupa, detiene o abbia il godimento dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXXXXX XX e dal proprio nucleo familiare. Il sig. XXXXXXXXXXXX indica la PeC: XX.XXXXXXXXXXXXXX@.it per le comunicazioni relative alla presente procedura.

Accertamento delle condizioni dell'immobile pignorato.

XXXXXX
XXXXXX

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del cespite dovessero peggiorare ovvero lo stesso dovessero necessitare di urgente manutenzione/conservazione, e/o manutenzione e questi mi ha risposto che: NULLA

Ho ammonito il Sig. XXXXXXXXXXXX sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del cespite dovessero peggiorare invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho quindi ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che lo stesso si trova in buone condizioni.

Ho altresì informato il debitore che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente ai propri collaboratori è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità dello stesso ad essere presente presso l'immobile de quo nei giorni da concordare telefonicamente.

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso giuridico del compendio in questione.

Alle ore 16,20, il presente verbale viene chiuso previa lettura e sottoscrizione dello stesso.

Apposte firme

Successivamente, in data 05/12/2022 ho provveduto, ad effettuare una richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, che in data 19/12/2022 produceva a mezzo PEC copia della documentazione urbanistica relativa all'immobile oggetto di esecuzione presente negli archivi; la documentazione prodotta, tuttavia risultava parziale e rappresentativa di precedenti volumetrie e destinazioni d'uso dell'immobile. Pertanto veniva richiesta un'integrazione che non riceva immediate risposte.

Sollecitato l'Ufficio Tecnico, sia telefonicamente, che a mezzo PEC, solo in data 20/06/2023 si riceveva documentazione prevalentemente conforme allo stato attuale dei luoghi.

Inoltre ho provveduto all'espletamento di un'indagine di mercato di recenti compravendite in zona.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura, consiste in un **appartamento**, con **categoria catastale (A/2)** ubicato nel Comune di Altamura alla Via Carpentino n° 72

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

1.1. UBICAZIONE

L'immobile di cui trattasi, ha accesso da portone condominiale in Via Carpentino n° 72 a piano T ed è situato al primo piano con accesso sia da vano scale che da vano scala/ascensore di proprietà.

1.2. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui trattasi è censita in catasto, nel Comune di Altamura con i seguenti identificativi:

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. catastale	RENDITA
A225	162	1572	12		A/2	4	8,5 vani	Totale 179 m ²	Euro 1009,67
Indirizzo: Via Carpentino, 72 Altamura piano T-1									

Si precisa che la planimetria catastale datata 25/02/2013 risulta rispondente allo stato dei luoghi, fatta salva la mancata presenza del vano ascensore.

1.3. DITTA CATASTALE

L'immobile risulta ad oggi intestato al seguente soggetto:

1. XXXXXXXXXXXX XX (CF XXXXXXXX)

Nato a XXXXXXXX

Diritto di: Proprietà per 1/1

1.4. CONFINI CATASTALI:

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva confina:

a **Nord** con altra proprietà

a **Ovest** con altra proprietà

a **Sud** con altra proprietà

a **Est**: con affaccio su Via Carpentino

1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dalle verifiche effettuate, delle quali tratterò in maniera più dettagliata nel corso della relazione peritale, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive ed ubicazionali ho potuto accertare che la stessa **non risulta comodamente divisibile** per cui ai fini della vendita costituirà **lotto unico** come di seguito descritto:

LOTTO Unico –

Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A2 situato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Carpentino 72 in Altamura.

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

In catasto, nel Comune di Altamura identificato: Fg. 162, P.lla 1572 Sub 12 P. T-1

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in un **unico fascicolo** con i relativi allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI (si farà riferimento alle pagine dell'allegato fotografico, per brevità AF)

L'**unità immobiliare** si sviluppa al Piano Primo di un fabbricato costituito da Piano Interrato, Piano Terra, 2 piani superiori e piano Attico; la costruzione risulta completata nel 1981 ed è sita in una zona semiperiferica del Comune di Altamura. L'unità immobiliare, contrassegnata in catasto con categoria A/2, posizionata al primo piano è accessibile attraverso rampa di scale condominiale e porta di ingresso, sia attraverso una seconda porta di ingresso tramite un'ascensore indipendente, (foto 3, 4, 5 e 6 AF) di cui si tratterà nel paragrafo della regolarità edilizia.

L'aspetto esteriore è giudicabile come in buone condizioni manutentive (foto n° 1 e 2 AF).

