

ALLEGATO "7"
VERSIONE PERIZIA IN CONFORMITA'
ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE
DEI DATI PERSONALI DEL 7.2.2008



TRIBUNALE di BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT.SSA MARINA CAVALLO

PERIZIA TECNICA D'UFFICIO

Procedura n. 38 R. Gen. Esec. 2024

Promossa da:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

In danno di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Il C.T.U.

Dott. Ing. Francesco IURINO
CF: RNIFNC75T05A225G

con studio in Gravina in Puglia -BA- Via M. Lettieri, 92
telefono: 347-5129835

e-mail: francescoiurino75@gmail.com

pec: francesco.iurino8672@pec.ordingbari.it



PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U. come riportato nell'ordinanza del Giudice esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, Si precisa che:

A) Dalla verifica della documentazione presenti agli atti da parte del creditore procedente risulta completa; idonea ed esaustiva ai sensi all'art. 567, co. 2, c.p.c.,

In particolare si attesta che il creditore ha optato di certificazione notarile sostitutiva per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, atto sottoscritto dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco, notaio in Perugia ed iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile del Distretto Notarile di Perugia, datato 08/02/2024

Inoltre si attesta inoltre che in riferimento agli immobili pignorati la certificazione risale sino ad un atto di acquisto originario intestato al creditore esecutato (favore),

(contro) in cui si alienava la piena proprietà degli stessi immobili; atto registrato a Bari Repertorio n. 33496 registro n. 43632 del 04-12-1991, atto tra vivi, compravendita, atto numero 62278 del 29-11-1991 atto a firma del Notaio Massimo Cesaroni di Polignano a Mare.

Si precisa inoltre che il creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale attuale né l'estratto catastale storico. In merito a tale carenza il CTU ha provveduto a reperire tale documentazione mancante presso il Competente ufficio territoriale che si allega in copia (Allegato 1)

Inoltre si attesta che nella certificazione notarile sostitutiva i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono espressamente riportati;

•Agli atti non risulta depositato da parte del creditore procedente il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto lo scrivente CTU ha provveduto a recuperare tale documentazione presso l'ufficio stato civile del comune di Sannicandro di Bari (Allegato2) dalla verifica di tale atto si riscontra che l'esecutato risulta sposato che a decorrere dalla data [REDACTED] l'esecutato risulta coniugato in regime di separazione dei beni.

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) 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;

LOTTO UNICO DI VENDITA:

- **Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione**
sita in Sannicandro di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.4, via Aquila n° 5, A/2 - appartamento di tipo civile, vani 7,5; posto al piano terra, piano primo e piano interrato.
- **Unità immobiliare con destinazione a autorimessa o rimessa**
sita Sannicandro di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.5, via Aquila n° 9, C/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano terreno.

L'immobile oggetto del presente procedimento esecutivo è costituito da una casa unifamiliare sita nel centro abitato del Comune di Sannicandro di Bari edificato ad angolo tra via Aquila e via Villafranca e costituita da una palazzina singola che si sviluppa su tre livelli identificata al catasto con il sub 4 , con accesso pedonale in via Aquila n° 5, con adiacente la relativa pertinenza autorimessa al sub.5, con accesso carrabile dalla via Aquila n° 9 e con accesso pedonale dall'atrio interno a piano terreno; la specifica conformazione dell'immobile al fine di valorizzare al massimo il suo valore di mercato si presta alla formazione di un lotto unico di vendita comprensivo dell'immobile principale al sub 4 con destinazione ad abitazione e la sua pertinenza ad uso autorimessa al sub 5.

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;

L'accesso all'unità immobiliare con destinazione d'uso abitativa è sito in via Aquila al civico n.5, in cui dal vano portone d'ingresso si accede direttamente ai vani al piano terra dell'abitazione e dove sono presenti il vano cucina, vano soggiorno e vano letto e gli accessori; attraverso un vano scala interno è possibile accedere al piano primo dove è presente un vano soffitta e un locale di servizio, dallo stesso vano scala è possibile accedere ad un locale veranda coperto realizzato in struttura lignea e delimitata da infissi; sempre dal vano scala presente al

piano terreno si accede al piano interrato dove è presente un ampio ambiente destinato a tavernetta dotato di zona soggiorno con caminetto, angolo cottura, servizio igienico e ripostiglio.

