

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROC. n° 392/2024
G.E. Dott. Antonio RUFFINO

AMCO SPA
in danno di:
XXXXX XXXXX +1

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
in procedura di Esecuzione Immobiliare

PERIZIA DI STIMA
"LOTTO UNICO"

ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE -
G.E. - DottAntonio RUFFINO - R.G.E. 392 - 2024

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:

promosso da:

AMCO SPA

contro:

XXXXX XXXXX + 1

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO "LOTTO UNICO"

SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA	4
PREMESSA	4
QUESITO	4
LE OPERAZIONI PERITALI.....	9
VERIFICHE PRELIMINARI.....	9
ATTIVITA' ISPETTIVE.....	10
1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE	11
1.1. UBICAZIONE	11
1.3. DITTA CATASTALE	11
1.4. CONFINI CATASTALI:	11
1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI	11
2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	12
2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI.....	12
2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI	12
2.3. FINITURE.....	12
2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE.....	13
2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA	13
2.6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR. 633/1972	14
2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	14
3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI	14
4. REGOLARITA' URBANISTICA.....	14
4.1. TITOLO EDILIZIO.....	14
4.2. STATO DEI LUOGHI ORIGINARIO.....	15
4.3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA.....	16
4.5. STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA	17
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE	17
6. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA.....	18
6.1. DIVISIBILITA' DEL BENE TRA COMPROPRIETARI.....	18
7. PROVENIENZA DEL BENE.....	18
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	19
8.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	19
8.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.....	19
9. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO	19
9.1. METODO DI STIMA	19
9.2. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA	19
10. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.....	19
10.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI	20

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu



10.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE	20
10.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA.....	22
10.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE	23
CONCLUSIONI	23



Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Io sottoscritto **Ing. Carlo SANSONETTI** nominato, in qualità di Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio RUFFINO, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni **n. 392/2024**, ho prestato giuramento in data **23/11/2024** mediante sottoscrizione di **“Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico”** e deposito telematico in modalità pct.

Procedura promossa da:

AMCO SPA

(rappresentata e difesa dallo Studio Legale **Avv.to Antonio GUGLIELMO S.T.P.**)

In danno di:

XXXXX XXXXX + XXXXX XXXXX

- Pignoramento Immobiliare: Trascrizione R.G. 47149 – R.P.35998 - del 02/10/2024

Con decreto di fissazione udienza, ex art. 569 c.p.c. del 14/11/2024, veniva nominata quale **CUSTODE** la **Dott.ssa Elena TORSI**.

QUESITO

Al sottoscritto esperto veniva sottoposto il seguente quesito al quale dovrà rispondere redigendo perizia di stima come riportato nel suddetto decreto:

“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;*

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

- *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*

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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;***
- 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 A.P.E. od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

- 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato*

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

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.

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

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingspec.eu

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.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

AUTORIZZA l'esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Il Giudice dell'esecuzione fissava l'udienza, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del **09/04/2025, ora di rito, successivamente prorogata all'8/10/2025 a seguito di accoglimento motivata istanza di proroga da parte dello scrivente.**

LE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura ed eseguite doverose indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho effettuato un controllo circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (ex art. 567, secondo comma del c.p.c.) ed acquisito presso l'anagrafe comunale l'indirizzo di residenza dei soggetti esegutati.

In particolare ho potuto constatare che:

- *Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile per Dott. Vincenzo CALDERINI In Santa Maria Capua Vetere (CE) del 04/10/2024;*
- ***La certificazione Notarile relativa a ciascuno dei soggetti esegutati, si estende per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla***

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

trascrizione del pignoramento.

- 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 quarant'anni alla data del pignoramento. Il creditore procedente ha, inoltre presentato un estratto di mappa catastale che individua l'esatta ubicazione del fabbricato. **Non era presente agli atti la planimetria catastale dell'immobile che è stata da me richiesta e ritirata nel corso delle operazioni peritali.**
- *Il creditore procedente non ha depositato il Certificato di Stato Civile dell'esecutato; per tale ragione ho personalmente provveduto all'immediata acquisizione degli stessi. E' quindi risultato che l'esecutato sig. XXXXX XXXXX, nato il XXXXXXXXXXXXXXXX (BA, è residente nel Comune di Mola di Bari. Lo stesso ha contratto matrimonio in data 28/01/1982 con XXXXX XXXXX, nata il XXXXXX in XXXXXX (BA), optando per il regime della comunione dei beni. In data 14/05/2025 non risultava agli atti nessun processo di separazione.*

ATTIVITA' ISPETTIVE

Io sottoscritto Ing. Carlo SANSONETTI in ossequio al mandato conferitomi in data 14/11/2024 stabiliti preventivamente i contatti con la Dott.ssa Elena TORSI nella sua qualità di Custode del bene pignorato, mi sono autonomamente recato in data 30/11/2024 nel Comune di Mola di Bari, al fine di accertare preventivamente l'esatta ubicazione e la rispondenza del bene oggetto di pignoramento immobiliare e pianificare in maniera ottimale le successive operazioni peritali. In data 01/12/2024, provvedevo all'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, della planimetria catastale corrispondente agli identificativi dell'unità, oggetto di pignoramento, oltre ad un estratto di mappa particellare ed alle relative visure storiche aggiornate.