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone di Via Carpentino; salendo la rampa di scale, al piano 1 si trova la porta di ingresso sulla sinistra (foto 6); dalla porta di ingresso si accede in un ingresso/disimpegno che distribuisce a destra su 3 camere da letto (foto da 15 a 17 e 38) insieme ad un ampio bagno (foto da 11 a 14) di fronte su piccolo soggiorno (foto da 8 a 10) e a sinistra sulla zona giorno costituita da sala cucina/pranzo (foto da 29 a 32), bagno (foto da 33 a 36), cucinino (foto da 19 a 21) e lavatoio (foto da 22 a 23); è presente inoltre un vano ripostiglio (foto 37) e l'accesso al vano ascensore a servizio solo del piano 1; l'appartamento è inoltre dotato di 3 balconi con affaccio su Via Carpentino (foto 39 e 40) ed una terrazza interna (foto da 24 a 26) con accesso dal lavatoio situato dopo il cucinino.

2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta realizzato con strutture portanti in c.a. e solai in laterizio e travetti paralleli in c.a.

2.3. FINITURE

L'esterno del fabbricato presenta uno stato manutentivo buono.

Anche all'interno, l'intero immobile presenta uno stato manutentivo buono, con un'altezza nominale di mt 2,95; tutto l'immobile presenta una pavimentazione in gres formato quadrato, di colore chiaro; le pareti risultano rivestite con intonaco civile tinteggiato con idropittura (foto da pagina 10 e 16).

I bagni sono dotati di rivestimento fino a 2,70 mt circa con piastrelle bianche: il bagno principale è dotato di WC con cassetta incassata tipo Geberit, bidet, lavabo, e doccia con box doccia.

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

Il wc adiacente il cucinino è dotato di WC con vaso esterno in alto, bidet e lavabo.
Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, tipo anticorodal, di colore marrone (foto 41 e 42), dotati di avvolgibili oscuranti e zanzariere su alcune finestre (foto 26).

2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato di tutti gli allacciamenti: elettrici, idrico fognari e gas.

Al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano attive, in quanto l'immobile risultava regolarmente abitato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una centrale termica a marchio SYLBER tipo Conica 20 alimentata a metano (foto 28) e di un sistema di caloriferi **non dotati** di valvole termostatiche (foto pag. 21).

L'impianto elettrico totalmente sotto traccia è dotato di interruttore differenziale e di luci di emergenza.

L'impianto di illuminazione risulta realizzato per la quasi totalità con punti luce.

È presente l'impianto TV.

L'impianto idrico fognario risulta completo, integro e funzionante.

2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA

Le condizioni manutentive dell'immobile sia all'esterno che all'interno sono a ritenersi in uno stato conservativo buono.

2.6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR. 633/1972

L'immobile risulta essere di proprietà di persone fisiche pertanto, in caso di vendita, **non dovrà essere contemplata la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.**

2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La consistenza commerciale dell'unità, costituente **unico lotto di vendita**, è stata calcolata considerando la superficie interna lorda, calcolata al lordo delle murature di tramezzo, alla quale sono state sommate la superficie dell'area dedicata al piano T utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio oltre alle aree scoperte.

IMMOBILE	Sup. (mq.)	Coeff. %	Sup. Commerciale (arrotondata)
Sup. interna lorda appartamento	144,90	100	145
Vano tecnico scala ascensore	9,6	50	4,8
Terrazza	32,95	30	9,88
Balconi (3)	17,74	30	5,32
TOTALE			165

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

Pertanto, l'unità costituente **unico lotto** ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata per arrotondamento in:

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 165,00 (centosessantacinque mq).

3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dalle indagini urbanistiche eseguite, il fabbricato risulta edificato nel 1980 e collaudato nel 1981.

4. REGOLARITA' URBANISTICA

4.1. TITOLO EDILIZIO

Le ricerche del titolo edilizio presso gli Archivi del Comune di Altamura, hanno portato i seguenti titoli relativi all'immobile oggetto di Esecuzione:

1. Concessione Edilizia n°266/1978
2. Variante n° 374/1978
3. Variante n° 591/1979
4. Concessione edilizia in sanatoria n° 2232/C del 1997
5. Permesso di agibilità 71/97

4.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il sopralluogo eseguito e le misurazioni rilevate in loco, necessarie al calcolo della superficie commerciale, hanno consentito di rilevare la completa rispondenza dei luoghi alla planimetria catastale e alle planimetrie allegate alla Concessione Edilizia in Sanatoria n° 2232/C del 1997, **fatta salva la presenza del vano ascensore/montacarichi** che collega piano T e piano 1, che non risulta indicato in nessuna delle planimetrie e del quale, al momento della redazione del presente elaborato non risulta pervenuta allo scrivente alcuna documentazione.