Lo stabile è stato realizzato in muratura portante e orizzontamenti in parte a volta in muratura ed in parte in latero cemento a struttura piana. L'immobile si presenta nel complesso in un discreto stato di manutenzione e necessita di alcuni interventi di manutenzione sulle pareti al piano primo all'ambiente sottotetto e nella camera da letto al piano primo ove si riscontrano localizzati problemi di scrostamento dell'intonaco dovuto a pregressi fenomeni di infiltrazione provenienti dai tamponamenti esterni.

Lo stesso è dotato di infissi e persiane in legno che necessitano di interventi di manutenzione, mentre la pavimentazione e i rivestimenti in gres risalenti al periodo relativo all'ultima ristrutturazione datata 2007 risultano in buono stato di manutenzione. L'immobile è dotato di impianti autonomo di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria attraverso caldaia a gas naturale con terminali di riscaldamento in elementi radianti. Anche l'impianto elettrico risulta funzionante. L'immobile risulta regolarmente allacciata alla rete elettrica, rete gas e idrica e fognante.

Si sottolinea come dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA.

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;

Lo stabile risulta edificato anteriormente il 2 settembre 1967, infatti dalla verifica presso ufficio provinciale del territorio attesta la presenza dell'immobile in data anteriore al 24/02/1943 data a cui risale l'accertamento e classamento eseguito dall'ufficio tecnico erariale della Provincia di Bari in cui sia attesta la presenza delle due unità immobiliari registrate in catasto sul Fg 53 particelle 1504/1547/1588 /1506. La prima costruzione esistente è stata oggetto di successiva ristrutturazione edilizia autorizzata con Concessione Edilizia n. 38/98 del 16 Giugno 1998 rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari alla stessa esecutata.

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della

Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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;

Allo stato attuale l'immobile risulta parzialmente in difformità rispetto a quanto assentito con Concessione Edilizia n. 38/98 del 16 giugno 1998 rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari alla stessa eseguita. Dalle verifiche effettuata dallo scrivente presso gli archivi del competente ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari non risultano essere presenti istanze di condono, si sottolinea come vi è possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 introdotto dal Decreto Legge n. 69/2024 "Salva Casa" ai sensi del comma 5 lettera b di detto articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

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

Tra gli immobili oggetto di esecuzione non vi sono terreni.

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;

• Unità immobiliare con destinazione a civile abitazione
sita in Sannicandro di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.4, via Aquila n° 5, A/2 - appartamento di tipo civile, vani 7,5; posto al piano terra, piano primo e piano interrato.

• Unità immobiliare con destinazione a autorimessa o rimessa,
sita Sannicandro di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.5, via Aquila n° 9, C/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano terreno.

Si attesta l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, si attesta che non sono necessarie atti di aggiornamento del catasto, lo scrivente inoltre ha provveduto a recuperare presso il competente ufficio provinciale del territorio la scheda relativa alla denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, (Allegato 3)

Lo scrivente inoltre ha verificato che per l'immobile in oggetto non è stato mai predisposto un APE ed ha provveduto a redigerlo e allegarlo (Allegato 4)

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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;

Si attesta che all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita risulta unica intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, atto di acquisto originario intestato al creditore esecutato [REDACTED] in cui si alienava la piena proprietà degli stessi immobili; atto registrato a Bari Repertorio n. 33496 registro n. 43632 del 04-12-1991, atto tra vivi, compravendita, atto numero 62278 del 29-11-1991 atto a firma del Notaio Massimo Cesaroni di Polignano a Mare.

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;

PROVENIENZE

Bari rp 33496 rg 43632 del 04-12-1991, atto tra vivi, compravendita, atto numero 62278 del 29-11-1991 notaio Massimo Cesaroni di Polignano A Mare. Unità negoziale 1.