Successivamente, di concerto con la Dott.ssa TORSI, ho potuto effettuare, alle ore 10,30 circa del **05 dicembre 2024**, un primo accesso ai luoghi atto a verificare la presenza di eventuali occupanti e dello stesso esecutato sig. XXXXX XXXXX ed accertarne identità e titolo.

In detta occasione ho potuto agevolmente ispezionare l'immobile ed eseguirne un preventivo rilievo metrico e fotografico, terminando il sopralluogo alle ore 12,10.

Successivamente, al fine di verificare la regolarità urbanistica di un immobile di evidente vetustà in quanto presumibilmente edificato da oltre un secolo, (il primo accatastamento risale all'impianto del 28/10/1942) ho reiteratamente inviato richieste di accesso agli atti a mezzo di PEC indirizzate all'UTC di Mola di Bari senza però avere immediato riscontro alle stesse. Pertanto ho dovuto recarmi personalmente presso i suddetti uffici in data 20 marzo 2025 per poter visionare un eventuale fascicolo urbanistico contenente il titolo edilizio originario ovvero verificare l'esistenza di fascicoli relativi a successivi interventi edilizi ove eseguiti e dichiarati nel tempo.

Tuttavia da un confronto verbale con i tecnici Comunali addetti all'archivio urbanistico del Comune di Mola di Bari è emersa la totale assenza di documentazione edilizia in quanto l'edificazione del fabbricato in oggetto sarebbe avvenuta in epoca precedente all'adozione di uno strumento urbanistico nonché alla costituzione di un vero e proprio archivio urbanistico (il primo P.R.G del comune di Mola di Bari è stato adottato nel 1980).

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura di esecuzione immobiliare, consiste in una **modesta abitazione di tipo economico**, distribuita su più livelli abitativi con **categoria catastale (A/4) di classe 2** e quindi ad uso **abitativo di tipo popolare**, ubicato nel Comune di Mola di Bari, in via Santa Chiara, n.12 i, in una zona di Centro Storico, strada compresa tra Corso Umberto I° e via Cesare Battisti.

1.1. UBICAZIONE

L'immobile consistente in una modesta palazzina costituita da tre piani oltre al sovrastante lastrico solare, ha due accessi dei quali il principale, appunto, al civico 12 di via Santa Chiara ed il secondario posto alle spalle dello stesso fabbricato in Vico Pansini.

1.2. DATI CATASTALI

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

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. cata-stale	RENDITA
F280	47	1326	-		A/4	2	3,5 vani	58 mq	Euro 139,19
Indirizzo: Via Santa Chiara, 12 – Piano T - 1									

1.3. DITTA CATASTALE

e risulta attualmente intestata, per relative quote di proprietà ai seguenti soggetti:

1. XXXXX XXXXX, nata a XXXXX, il XXXXXX XXXXXXXXXX (prop. 1/2)
2. XXXXX XXXXX, nato a XXXXX il XXXXX XXXXXXXXXX (prop. 1/2)

1.4. CONFINI CATASTALI:

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva confina:

a **Nord** con Vico Pansini

a **Ovest** con altra ditta p.lla 1325

a **Sud** con Via Santa Chiara

a **Est** con altra ditta p.lla 2392

1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dalle verifiche effettuate, delle quali tratterò in maniera più dettagliata nel corso della relazione peritale, considerata la consistenza del bene, le sue caratteristiche distributive ed ubicazionali ho potuto accertare che **l'immobile non è comodamente divisibile** e quindi il pignoramento farà riferimento al **lotto unico** di seguito descritto:

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

LOTTO Unico: “ *Appartamento popolare ad uso abitativo in Mola di Bari (BA), zona di centro storico, avente accesso principale al civico n. 12 di Via Santa Chiara, distribuito ai piani Terra Primo e secondo con sovrastante Lastrico solare; in catasto, nel Comune di Mola di Bari, identificato al fg. 47, P.Illa 1326 - Cat. A/4 – Vani 3,5 e mq. 58”*

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI

Il fabbricato che contiene l'unità immobiliare corrisponde ad un edificio di antica costruzione, ubicato in una zona di centro storico del Comune di Mola di Bari in Via S. Chiara, compresa tra Corso Umberto I° e Via Cesare Battisti.

L'aspetto architettonico del fabbricato è riferibile ad un immobile di tipo economico, certamente privo di valore storico-artistico.

L'ingresso principale corrisponde ad un portoncino in alluminio e vetro a due ante (foto 2 dell'allegato fotografico) protetto esternamente da persiane oscuranti. L'ingresso posteriore, invece, posto in vico Pansini (foto 7 e 8) a seguito di un naturale dislivello stradale rispetto a via Santa Chiara, è collegato al piano stradale da quattro gradini che conducono direttamente alla scala di salita ai piani superiori ovvero al cucinino collegato alla zona soggiorno.

L'appartamento di cui trattasi, è quindi costituito da una superficie abitativa distribuita ai **piani terra** (o rialzato rispetto al prospetto posteriore) destinata a soggiorno, cucinino e bagno (foto da 9 a 17) avente altezza utile interna di m. 2,58, **piano primo** (foto da 18 a 24) dove trovano una prima camera da letto con accesso a balcone in affaccio su via S. Chiara con altezza utile interna di m.3,05, ad un **secondo piano** (foto da 25 a 32) costituito da altra camera da letto con annesso wc, avente altezza utile di **m. 3,07** dalla quale si sale sul sovrastante **lastrico solare** costituito da un locale tecnico (foto da 34 a 37) che dà accesso ad un terrazzo in parte coperto da una tettoia (foto da 38 a 42). (Vedasi inoltre allegato rilievo planimetrico dei luoghi).