Considerando che tale impianto è stato ricavato all'interno di un vano scala supplementare rispetto a quello condominiale e che l'accesso all'immobile è consentito comodamente dal vano scala condominiale, non se ne terrà conto nella valutazione dell'immobile.

Fino alla variante n° 591/1979, l'immobile presentava agli atti una superficie coperta e volumetria inferiore rispetto allo stato attuale dei luoghi ed una destinazione d'uso non abitativa.

Con concessione edilizia in sanatoria n° 2232/C del 1997 venivano sanati gli aumenti volumetrici e cambiata la destinazione d'uso.

Al momento **non risulta essere nelle mie disponibilità** alcuna documentazione relativa all'intervento di installazione dell'impianto di ascensore/montacarichi, che tuttavia non è stato considerato nella valutazione commerciale.

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

4.3 VERIFICA SUSSISTENZA APE

L'unità immobiliare **non risulta dotata di certificazione energetica**. Il sottoscritto **risulta impossibilitato** a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non abilitato alla presentazione al Nuovo Catasto Energetico

5. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento del 24/06/2022, il soggetto esecutato signor XXXXXXXXXXXX XX risultava proprietario dell'intero immobile.

5.1. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo del 30/11/2022, l'unità oggetto di stima immobiliare, è risultata di proprietà della signor XXXXXXXXXXXX XX, che risulta residente presso l'immobile;

6. PROVENIENZA DEL BENE

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il Creditore procedente ha prodotto agli atti il certificato ipotecario contenente tutte le iscrizioni e trascrizioni fino giugno 2022. Il sottoscritto ha eseguito una visura ipotecaria in data 10 giugno 2023, non riscontrando differenze.

Pertanto, verificati gli atti risultano confermate le seguenti vicende traslative:

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta al soggetto esecutato con Atto notarile pubblico di Donazione a firma del Notaio SCAFARELLI ALBERTO Repertorio 17797/5583 del 21/03/2013 da XX XXXX (CF XXXXXXXXXXX) nata a XXXXXXXX.

La Signora [redacted] aveva acquistato il suolo per la realizzazione del fabbricato in data antecedente il ventennio.

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.

All'atto della vendita **gli oneri a carico della procedura**, riguarderanno esclusivamente:

- *Spese di Cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, aggiornate all'attualità:*

1. *ISCRIZIONE del 26/05/2022 - Registro Particolare 4373 Registro Generale 27436 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ALTAMURA Repertorio 49/2022 del 14/04/2022 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
2. *ISCRIZIONE del 01/07/2022 - Registro Particolare 5659 Registro Generale 34814 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1474/2021 del 06/07/2021 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO*
3. *TRASCRIZIONE del 28/07/2022 - Registro Particolare 29803 Registro Generale 40526 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 5913/2022 del 24/06/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI*

8. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO

8.1. METODO DI STIMA

In considerazione della realtà territoriale in cui l'immobile risulta ubicato, ovvero in una zona semiperiferica del Comune di Altamura, con buona densità abitativa, non distante dall'uscita della SS 99 e che vede la presenza di innumerevoli altri immobili a destinazione residenziale con caratteristiche tipologiche alquanto simili, ritengo possibile effettuare la stima secondo il metodo MCA.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

La letteratura tecnica e le prassi più comuni convergono, ai fini della stima del valore di mercato di immobili, nell'impiegare il criterio del **"Metro quadro commerciale"** secondo le indicazioni tratte dalle seguenti fonti condivise di riferimento:

1. indagini di mercato
2. valori OMI di riferimento

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

9. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.1. CONSIDERAZIONI PREVENTIVE

Alla luce del sopralluogo eseguito l'unità immobiliare di cui trattasi, è certamente in linea con altre costruzioni coeve con le quali condivide buona parte delle caratteristiche tipologiche esterne. All'interno, l'appartamento, presenta ampi spazi ed un livello di rifiniture medio. Pertanto, in ragione di tipologia costruttiva, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture e stato conservativo può essere certamente definito come **unità immobiliare ad uso abitativo** inserito in una zona **semiperiferica**. **Le rifiniture interne presenti, rendono possibile la collocazione in un contesto normale all'abitazione.**

L'unità non risulta assoggettata a procedure espropriative per pubblica utilità.

9.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona semiperiferica del Comune di Altamura, caratterizzata dalla presenza di edilizia a destinazione residenziale con presenza di attività commerciali e scuole.