Sannicandro Di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1504, Via Villafranca n° 5, a/6 - appartamento di tipo rurale, vani 4; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.53 p.lla 1587, fgl.53 p.lla 1588 sub.1, Sannicandro Di Bari NCEU FG.53 p.lla 1506, Via Aquila n° 9, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano terreno; graffato a unità identificata da fgl.53 p.lla 1588 sub.2. Quote di proprietà: [REDACTED]

[REDACTED] 1/1 di piena proprietà.

A seguito di detto esame certifica quanto segue:

- di aver accertato la continuità' delle trascrizioni, ai sensi dell'articolo 2650 del Codice Civile, nel ventennio;
- che i suddetti immobili risultano alla data sopra indicata, di piena proprietà e libera disponibilità dei nominativi citati, senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicare la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità':

GRAVAMI

- Bari rp 4400 rg 5710 del 05-02-2024, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili, atto giudiziario numero 11000 del 20-01-2024 pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Bari C.F. 80018350720. Unità negoziale 1.

Sannicandro Di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.4, VIA AQUILA n° 5, a/2 - appartamento di tipo civile, vani 7,5; posto ai piani 1°, sotterraneo, 1°, terreno, Sannicandro Di Bari NCEU fgl.53 p.lla 1588 sub.5, VIA AQUILA n° 9, c/6 - autorimessa o rimessa, mq. 33; posto al piano terreno. Quote di proprietà: [REDACTED]

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;

gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e ne c'è stata affrancazione da tali pesi, il diritto sull'immobile pignorato è di proprietà e non 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);

VALUTAZIONI ESTIMATIVE

Il criterio di stima che meglio si adatta alla determinazione del "più probabile valore di mercato" è sicuramente il metodo "sintetico-comparativo", basato sulla applicazione all'immobile oggetto della stima dei prezzi unitari di vendita rilevati per immobili simili per caratteristiche e condizioni d'uso e manutenzione, e ubicati in posizioni simili.

In detta indagine sono state considerate anche alcune caratteristiche dell'unità immobiliare:

- il "taglio dell'unità immobiliare": medie dimensioni ma non divisibile;
- assenza di dotazioni condominiali extra: manca l'ascensore; manca cantina, ecc..;
- vetustà del fabbricato, immobile che necessita di manutenzione ordinaria e straordinaria, anche dei prospetti esterni;
- posizione semicentrale rispetto al tessuto urbano.

Per poter procedere ad una valutazione congrua dell'immobile, oltre a considerare i prezzi medi di vendita relativi a immobili simili reperiti presso la banca dati dell'Agenzia del Territorio, si è provveduto a considerare anche il valore commerciale emerso da un'indagine presso le agenzie immobiliari per immobili simili da collocare o collocati sul mercato.

Alla data odierna, dalla verifica dell'andamento dei prezzi per immobili della stessa zona e con le stesse caratteristiche di quelle oggetto del presente giudizio di stima

I valori rilevati dall'Agenzia del Territorio, relativi al I semestre 2024 sono stati i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: BARI

Comune: SANNICANDRO DI BARI

Fascia/zona: Centrale/VOLTA-LIBERTA-DUCA DI AOSTA-EMANUELE

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	850	1250	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	800	1150	L	2,7	3,8	L

L'immobile oggetto della procedura è un'abitazione del tipo civile che allo stato attuale risulta in un buono stato di conservazione. In relazione a detto stato di conservazione si ritiene congruo considerare un valore €/mq 1.000,00 come dato fornito dall'Agenzia del Territorio quale limite per il tipo di immobile e valore medio tra quelli espressi per i immobili simili della zona con le stesse caratteristiche.

La quotazione media espressa dal mercato immobiliare, valutando il reale prezzo ottenuto dalla differenza tra offerta e transazione, si attesta su una cifra pari a €/mq 1.300,00 per lo stato di conservazione dell'immobile.