2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

La struttura portante del fabbricato è costituita da robuste murature in pietra che scendono giù fino in fondazione e costituiscono le tamponature perimetrali sulle quali poggiano i solai latero-cementizi.

2.3. FINITURE

Il prospetto principale del fabbricato, prospiciente via S. Chiara, a piano terreno risulta rivestito con piastrelle ceramiche mentre ai piani primo e secondo è semplicemente rifinito con intonaco civile tinteggiato di un colore giallo. Il tutto risulta in un normale stato manutentivo.

Il prospetto secondario, in affaccio su Vico Pansini risulta semplicemente intonacato a civile a tutt'altezza e tinteggiato di un colore chiaro.

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Le scale interne poste a collegamento dei vari livelli abitativi hanno gradini con pedate e sottogradi in pietra di Trani e pareti intonacate.

I vani finestra sono privi di ornamenti o stipiti in pietra; l'unico balcone è protetto da semplice ringhiera in ferro.

Il Portoncino di accesso al piano terra di Via S. Chiara, 12 è del tipo a due ante in alluminio e vetro protetto dal lato esterno da persiana, anch'essa a due ante, avente anche funzione di oscuramento.

All'interno dell'appartamento tutte le pareti ed i soffitti dei vani soggiorno, cucina vano scala e camere ai piani superiori sono intonacate a civile e tinteggiate ma si rilevano in uno stato conservativo con evidenti segni da infiltrazioni, muffa da condensa e degrado parziale degli intonaci in più punti.

I servizi risultano rivestiti in piastrelle ceramiche.

Il pavimento di piano terra risulta rivestito da piastrelle in bicottura decorata, cm. 20x20, tipiche degli anni, 60', presumibilmente applicate in sovrapposizione alla originaria pavimentazione in marmette di cemento ancora visibili ai piani superiori.

I vani servizio, bagno e cucina, sono rifiniti con piastrelle ceramiche sia a pavimento che a parete.

2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'appartamento ha una dotazione impiantistica pressoché essenziale.

Gli impianti elettrico ed affini, risultano realizzati in maniera essenziale con quadro elettrico (foto 13) dotato di differenziali per prese, luci ed impianti e linee disposte in traccia per diramazione dei vari pinti luce ai piani.

La componentistica adottata è della vecchia serie Magic della bTicino caratterizzata dalle tradizionali placche in alluminio satinato.

Non risulta installata linea telefonica mentre l'appartamento è dotato di antenna TV per reti pubbliche e private.

L'impianto idrico fognario collega i vari servizi, bagni e cucinino, alla rete urbana.

L'impianto termico, per il riscaldamento degli ambienti interni a mezzo di elementi radianti in ghisa, limitatamente ai due piani superiori destinati a camere da letto, è alimentato da caldaia a gas (foto 38 e 40) posizionata sul lastrico solare e protetta da armadietto metallico, identificata come di marca "RADIANT" della quale, però, il proprietario non è stato in grado di fornire idonea documentazione di installazione e periodica manutenzione.

Il riscaldamento del piano terra, invece risulterebbe consentito dall'utilizzo di una antica stufa, alimentata a gas, visibile in foto 10 e 12 sul lato destro della porta di ingresso se vista dall'interno.

2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA

Per quanto concerne l'aspetto esteriore il fabbricato si presenta, su entrambi i prospetti, in normali condizioni manutentive (foto da 1 A 5).

All'interno dell'immobile, in più punti, si rileva invece, uno stato di ammaloramento degli intonaci per problemi di umidità ambientale da condensa dovuta a ponti termici strutturali che da infiltrazioni di acque meteoriche.

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Gli impianti, sebbene privi di idonea documentazione o certificazione di regolarità esecutiva, risultano allo stato del sopralluogo funzionanti.

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

Considerata la destinazione abitativa dell'immobile e la vetustà dello stesso, posseduta a seguito di compravendita dai debitori sig.ri XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX, per le rispettive quote di $\frac{1}{2}$ sin dal 22/11/2002, ai sensi dell'art. 10 del DPR 633/1972 in caso di vendita **non è contemplabile la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.**

2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La consistenza commerciale dell'immobile è stata calcolata aggiungendo alla superficie lorda, ottenuta sommando alla superficie utile quella di ingombro delle murature interne e del 50% di quelle perimetrali.

IMMOBILE	Sup Utile (mq.)	Sup Lorda (mq.)	Coeff. %	Sup. Commerciale
Sup. P. T°	22,50	28,50	100	28,50
Sup. P. 1°	23,50	28,50	100	28,50
Sup. P. 2°	19,00	23,00	100	23,00
Vano tecnico*	5,40	7,80	25	1,95
Lastrico *	10,00	-	10	1,00
TOTALE				82,95

Pertanto, l'appartamento sui tre livelli oltre alle superfici pertinenziali di lastri solare ha, per arrotondamento, la seguente:

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 83,00 (Ottantatre).