9.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Ai fini del calcolo del valore immobiliare ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

I valori Omi relativi alle compravendite di attività commerciali effettuate nella stessa zona nel secondo semestre del 2022 oscillano tra €/mq 1150,00 e €/mq 1450,00, per le abitazioni di tipo civile che presentino uno **stato conservativo normale**.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) * p_x$$

ΣV = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

Σp = sommatoria aritmetica unità di misura parametro beni simili presi a confronto;

V_x = valore di stima del bene in esame;

p_x = unità di misura del parametro oggetto di stima.

o un aumento a seconda che si evidenzino condizioni di demerito o di particolare pregio immobiliare.

$$V_x = \text{€/mq } 1300,00 * \text{mq } 165 = \text{€ } 214.500,00$$

(Diconsi: euro duecentoquattordicimilacinquecento/00)

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, esclusa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute, si ottiene una riduzione del valore pari a:

RIDUZIONE: € 214.500,00 x 0,15 = € 32.175,00
(Diconsi: Euro trentaduemilacentosettantacinque/00)

9.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e situazione urbanistica, tenuto conto, altresì, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicata la riduzione complessiva di **€ 32.565,00** ritengo di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale corretto:

€ 214.500,00 - € 32.175,00 = € 182.325,00

VALORE DELL'IMMOBILE per arrotondamento:
€ 182.000,00 (Euro centoottantaduemila/00)

CONCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data della eseguita ispezione del 30 novembre 2022, viene definito il seguente:

LOTTO Unico
LOTTO Unico –

Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A2 situato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Altamura, Via Carpentino n° 72.

In catasto, nel Comune di Altamura identificato:

- **al fg 162 P.lla 1572 sub. 12 – Cat. A2 Cl. 4 – consistenza 8,5 vani – RC Euro 1009,67**

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in **unico fascicolo** con i relativi allegati.
Si stima a corpo, in:

€ 182.000,00 (Euro centoottantaduemila/00)

contro
XXXXXXXXXXXXXXX

nello stato di fatto in cui si trova.

A carico della procedura le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. **ISCRIZIONE** del 26/05/2022 - Registro Particolare 4373 Registro Generale 27436 Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE DI ALTAMURA Repertorio 49/2022 del 14/04/2022 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
2. **ISCRIZIONE** del 01/07/2022 - Registro Particolare 5659 Registro Generale 34814 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LECCE Repertorio 1474/2021 del 06/07/2021 **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da **DECRETO INGIUNTIVO**
3. **TRASCRIZIONE** del 28/07/2022 - Registro Particolare 29803 Registro Generale 40526 Pubblico ufficiale **UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI** Repertorio 5913/2022 del 24/06/2022 **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

ALLEGATI

A completamento della **Relazione tecnica di stima immobiliare, Lotto unico**, che provvederò a consegnare secondo il protocollo del Nuovo Processo Civile Telematico, allego la seguente documentazione:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Documento n. **pagine 19**

ALLEGATO FOTOGRAFICO

1. Fotografie Lotto unico (n. 42 immagini riprese il 30/11/2022)

ALLEGATO IPO CATASTALE

2. Visura Storica per immobile
3. Planimetria catastale
4. Ispezione Ipotecaria del 10/06/2023

ALLEGATO URBANISTICO

5. Concessione edilizia in sanatoria n° 2232/C del 1997
6. Variante n° 591/1979 (estratto)
7. Variante n° 374/1978 (estratto)
8. Concessione Edilizia n° 266/1978 (estratto)

Si precisa che le copie integrali dei titoli in estratto sono disponibili e non vengono depositate integralmente a causa dell'eccessivo volume documentale.

contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXX

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VARIE

9. *Check list Conservatoria*
10. *Copia del Verbale di Sopralluogo redatto dal Custode*
11. *Lotto di vendita +Elenco formalità da cancellarsi*
12. *File della perizia epurata dei dati sensibili del debitore*
13. *Ricevute di effettuato inoltro della Perizia e degli allegati alle parti.*

Io sottoscritto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:
a mezzo PEC

- c/o Avv. Nicola Greco (creditore procedente)

All'indirizzo: avvnicolagreco@pec.giuffre.it;

- Avv. Giuseppe Vulpis (custode)

all'indirizzo: vulpisgiuseppe@pec.giuffre.it;

- Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX XX (esecutato)

All'indirizzo: XXXXXXXXXXXXXXXXXX@XXX.it.

Bari, lì 23giugno 2023

In fede: il C.T.U
Ing. Carlo Sansonetti

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®