Si ritiene quindi di dover applicare un valore medio unitario della superficie commerciale (V_{muc}) tra quelli riportati pari a €/mq 1.200,00.

Per poter procedere è necessario stabilire la superficie commerciale (norma UNI 10750:2005) Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

100% delle superfici calpestabili;

100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);

50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto 3) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto 3) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti 1) e 2).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

25% dei balconi e terrazze scoperti;

35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);

35% dei patii e porticati;

60% delle verande;

15% dei giardini di appartamento;

10% dei giardini di ville e villini.

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale".

Nel caso in esame si ottiene quindi:

Unità Immobiliare al N.C.E.U. fg .53 p.lla 1588 sub.4

Piano Terra:

$$S_{\text{commerciale}} = 100\% S_{\text{utile interna}} + 50\% S_{\text{murature perimetrali}} + 15\% S_{\text{giardino}} = \\ = 1 \times 82,00 \text{mq} + 0,50 \times 8,20 \text{mq} + 0,15 \times 20 = \underline{\underline{83,10 \text{mq}}}$$

Piano Primo:

$$S_{\text{commerciale}} = 100\% S_{\text{utile interna}} + 50\% S_{\text{murature perimetrali}} + 25\% S_{\text{terrazzo}} = \\ = 1 \times 21,00 \text{mq} + 0,50 \times 3,00 \text{mq} + 0,15 \times 72 \text{mq} = \underline{\underline{33,30 \text{mq}}}$$

Piano Seminterrato (pertinenza comunicante):

$$S_{\text{commerciale pertinenza}} = 50\% (100\% S_{\text{utile interna}} + 50\% S_{\text{murature perimetrali}}) = \\ = 0,5 \times (1 \times 71,00 \text{mq} + 0,50 \times 7,00 \text{mq}) = \underline{\underline{37,25 \text{mq}}}$$

Unità Immobiliare al N.C.E.U. fg .53 p.lla 1588 sub 5

$$S_{\text{commerciale pertinenza}} = 50\% (100\% S_{\text{utile interna}} + 50\% S_{\text{murature perimetrali}}) = \\ = 0,5 \times (1 \times 30,00 \text{mq} + 0,50 \times 7,00 \text{mq}) = \underline{\underline{16,75 \text{mq}}}$$

Si ottiene che la superficie **Sc= 170,65 mq**

Il più probabile valore di mercato è dato quindi da:

$$V_{mo} = S_c \times V_{muc}$$

Dove V_{mo} è il valore medio da ottenere;

Dove S_c è la superficie convenzionale dell'immobile;

Dove V_{muc} è valore medio unitario della superficie commerciale;

Il valore medio unitario della superficie commerciale si è stabilito pari a **€/mq 1.200,00**.

Stima Sintetico-Comparativa

- Valore immobile:

Pertanto $V_{mo} = S_c \times V_{muc}$ diventa:

$V_{mo} = 170,65 \text{ mq} \times 1200,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 204.780,00$ che corrisponde al più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

A tale valore va applicato un abbattimento del 15% per considerare la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, l'assenza di garanzia su vizi occulti ecc.

Si ottiene $204.780,00 \times 0.85 = \text{€ } 174.063,00$

A tale valore deve essere detratto le spese per sanare le difformità mediante la presentazione di pratica amministrativa all'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari con l'applicazione di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 introdotto dal Decreto Legge n. 69/2024 "Salva Casa" ai sensi del comma 5 lettera b di detto articolo, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo: pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

Che in modo cautelativo si pone in 10.328 € a tutela dell'acquirente oltre alle spese tecniche di elaborazione pratica che sono individuabili all'incirca in 2000€, per complessivi **12.328,00 €**.

Tali somme vanno detratte al valore di mercato precedentemente individuato.

Si ottiene che il valore dell'unità immobiliare risulta di 161.735,00 €

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio,

la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Si attesta che allo stato attuale l'immobile è di possesso ed occupato dalla stessa creditrice esecutata.