3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare e dello stesso fabbricato nel quale risulta ubicata, si riferisce che non è stato possibile risalire ad una esatta datazione, né acquisire informazioni inerenti il relativo titolo edilizio, non risultando presente in archivio Comunale documentazione urbanistica precedente gli anni '40. **Tuttavia da indagini storiche effettuate relativamente alle tecniche costruttive, all'uso dei materiali ed alle caratteristiche architettoniche del fabbricato, ho potuto stabilire che la sua costruzione, riferita all'impianto originario, risulta certamente precedente all'epoca di adozione del regolamento urbanistico Comunale.**

4. REGOLARITA' URBANISTICA

4.1. TITOLO EDILIZIO

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Neanche l'attuale proprietario, presente al sopralluogo, è stato in grado di fornire alcuna informazione utile a poter risalire all'epoca di edificazione del fabbricato ed ha dichiarato di non aver mai visto, né posseduto, documentazione urbanistica, planimetrie o titoli edilizi dai quali risalire alle origini dell'immobile né alla sua liceità urbanistica.

L'unico documento che ho potuto reperire, dopo lunghe e meticolose ricerche presso l'archivio del catasto edilizio urbano di Bari consiste in una vecchia planimetria, redatta su carta millimetrata in data 18/2/1940, ma certamente priva di attendibilità per quanto concerne riferimenti dimensionali e/o morfologici in quanto disegnata in maniera del tutto approssimativa e presentata a firma dell'allora proprietaria certa Martinelli Antonietta persona evidentemente non in possesso di competenze tecnico grafiche necessarie a redigere una planimetria in scala.

A quell'epoca infatti la redazione dei disegni grafici non era demandata necessariamente ad un tecnico abilitato in quanto la finalità del Catasto, agli albori della sua istituzione, era più semplicemente quella di censire numericamente i vari immobili presenti sul territorio anche se descritti in maniera sommaria ed imprecisa.

Il grafico di cui trattasi, infatti, dichiara essenzialmente la presenza di tre livelli rappresentati planimetricamente ovvero un piano terra, un primo piano ed un secondo piano, indicato come soffitta, e non riporta invece la planimetria del lastrico solare, certamente esistente in quanto costituito dal solaio stesso di copertura del sottostante piano "soffitta" comodamente raggiungibile con una scala interna in muratura.

Da un'analisi dei materiali impiegati per l'edificazione della volumetria edilizia nel suo insieme e da una razionale interpretazione del suddetto elaborato grafico catastale si può ritenere che alla data di redazione dello stesso ovvero al 18 febbraio 1940 l'immobile risultasse esistente con la sua attuale consistenza a meno della tettoia, posta a parziale copertura del lastrico solare la cui realizzazione, certamente non autorizzata, può essere riferita ad un'epoca, anche se incerta, certamente successiva.

Così come per il titolo edilizio non si è trovata traccia nemmeno della **certificazione di abitabilità probabilmente mai richiesta o rilasciata in quanto riferita ad un immobile privo di un titolo edilizio.**

4.2. STATO DEI LUOGHI ORIGINARIO

Come già riferito, quindi, in mancanza di una pratica edilizia che attesti con esattezza l'epoca di edificazione e la consistenza originaria dell'immobile edificato, non sarebbe possibile disporre di planimetrie a cui riferirsi per verificare l'avvenuta esecuzione di opere successive autorizzate o meno.

Tuttavia, in questo caso, è possibile assumere come stato dei luoghi originario l'assetto distributivo rappresentato sull'unica planimetria catastale esistente in atti pur se risalente al 18/02/1940 e quindi ad un'epoca certamente successiva alla originaria edificazione.

A tale riguardo, al fine di rendere attendibili tratti grafici del tutto approssimativi e determinare una rispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato planimetrico ho ritenuto necessario eseguire un accurato rilievo plano altimetrico rispettoso delle reali dimensioni e geometrie

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

dei vari ambienti e dei paramenti murari ricavando le corrette planimetrie dei vari livelli ivi compreso quello del lastrico solare ed assimilando l'elaborato grafico che se ne ricava allo stato originario del fabbricato.

Ulteriore conferma riguardante la consistenza dell'immobile la si rileva da un esame della descrizione, contenuta dell'atto di compravendita relativo all'immobile.

4.3. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

In ragione di quanto relazionato nei precedenti capitoli in merito ad epoca della costruzione e l'esistenza di eventuali titoli edilizi avendo rilevato tracce concrete della consistenza immobiliare su una planimetria catastale ufficialmente presente in atti sin dal 18/02/1940, ed essendo quindi certo che l'immobile fu edificato, nell'attuale sua consistenza, in data antecedente a quella della Legge 1150 del 1942, l'immobile può essere dichiarato REGOLARE dal punto di vista urbanistico.

Come sappiamo, infatti, con la Legge 1150/42 (in vigore dal 31 ottobre 1942) introdusse l'obbligo di dotarsi di Licenza Edilizia per tutti nuove costruzioni da realizzarsi a quell'epoca nei centri abitati.

Ne deriva quindi da ciò che tutti gli edifici realizzati fuori dai centri abitati o, come nel nostro caso, in data antecedente all'entrata in vigore di detta Legge urbanistica, possono essere considerati legittimi anche in assenza di titoli edilizi in quanto al momento della loro costruzione non esisteva un obbligo generale di ottenere un'autorizzazione e nel caso specifico il Comune di Mola di Bari non aveva istituito alcun regolamento edilizio prima del 1942.

Resterebbe invece insoluta la mancanza di una certificazione di abitabilità dell'immobile abitativo che andrebbe ottenuta mediante l'espletamento di idonea pratica da parte di un tecnico abilitato che dovrebbe verificare e certificare i vari requisiti contemplati dal concetto di agibilità ovvero:

- 1) Presentazione di un progetto per “ **Accertamento di conformità**” ex art. 36 del D.p.r. 380/01, necessaria ad acquisire, ora per allora un titolo edilizio di riferimento;
- 2) Verifica o attestazione dell'idoneità statica dell'immobile;
- 3) Verifica della conformità igienico sanitaria degli intonaci e degli impianti idrico e fognario;
- 4) Certificazione di idoneità e regolare esecuzione dell'impianto elettrico;
- 5) Certificazione o autodichiarazione circa l'esatto indirizzo e numero civico;
- 6) Aggiornamento all'attualità della consistenza, identificativi catastali e dati di classamento;

La suddetta documentazione, allegata ad una istanza da presentarsi in regime di SCIA Agib. consentirebbe l'ottenimento, decorsi 60 giorni dalla presentazione, di una certificazione di Agibilità, o abitabilità dell'immobile resa come forma di auto dichiarazione da parte di un tecnico abilitato e regolarmente iscritto al proprio Albo professionale.

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

4.4 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.

4.5. STIMA DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

Un'analisi dei costi inerenti la regolarizzazione urbanistica delle suddette opere può essere effettuata considerando il costo medio degli onorari professionali da riconoscere a tecnici abilitati per la redazione sia della pratica urbanistica (Progetto in accertamento ed Agibilità) che la variazione DOCFA della Planimetria ed i relativi adempimenti Catastali presso l'Agenzia del Territorio di Bari.

Pertanto:

A. PRATICA URBANISTICA A FIRMA DI TECNICO ABILITATO

- | | |
|--|---------------------------------------|
| 1. Accertamento di conformità: | Prezzo medio di onorario € 1.500,00) |
| 2. Spese tecniche (20%): | (20% onorario € 300,00) |
| 3. Diritti di segreteria x SCIA | (€130,00) |
| 4. Pratica integrale di Agibilità | (Prezzo medio di onorario € 3.000,00) |
| 5. Spese tecniche (20%): | (20% onorario € 600,00) |
| 6. Diritti di segreteria x SCIA - AGIB | (€130,00) |

Pertanto il costo complessivo inerente la regolarizzazione urbanistica sarà di **€ 5.660,00 (oltre IVA 22% e C.I. 4%) + 900 per onorario e spese.**

B. VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------------------|
| 7. Pratica DOCFA tecnico abilitato: | (Prezzo medio di onorario € 500,00) |
| 8. Diritti catastali per n. 1 unità | (€ 70,00) |

Pertanto il costo complessivo inerente la regolarizzazione Catastale sarà di **€ 70,00 per i diritti di segreteria e di € 500,00 (oltre IVA 22% e C.I. 4%) per onorario.**

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare di cui trattasi, verificata l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, risulta attualmente censita presso il N.C.E.U. della provincia di Bari, Comune di Mola di Bari, con i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. cata- stale	RENDITA
F280	47	1326			A/4	2	3,5	58 mq	Euro 139,19

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Indirizzo: Via Santa Chiara 12 P T – 1									

5.1. DITTA CATASTALE

e risulta attualmente intestata, per relative quote di proprietà ai seguenti soggetti:

1. **XXXXXX XXXXX**, nata XXXXXX (BA) il XXXXXXXX XXXXXXXXXX (prop. 1/2)
2. **XXXXXX XXXXX** nato a XXXXXXXX (BA) il XXXXXX XXXXXXXXXX (prop. 1/2)

5.2. PLANIMETRIA CATASTALE

Come già accennato nei precedenti punti, in ragione di una accertata difformità della planimetria catastale rispetto allo stato dei luoghi attualmente accertato ho provveduto, a seguito di rilievo planimetrico, a redigere un grafico corretto da utilizzarsi in fase di presentazione dell'aggiornamento catastale con pratica DOCFA.

Come già specificato, la variazione catastale potrà essere eseguita solo ad avvenuta presentazione della pratica di sanatoria edilizia delle opere interne eseguite.

6. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento del 1 agosto 2024, gli esecutati XXXXX XXXXX e XXXXX XXXXX risultavano entrambi proprietari del 50% dell'immobile. **Al momento del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal sig. XXXXXX.**

6.1. DIVISIBILITA' DEL BENE TRA COMPROPRIETARI

In ragione delle caratteristiche tipologiche, ubicazionali, della consistenza dell'immobile e del numero dei soggetti (2) che ne risultano intestatari, ho rilevato che il bene **non può essere comodamente diviso in porzioni di valore simile per ciascun proprietario.**

7. PROVENIENZA DEL BENE

Dall'esame delle vicende traslative riferite al ventennio precedente al pignoramento dell'immobile di cui trattasi gli esecutati:

1. **XXXXXX XXXXX**, nata XXXXXX (BA) il XXXXXX XXXXXXXXXX(prop. 1/2)
2. **XXXXXX XXXXX** nato a XXXXXXXX (BA) il XXXXXX XXXXXXXXXX (prop. 1/2)

risultano proprietari del bene dal **23 novembre 2002.**

Il bene è pervenuto attraverso atto di compravendita del notaio Tatarano Maria Chiara del 22 novembre 2002 repertorio n. 12553 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 23 novembre 2022 al numero di Registro Generale 51269 e numero di Registro Particolare 36816 da:

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

- XXXXXXXXXXXX nato a BARI (BA) il XXXXXX: Diritto di: usufrutto per 3/4
- XXXXXXXXXXXX nato a MOLA DI BARI (BA) il XXXXXX Diritto di: Proprietà per 1/4 + 3/4 di nuda proprietà.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

8.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile risulta indipendente, quindi non risultano pendenze condominiali.