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

L'immobile non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

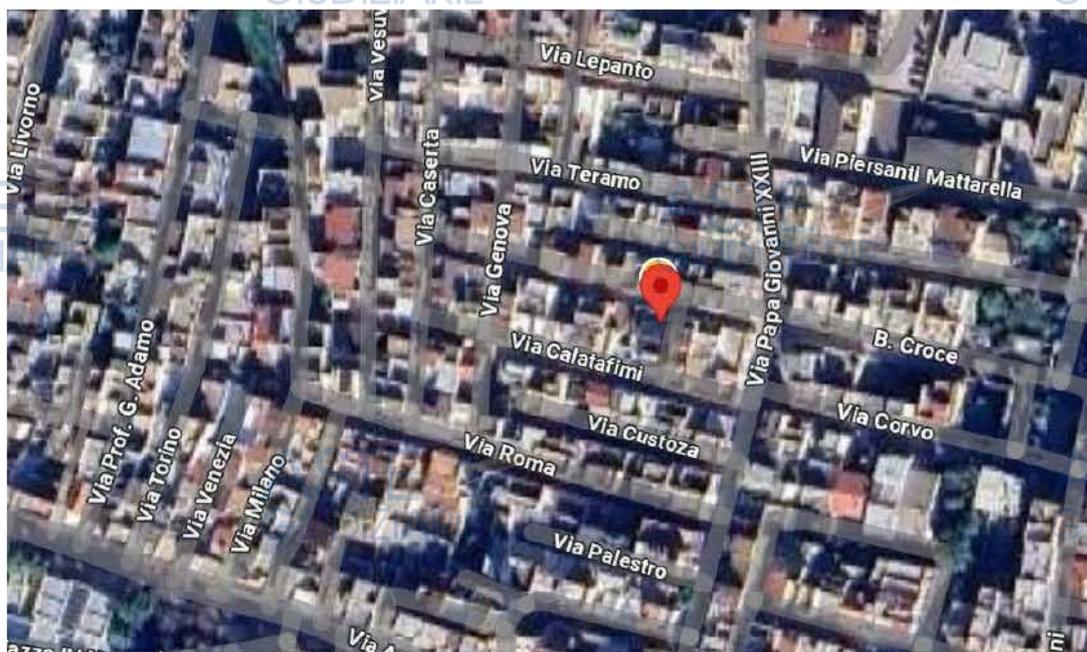


Foto 1-Inquadramento immobile nel nucleo urbano di Sannicandro di Bari -



Foto 2-vista immobile dall'esterno da via Aquila



Foto 3 - Vista esterna dell'immobile - accesso da via Aquila n.5

Firmato Da: FRANCESCO IURINO Emesso Da: ARUBA PEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70603710a6b02559



Immobile
oggetto del
procedimento

Foto 4 –Vista prospetto su via Villafranca -



Accesso
carrabile sub 5

Foto 5 - Vista accesso vano scala condominiale –





Foto 6 – Vista accesso chiostrina interna da vano cucina a piano terra -



Foto 7 – Vista chiostrina interna a piano terra -



Foto 8 – Vista interna ambiente soggiorno a piano terra -





Foto 9 – Vista interna ambiente camera da letto -





Foto 10– Vista interna bagno piano terra -





Foto 11- Vista interna ambiente disimpegno piano terra-





Foto 12 - Vista scala interna di accesso all'interrato e al primo piano -





Foto 13 - Vista WC a piano interrato -



Foto 14 - Vista interna tavernetta piano interrato -





Foto 15 - Vista scala interna con accesso al terrazzino esterno al piano primo-





Foto 16 – Vista Terrazzo scoperto al piano primo -





Foto 17 – Vista Terrazzo scoperto al piano primo –





Foto 18 – Vista veranda coperta al piano primo –





Foto 19 – Vista ambiente al piano primo –



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0393848 del 16/05/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sannicandro Di Bari
Via Aquila civ. 5

Identificativi Catastali:

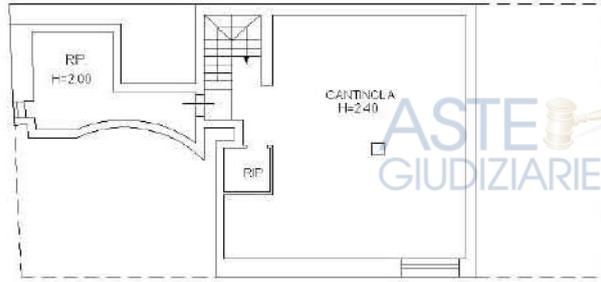
Sezione:
Foglio: 53
Particella: 1588
Subalterno: 4

Compilata da:
Soranno Nicola
Isoritto all'albo:
Geometri

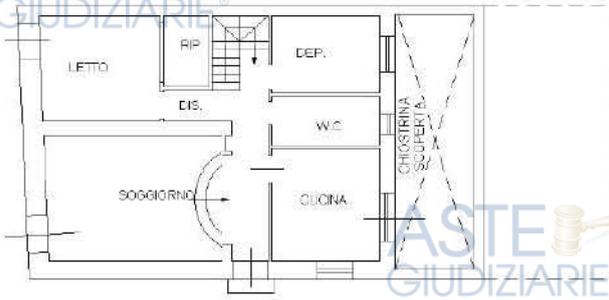
Prov. Bari N. 1823

Scheda n. 1 Scala 1:200

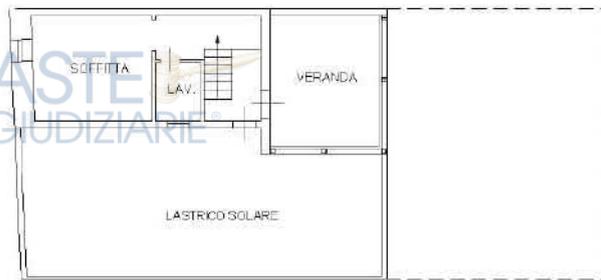
PIANTA SEMINTERRATO



PIANTA PIANO TERRA H=3.00



PIANTA PRIMO PIANO H=2.30



Ultima planimetria in atti

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di SANNICANDRO DI BARI(053) - < Foglio 53 - Particella 1588 - Subalterno 4 - VIA AQUILA n. 5 Piano S1 - F-1

Planimetria – sub 4

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0393884 del 16/05/2007
Planimetria di u.i.u. in Comune di Sannicandro Di Bari
Via Aquila civ. 9

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 53
Particella: 1588
Subalterno: 5

Compilata da:
Soranno Nicola
Isritto all'albo:
Geometri

Prov. Bari N. 1823

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANTA PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti

Data: 30/07/2024 - n. T126175 - Richiedente: RNIFNC75T05A225G

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/07/2024 - Comune di SANNICANDRO DI BARI(053) - < Foglio 53 - Particella 1588 - Subalterno 5 >
VIA AQUILA n. 9 Piano T

Planimetria - sub 5

Si veda Allegato 5 alla presente relazione

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;

Si veda Allegato 6 alla presente relazione

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;

Si veda Allegato 7 alla presente relazione

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 .rtfo word zip.

Si veda Allegato 8 alla presente relazione

CONCLUSIONI

In conclusione, dalle indagini, dai computi e dalle valutazioni effettuate, risulta che il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto è di:

161.735,00 €

Nella certezza di aver esaurientemente risposto a tutti i quesiti proposti, lo scrivente ringrazia il G.E. per la fiducia accordatagli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Si allegano alla presente:

1. Allegato 1 (l'estratto catastale);
2. Allegato 2 (certificato di stato civile dell'esecutato)
3. Allegato 3 (la scheda N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39)
4. Allegato 4 (A.P.E.)
5. Allegato 5 (Planimetria degli Immobili e documentazione fotografica);
6. Allegato 6 (Descrizione lotto schematica per la pubblicazione dei bandi di vendita)
7. Allegato 7 (perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008)
8. Allegato 8 (la check list documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. i e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf)

Gravina in Puglia, li 14/03/2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Francesco IURINO