Risultano a carico dell'acquirente i costi di regolarizzazione urbanistica stimati al paragrafo 4.5 della presente relazione.

8.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.

Accertate le modalità di regolarizzazione dell'unità edilizia costituente lotto unico precedentemente indicate e quantificate, all'atto della vendita **gli oneri a carico della procedura**, riguarderanno esclusivamente:

Spese di Cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile

9. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO

9.1. METODO DI STIMA

In considerazione della realtà territoriale in cui gli immobili risultano ubicati, ovvero di un tessuto urbano a buona vocazione turistica, mediamente popolato e che vede la presenza di altri immobili a destinazione abitativa con caratteristiche tipologiche alquanto simili, ritengo possibile effettuare la stima secondo il metodo, o criterio, definibile **"sintetico-comparativo"**.

9.2. 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 a destinazione commerciale, e relative parti pertinenti, nell'impiegare il criterio del **"Metro quadro commerciale"** secondo le indicazioni tratte dalle seguenti fonti condivise di riferimento:

- indagini di mercato, presso agenzie locali di intermediazione immobiliare, circa i prezzi attualmente praticati nelle libere contrattazioni di compravendita per immobili in condizioni e con caratteristiche tipologiche ed **ubicazionali** simili a quelli in esame.
- consultazione dei valori di mercato riportati sul sito dell'Agenzia del Territorio alla sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare, (**quotazioni OMI riferite al 1° semestre 2025**) relative ad immobili ad uso abitativo;
- consultazione dei **valori OMI dichiarati nelle compravendite da gennaio a marzo 2025**

10. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

10.1. CONSIDERAZIONI PREVENTIVE

Alla luce dei sopralluoghi eseguiti l'unità immobiliare di cui trattasi, ubicata in una zona di centro storico, è certamente in linea con tante altre costruzioni coeve con le quali condivide buona parte delle caratteristiche tipologiche. Pertanto, in ragione di tipologia costruttiva, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture e stato conservativo può essere certamente definita come **Abitazione di tipo economico** inserita in una zona **Centrale/Centro storico** con codice **B/1** a destinazione **Residenziale**.

L'immobile non risulta assoggettato a procedure espropriative per pubblica utilità'.

10.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI

L'unità immobiliare trovasi ubicata in una zona della città di Mola di Bari individuata dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, autorevole fonte di riferimento per il mercato immobiliare, come **"Zona B/1 Centrale/Centro storico"**.

10.3. 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.

In particolare, sono stati presi in considerazione immobili ubicati in zone limitrofe a quella in esame, analoghi per consistenza, caratteristiche tipologiche e strutturali, stato conservativo e qualitativo delle finiture e delle dotazioni più generali.

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:

$$Vx = (\Sigma V / \Sigma p) * px$$

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

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

Vx = valore di stima del bene in esame;

px = unità di misura del parametro oggetto di stima.

E' d'uopo menzionare, inoltre la **norma UNI 10750** che stabiliva le modalità per il computo della superficie commerciale (c.d. Superficie Convenzionale Vendibile) di un immobile. La norma è stata sostituita da UNI EN 15733 **che non contiene più alcuna indicazione** circa la ponderazione delle superfici.

Le fonti di informazioni utilizzate hanno rivelato, per immobili con simili caratteristiche, una serie di valori più o meno equivalenti, differenziati il più delle volte dalle seguenti caratteristiche peculiari delle quali terrò conto per la definizione del prezzo commerciale:

- **caratteristiche ubicazionali;**
- caratteristiche funzionali e dimensionali ovviamente riferite alla destinazione d'uso;
- caratteristiche estetico-architettoniche;
- caratteristiche conservative e manutentive;

Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

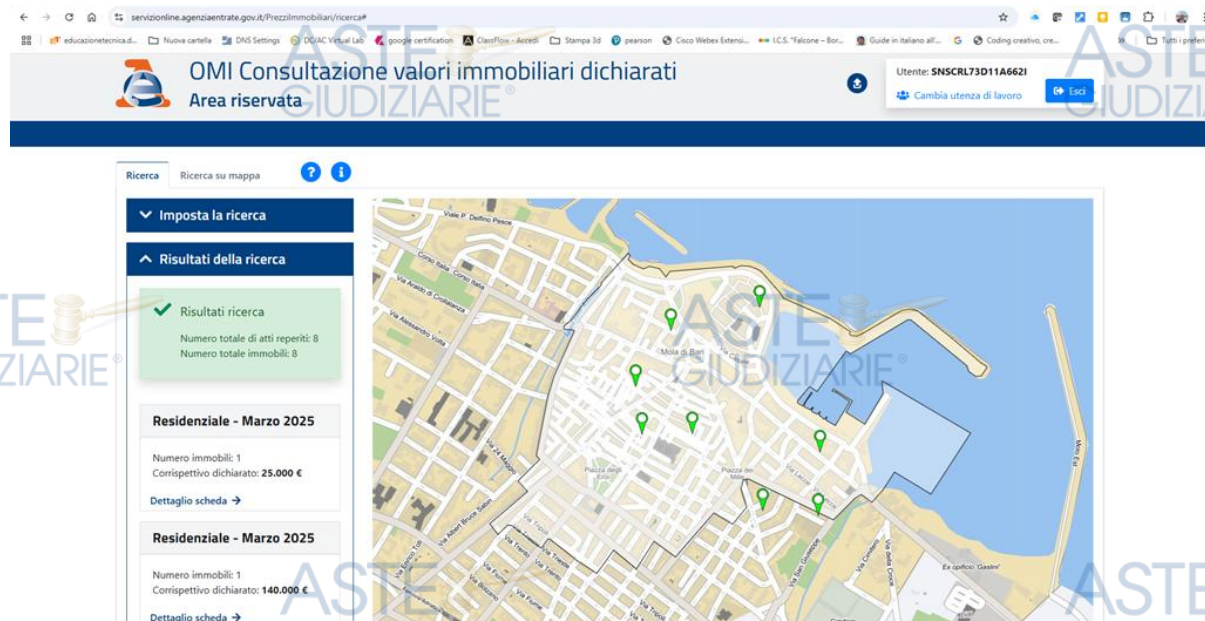
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Le suddette caratteristiche, opportunamente esaminate potranno avere un coefficiente 1,00 e risultare, quindi, ininfluenti ai fini della correzione del prezzo unitario nel caso in cui dette caratteristiche risultano globalmente allineate alla media ovvero determinarne una diminuzione o un'aumento a seconda che si evidenzino condizioni di demerito o di particolare pregio immobiliare.

Nel caso in esame, nessun particolare rilievo andrebbe fatto per le **caratteristiche architettoniche e costruttive** riferibili ad un edificio privo di particolare pregio, (*coeff. 1,00*) pur in normali condizioni statiche; **lo stato manutentivo** (*coeff. 0,80*) risultato in parte carente; Buone, invece, le **caratteristiche ubicazionali** oltre che **territoriali** (*coeff. 1,20*).

Ed è in ragione di tali considerazioni, che le risultanze delle indagini di mercato hanno portato alla determinazione di un valore che risulta pressoché allineato alla media dei valori in zona che secondo l'osservatorio OMI (2° sem. 2024) si attesta, per un'abitazione di tipo economico, intorno compreso tra € 1100, 00 e 1300 € per metro quadro.

Tuttavia, un'ulteriore indagine sempre fonte **OMI**, ma con valori dichiarati nelle compravendite, vede nel periodo **Gennaio-Marzo 2025** questa situazione nel centro di Mola di Bari



Su un totale di 8 immobili rilevati, ho selezionato i seguenti per collocazione, categoria catastale:

Categoria Catastale	Superficie (mq)	Valore dichiarato nella compravendita	Prezzo €/mq
A03	35	€ 25000,00	714,29
A04	93	€ 105000,00	1129,03
A05	18	€ 15000,00	833,33
A03	151	€ 130000,00	860,93

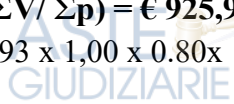
Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu



Pertanto, il parametro unitario del prezzo medio per metro quadro, risultante quale **media delle fonti informative disponibili** ed innanzi citate, viene dunque calibrato secondo il giudizio del perito estimatore in funzione delle **caratteristiche** espresse dalle superfici esaminate:

Ottenuto pertanto $(\Sigma V / \Sigma p) = \text{€ } 925,93$ si ha:

$$\text{€ } 925,93 \times 1,00 \times 0,80 \times 1,20 = \text{€ } 888,90 \text{ (arrotondato a € 900,00)}$$



Si ritiene più verosimile, preciso ed attuale il valore ricavato d questa seconda ipotesi, se pur inferiore ai valori medi OMI relativi al secondo semestre 2024.



Pertanto

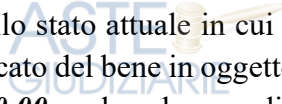
$$V_x = m_q 83,00 \times \text{€ } 900,00 = \text{€ } 74.700,00$$

(Diconsi: settantaquattromilasettecento/00)



10.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

In relazione allo stato attuale in cui trovasi l'immobile, al fine della determinazione del giusto valore di mercato del bene in oggetto è doveroso apportare alcuni adeguamenti al prezzo calcolato in **€ 74.700,00** quale valore medio di mercato effettuando anche un abbattimento forfetario del **15%** di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.



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:

$$\text{RIDUZIONE: € } 74.700,00 \times 0,15 = \text{€ } 11.205,00$$

(Diconsi: Euro undicimiladuecentocinque/00)



ADEGUAMENTO PER REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Come già in precedenza relazionato, al Cap.4.5. della presente relazione, la regolarizzazione urbanistica e catastale, necessaria **in caso di vendita dell'immobile** e che resta certamente a carico dell'acquirente, in relazione ai necessari adempimenti comporterà, oltre ai costi amministrativi, anche i seguenti costi di onorario, stimati in ragione delle tariffe mediamente applicate nell'attuale libero mercato delle professioni, e di smaltimento di superfetazioni illegittime.



A. PRATICA URBANISTICA A FIRMA DI TECNICO ABILITATO

- Accertamento di conformità: Prezzo medio di onorario € 1.500,00)

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu



- Spese tecniche (20%): (20% onorario € 300,00)
- Diritti di segreteria x SCIA (€130,00)
- Pratica integrale di Agibilità (Prezzo medio di onorario € 3.000,00)
- Spese tecniche (20%): (20% onorario € 600,00)
- Diritti di segreteria x SCIA - AGIB (€130,00)

Pertanto il costo complessivo inerente la regolarizzazione urbanistica sarà di **€ 5.660,00 (oltre IVA 22% e C.I. 4%) per onorario e spese.**

B. VARIAZIONE CATASTALE DOCFA

- Pratica DOCFA tecnico abilitato: (Prezzo medio di onorario € 500,00)
- Diritti catastali per n. 1 unità (€ 70,00)

Pertanto il costo complessivo inerente la regolarizzazione Catastale sarà di **€ 70,00 per i diritti di segreteria e di € 500,00 (oltre IVA 22% e C.I. 4%) per onorario.**

Sommando, quindi, gli importi così calcolati otteniamo un **costo complessivo di regolarizzazione** urbanistica pari ad **€ 6.230 + IVA e oneri accessori** da decurtarsi al prezzo a base d'asta. Si precisa che detti valori, puramente indicativi e non vincolanti, potranno subire variazioni in eccesso o difetto.

10.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e conformità 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 **€ 17.435,00 (11.205 + 6.230)** ritengo di poter assegnare, per arrotondamento, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale corretto: **€ (74.700,00 - 17.435,00) = € 57.265,00**

**VALORE DELL'IMMOBILE per arrotondamento:
€ 57.300,00 Euro cinquantasettemilatrecento/00**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico e la planimetria di rilievo, da me eseguita per aggiornamento della vecchia planimetria catastale ed allegata alla presente relazione peritale, devono ritenersi fedeli e rispondenti allo stato dei luoghi in essere alla data delle eseguite ispezioni del 5 dicembre 2024. Concludo, pertanto, la mia relazione

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

tecnica di stima relativa al **Lotto unico**, che consta di **n. 27** pagine dattiloscritte, riassumendo il prezzo a base d'asta per il seguente:

LOTTO Unico – “ Appartamento popolare ad uso abitativo in Mola di Bari (BA), zona di centro storico, avente accesso principale al civico n. 12 di Via Santa Chiara, distribuito ai piani Terra Primo e Secondo con sovrastante lastrico solare; in catasto, nel Comune di Mola di Bari, identificato al fg. 47, P.lla 1326 - Cat. A/4 – Vani 3,5 e mq. 58”

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. cata-stale	RENDITA
F280	47	1326			A/4	2	3,5	58 mq	Euro 139,19
Indirizzo: Via Santa Chiara 12 P.T – 1									

si stima a corpo, in:

€ 57.300,00 Euro cinquantasettemilatrecento/00

nello stato di fatto in cui si trova, ma restando a carico dell'acquirente l'eventuale importo di **€ 6230,00 oltre oneri**, mediamente stimato, per eventuali spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale ed a carico della procedura le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità:

1. ISCRIZIONE del 23/11/2002 - Registro Particolare 9444 Registro Generale 51270 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 12554 del 22/11/2002 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ISCRIZIONE del 26/10/2022 - Registro Particolare 8880 Registro Generale 54668 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 12554 del 22/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. TRASCRIZIONE del 02/10/2024 - Registro Particolare 35998 Registro Generale 47149 Pubblico ufficiale UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 8503 del 28/08/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu



Ing. Carlo SANSONETTI

via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973

ingcarlosansonetti@gmail.com -

P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu



A completamento della **Relazione tecnica di stima immobiliare, Lotto unico**, , allego la seguente documentazione:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Documento dattiloscritto in n. 27 pagine

1. *Allegato fotografico (n. 42 immagini riprese il 5 dicembre 2024*
2. *)planimetria catastale*
3. *Visura Attuale*
4. *Visura Storica*
5. *Ispezione ipotecaria x aggiornamento e verifica (aggiornata al 1 luglio 2025)*
6. **Planimetria Appartamento** (Rilievo del CTU) *quotato*
7. *Certificato di stato Civile XXXXX*
8. *Certificato di stato Civile XXXXX*
9. *Lotto di vendita +Elenco formalità da cancellarsi*
10. *File della perizia epurata dei dati sensibili del debitore*
11. *check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione*
12. *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:

- Invio di copia in formato elettronico, a mezzo PEC – mail al creditore procedente, **AMCO SPA** domiciliato presso lo studio legale Avv. Antonio Guglielmo STP, Via Filippo Bacile, Lecce (Ba) agli indirizzi: ingrosso.pierpaolo@ordavvle.legalmail.it
urso.marcello@ordavvle.legalmail.it
- Invio di copia in formato elettronico, a mezzo PEC – mail al custode nominato **Dott.ssa. Elena Torsi**, all'indirizzo: elena.torsi@pec.commercialisti.it
;
- Invio di copia in formato elettronico su supporto CD/DVD inviato a mezzo posta raccomandata A/R agli esecutari:
 1. XXXXX XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
 2. XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Bari, lì 1 luglio 2025



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

Ing. Carlo SANSONETTI
via Giacomo Tauro, 3/C - Tel. 3473474973
ingcarlosansonetti@gmail.com -
P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu