

## TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

n. 4/2024 R.G.E.

### Procedimento di Esecuzione Immobiliare

promosso da:

XXXXXXXXXXXX - con sede in XXXX via XXXXX n. XX

in danno di:

XXXXXXXX - residente a XXX in via XXXXX n. XX

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO EPURATA.

Allegato 1)

C.T.U.: dott. ing. Vito A. Digregorio

Elaborazione: luglio 2024



# TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

n. 4/2024 R.G.E.

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare



promosso da:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa. con sede in XXXXXXXX.

in danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXX - residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

### SEZIONE ALLEGATI



- All. 1: Relazione col testo epurato delle generalità del debitore e soggetti terzi;
- All. 2: Corrispondenza.
- All. 3: Document. tecnico/amm. (concessione/i, edilizia/e, certificazioni, atti);
- All. 4: Elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi.
- All. 5: Documentazione fotografica con n. 9 foto.
- All. 6: Documentazione catastale (visure, planimetrie catastali).
- All. 7: Documentazione amministrativa.
- All. 8: Succinta descrizione del lotto.
- All. 9: Check list.
- All. 10: Attestazione invio perizia alle parti.



C.T.U.: dott. ing. Vito A. Digregorio

Elaborazione: giugno 2024





# TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari



G.E. Dott. Antonio RUFFINO



n. 4/2024 R.G.E.

## Procedimento di Esecuzione Immobiliare

promosso da:



XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXa, con sede in XXXXXXXX



in danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

\*\*\*\*\*



### A. PREMESSA.

Nel Decreto di Nomina del 28 febbraio 2024, il Dott. Antonio RUFFINO, Giudice del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 4/2024 promosso da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in Napoli in danno di XXXXXXXXXXXXXXX - residente a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, nominava quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella suddetta procedura, il sottoscritto dott. ing. Vito Antonio Digregorio con studio in Sannicandro di Bari alla P.zza Unità d'Italia, iscritto all'Albo dei C.T.U. al n. 2257 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7134, affidandogli l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di seguito precisati (descrizione desunta dal relativo atto di pignoramento del 17 ottobre 2023):



“Casa di abitazione sita a Triggiano alla via Attili Nitti civici 8 e 9, composta da un vano in sottoterra e da un vano al piano terra, il tutto riportato al Catasto Fabbricati



al foglio 23, p.lla 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 7/A, piano T, categoria A/5, classe 5, Vani 1, R.C. € 54,23”

Il giorno 16/07/2024 è stata apportata una correzione alla planimetria catastale e alla toponomastica in quanto difforme dallo stato dei luoghi per cui i nuovi dati sono: Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 10 piano T, categoria A/4, cl. 4, vani 1,5, sup. cat. 12 mq, rendita € 116,20 e Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 6, via Nitti Attilio n. 8 piano S1, categoria C/2, cl. 3, sup. cat. 10 mq, rendita € 38,27 (All. 6)

Altresi, il signor G.E. affidava al sottoscritto Consulente l'incarico di effettuare gli ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

Il sottoscritto, grato, il giorno 02 marzo 2024 accettava l'incarico e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito.

Nello stesso giorno il CTU scaricava dal sito del Ministero di Giustizia, la documentazione depositata all'atto del ricorso.

Nel decreto di fissazione di udienza, veniva disposto che il CTU effettuasse ulteriori accertamenti.

## **B. ESPLETAMENTO DELLE OPERAZIONI.**

La nominata Custode avv. Simona CARABBA con raccomandata del 03 marzo 2024, comunicava all'esecutato sig. XXXXX e per conoscenza al sottoscritto CTU termini e modalità per l'inizio delle operazioni di ispezione presso l'immobile in Triggiano alla via Nitti Attilio n. 8 e 10, stabilito per il successivo 15 marzo 2024.

alle ore 16.00. La raccomandata tornava al mittente con la dicitura di “sconosciuto”

Il giorno 27 aprile 2024 alle ore 10.00 il Custode e il CTU decidevano di fare un sopralluogo per meglio individuare i luoghi oggetto di causa e verificare se l'immobile risultasse abitato o meno ed eventualmente organizzare un accesso forzoso.

Giunti sul luogo oggetto di causa si chiedevano informazioni al vicinato che confermavano che l'immobile oggetto di causa non fosse abitato da alcuno. Constatata l'impossibilità di accedere all'interno dell'immobile e mentre si stava concordando l'accesso forzoso, giungeva in auto il proprietario dell'immobile confinante. Si trattava del sig. XXXXXX, ex proprietario dell'immobile pignorato che affermava di detenere le chiavi consegnate a suo tempo dal debitore sig. XXXXXX. Il sig. XXXXXX permetteva l'accesso all'immobile e le dovute rilevazioni metriche-fotografiche predisponendo, all'uopo, appositi elaborati grafici e di documentazione fotografica: **(allegati 4 e 5)** necessarie per la determinazione della consistenza planovolumetrica e la valutazione dello stato di conservazione del cespite e per l'analisi dello stato dei luoghi, in modo da pervenire alla valutazione delle principali caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, da confrontare successivamente con quelle relative ad analoghe costruzioni della zona e non di cui sono noti i prezzi recenti di compravendita.

Parallelamente il sottoscritto provvedeva, mediante ripetute ed accurate indagini condotte presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, l'Ufficio Tecnico Erariale di Bari e gli Uffici Tecnici del Comune di Triggiano (BA), alla acquisizione dei dati tecnico-amministrativi necessari per l'espletamento dell'incarico assegnato. Inoltre,

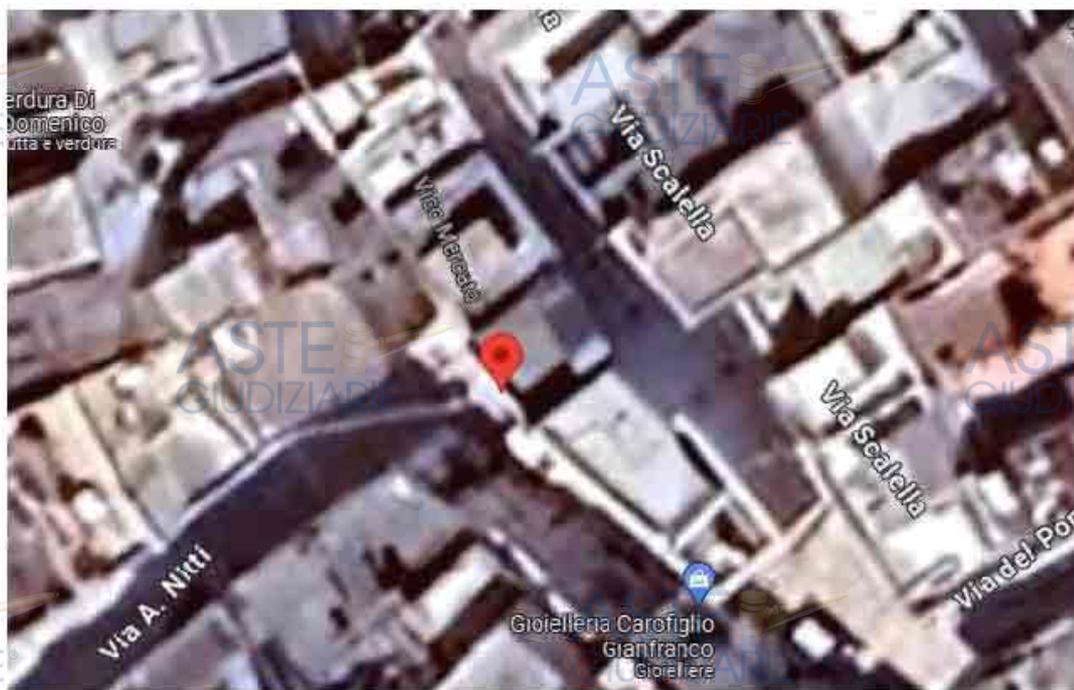
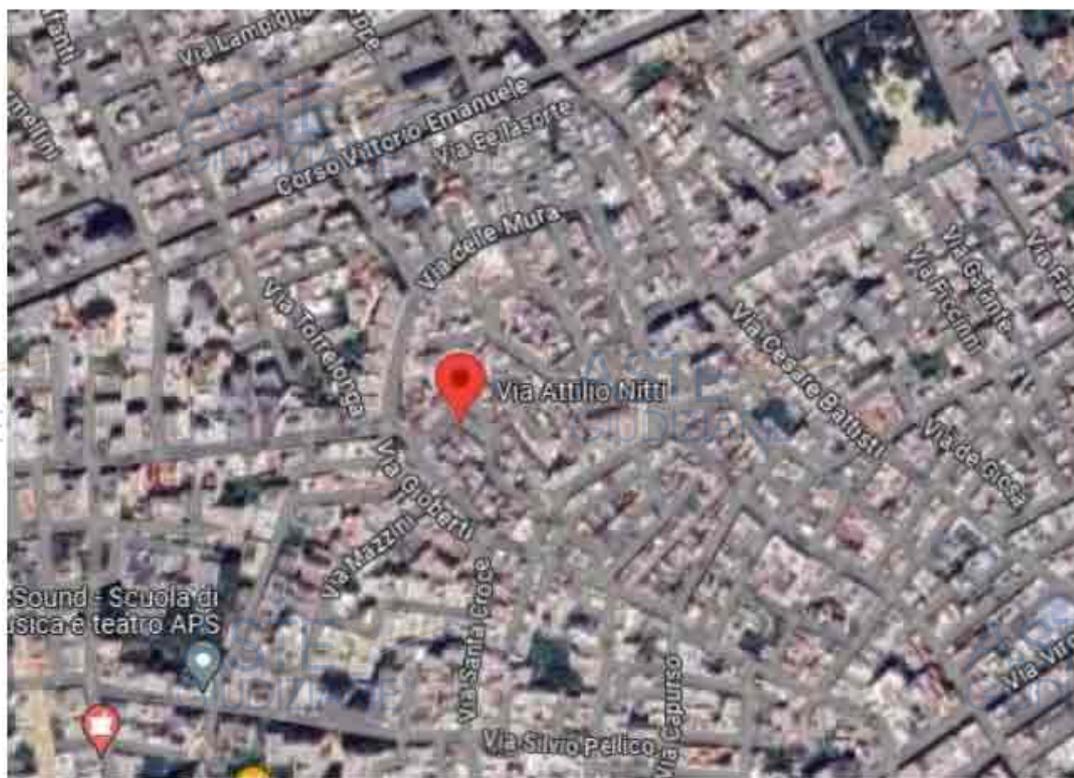
il sottoscritto esperto effettuava le opportune indagini tecniche, economiche ed estimative, essendo quindi in grado di rispondere ai quesiti proposti.

### C. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Immobile sito in Triggiano alla via Attilio Nitti nn. 8, 10 e precisamente: casa di abitazione composta da un vano al piano terra e un vano interrato (**foto nn. 1, 2, 3 all. 5**) in catasto dal **giorno 16/07/2024 è stata apportata una correzione alla planimetria catastale e alla toponomastica in quanto difforme dallo stato dei luoghi per cui i nuovi dati sono: Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 10 piano T, categoria A/4, cl. 4, vani 1,5, sup. cat. 12 mq, rendita € 116,20 e Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 6, via Nitti Attilio n. 8 piano S1, categoria C/2, cl. 3, sup. cat. 10 mq, rendita € 38,27 (All. 6).**

L'immobile è ubicato nel centro storico del Comune di Triggiano (BA) caratterizzato da strade di ridotta ampiezza, alcune non carrabili, come via Scàlella e con bassa disponibilità di parcheggio, la zona è caratterizzata da edilizia abitativa di scarsa rilevanza architettonica; alcuni immobili risultano abbandonati, altri, se pur abitati, risultano in una condizione di manutenzione ordinaria poco curata. Tutto ciò denota un degrado economico e sociale del tessuto urbano che dequalifica la zona, nonostante la sua posizione centrale.

Tuttavia, la zona è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, usufruisce di tutte le infrastrutture e di ogni tipologia di servizi. Inoltre dalla stessa, data l'ottima posizione, si possono facilmente raggiungere sia le sedi dei maggiori uffici pubblici che i vari centri commerciali.



## D. DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

### LOTTO UNICO

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che l'unità immobiliare, oggetto di esecuzione immobiliare, che forma oggetto della presente consulenza, è il seguente:

Casa di abitazione sita a Triggiano alla via Attilio Nitti nr. 8, 10 composta da un vano a piano terra e un vano sottoterra (**foto nn. 1, 2, 3 all. 5**) in catasto dal **giorno 16/07/2024 è stata apportata una correzione alla planimetria catastale e alla toponomastica in quanto difforme dallo stato dei luoghi per cui i nuovi dati sono: Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 10 piano T, categoria A/4, cl. 4, vani 1,5, sup. cat. 12 mq, rendita € 116,20 e Catasto fabbricati foglio 23, p.lla 1012, sub 6, via Nitti Attilio n. 8 piano S1, categoria C/2, cl. 3, sup. cat. 10 mq, rendita € 38,27 (All. 6).**

Nella attuale consistenza (graficamente precisata nell'**elaborato planimetrico (all. 4)**), il lotto si compone di: una stanza a piano terra con un piccolo bagno e accesso da via Attilio Nitti civico 10; subito sulla destra, sempre alla via Attilio Nitti al civico 8 è situato l'ingresso del piano interrato (**foto nn. 1 e 2 all. 5**).

L'appartamento è **confinante** con la proprietà di XXXXXXXXXX o suoi aventi causa, con la via Attilio Nitti, con la via Scalella, proprietà XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXX o loro aventi causa, salvo altri.

La consistenza complessiva dell'immobile si otterrà sommando alla superficie coperta dell'alloggio, le superfici delle relative pertinenze ed accessori, **ragguagliate**, ossia rapportate alla superficie coperta tramite apposito coefficiente (riduttivo).

Si otterrà la superficie commerciale moltiplicando la superficie lorda per il rispettivo coefficiente come riportato nella sottostante tabella:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	SUPERF. COMM.
Stanza	12,00	22,00	1	22,00
Cantina interrata	10,00	20,00	0,3	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE				28,00

#### E. CARATTERISTICHE STRUTTURALI DEGLI IMMOBILI

Quanto alle principali caratteristiche costruttive e di rifinitura, l'immobile fa parte di un organismo edilizio di quattro unità immobiliari monovano che si sviluppa per tre piani fuori terra e struttura in muratura portante; il vano presenta una forma rettangolare con una superficie netta calpestabile di circa 14 mq (commerciale di circa mq 22), un'altezza di circa 2,12 mt.; l'interrato ha forma rettangolare con una superficie netta calpestabile di circa 13,78 mq (commerciale di circa mq 6), un'altezza di circa 1,87 mt. **(foto nn. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 all. 5).**

Quanto alle caratteristiche di rifinitura, esse sono le seguenti:

- **parete esterna di facciata:** nella parte bassa, fino a circa 2 metri, rivestita da



mattonelle in pietra mentre nella parte alta, intonacata a civile liscio tinteggiata con pittura per esterni;

- **pareti interne: pietra a faccia vista;**
- **soffitto:** volta a botte con pietra a faccia vista;
- **pavimentazioni:** ceramica di seconda scelta in tutte le stanze;
- **battiscopa:** in ceramica;
- **bagno:** non dotato di aerazione ed illuminazione naturale, batteria (lavabo, bidet e tazza) di sanitari in vetrochina bianco; rubinetterie in ottone cromato; pavimento in ceramica formato 20x20 di 2^ scelta e rivestimento in ceramica formato 20x20 di 2^ scelta;



#### E.1. Stato conservativo

Per quanto riguarda lo stato di conservazione de bene, esternamente e internamente, pessime le condizioni dell'immobile edificato tra l'800 e il '900



- **Impianti dell'immobile:** *elettrico non a norma, idrico-fognario non a norma, non allacciati alla rete di distribuzione cittadina degli Enti erogatori; nessun impianto di riscaldamento, produzione di acqua calda sanitaria tramite scaldacqua elettrico.*

#### F. STATO DI OCCUPAZIONE

Non risulta occupato e non risultano contratti di locazione registrati; le chiavi dei vani sono detenute dal [REDACTED] ex proprietario dell'immobile pignorato.



## G. REGOLARITA' EDILIZIA

Dalle ricerche fatte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano (BA) (**all. 3**), si evince che per l'immobile in oggetto non esiste alcuna pratica edilizia in quanto di vecchissima costruzione ricadente in centro storico di tipo "A1" e anche sulla richiesta di eventuali attuali pratiche edilizie, l'Ufficio, con riscontro prot. 15961 del 15/05/24 (**all. 3**), comunica che per l'immobile oggetto di pignoramento, "non risultano presenti pratiche nei registri comunali"

### G.1. Difformità urbanistico-edilizie e urbanistico-catastale

Il confronto tra lo stato dei luoghi e le pratiche urbanistiche-edilizie non è possibile farlo per l'inesistenza di pratiche nei registri comunali, come già detto.

Il confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale evidenzia per il vano a piano terra, una difformità per quanto riguarda la realizzazione del bagno e la trasformazione della porta in finestra sulla via Scalella (confrontare vecchia planimetria catastale con nuova planimetria all. 6 o con elaborato planimetrico all. 4). Per questo motivo, sarà necessario presentare presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano una SCIA in sanatoria.

## H. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

La visura catastale prima del **16/07/2024** riportava quanto segue:

**Unità immobiliare nel** vigente Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano (BA) al foglio 23, particella 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 7/A, piano T, Categoria A/5, classe 5, vani 1, rendita € 54,23 in ditta al sig. XXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXXXX, C.FXXXXXXX, proprietà per 1/1



Il giorno 16/07/2024 è stata apportata una correzione alla planimetria catastale e alla toponomastica in quanto difforme dallo stato dei luoghi per cui i nuovi dati sono: Catasto fabbricati Comune di Triggiano foglio 23, p.lla 1012, sub 2, via Nitti Attilio n. 10 piano T, categoria A/4, cl. 4, vani 1,5, sup. cat. 12 mq, rendita € 116,20 C.F. XXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 e Catasto fabbricati Comune di Triggiano foglio 23, p.lla 1012, sub 6, via Nitti Attilio n. 8 piano S1, categoria C/2, cl. 3, sup. cat. 10 mq, rendita € 38,27 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1 (All. 6)

#### H.1. Regolarità catastale

La vecchia planimetria catastale prima del 16/07/2024 riporta il vano a piano terra e un vano a primo piano con una scalinata interna e un balcone che non è menzionato né nel titolo di proprietà né nel contratto di mutuo e né nel pignoramento e infatti non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi. Per cui si è resa necessaria una correzione presso il Catasto Fabbricati del Comune di Triggiano, ed essendo le due stanze con ingresso indipendente e non comunicanti, in base alla normativa che obbliga a frazionare in due distinte u.i.u. (nota n. 223119 del 04.06.2020 emanata dalla direzione centrale del Catasto all. 6) si è riportato in una planimetria il solo vano a piano terra (con le corrette dimensioni, la presenza di un bagnetto e la trasformazione della porta in finestra in via Scalella) con la eliminazione del grafico del primo piano (errato) e in una seconda distinta planimetria, il solo vano interrato; il tutto così come risulta dallo stato dei luoghi.

(confrontare vecchie e nuove planimetrie catastali all. 6 e con elaborato planimetrico all. 4).

## I. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- L'immobile non essendo dotato di certificazione energetica si è reso necessario la sua redazione:

APE codice identificativo n. 7204624000530041 redatto il 18/07/2024 e valido fino al 18/07/2034, **classe energetica F**, redatto dal Tecnico abilitato geom. Nicola Di Napoli iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Bari n. 3123 (**All. 3**).

- Non ci sono spese condominiali.

## L. PROVENIENZE VENTENNALI

### Proprietari dell'immobile al ventennio:

Nel ventennio anteriore alla iscrizione del pignoramento gli immobili sono pervenuti al sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto a rogito del Notaio in Triggiano (BA) Dottor TRONO Elio in data 13 maggio 2005, repertorio n. 41833, raccolta n. 15963, e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18 maggio 2005 al numero di registro Generale 25547 e numero di registro Particolare 15813, contenente compravendita in favore del sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX che ha acquistato dalla sig.ra XXXXXXX XXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, alla quale, a sua volta, detto immobile pervenne in virtù

dell'atto a rogito del Notaio PASQUALE Maddalena di Capurso (BA) in data 13/12/2002, repertorio n. 62636, raccolta n. 19672, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 09/01/2003 ai nn. 756/589 contenente compravendita in favore della sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX che ha acquistato dai sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di  $\frac{1}{4}$  di piena proprietà in regime di separazione dei beni e XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di  $\frac{3}{4}$  di piena proprietà.

#### M. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto di esecuzione, risultano gravati dalle seguenti formalità e precisamente:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notaio Trono Elio del 13 maggio 2005 repertorio n. 41834/15964 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18 maggio 2005 al numero generale 25548 al numero particolare 6206 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX, Società Cooperativa a responsabilità Limitata con sede in XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXX, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a  $\frac{1}{1}$  di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU a l foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.

- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 16 marzo 2007 repertorio n. 1569 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18 maggio 2007 al numero generale 29604 e al numero particolare 19192 a favore di XXXXXXXXXX Società Cooperativa per Azioni con sede XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.
- Atto Esecutivo O Cautelare decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. atto Tribunale di Bari Se. Gip del 5 dicembre 2009 repertorio n. 6221/2008 e trascritto presso gli Uffici Provinciali di Bari in data 9 dicembre 2009 al numero generale 54809 e al numero particolare 35903 a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma C.F. 80193210582, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.
- Verbale di pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziario Corte di Appello di Bari del 2 gennaio 2024 repertorio n. 10466 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 15 gennaio 2024 al numero generale 2040 e al numero particolare 1607 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a. con sede in XXXXXXX C.F. XXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese dell'acquirente:**

Nessuno

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo atto notaio Trono Elio del 13 maggio 2005 repertorio n. 41834/15964 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18 maggio 2005 al numero generale 25548 al numero particolare 6206 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Società Cooperativa a responsabilità Limitata con sede XXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXXXXXXXX, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 20 anni, a carico di XXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.
- pignoramento immobiliare atto Ufficiale Giudiziaro Corte di Appello di Bari del 16 marzo 2007 repertorio n. 1569 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 18 maggio 2007 al numero generale 29604 e al numero particolare 19192 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Azioni con sede XXXXXX C.F. XXXXXXXXXX a carico di XXXXXXXXXX

ASTE  
GIUDIZIARIE®

nato a XXXXXXXX C.F. LXXXXXXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.

- Atto Esecutivo O Cautelare decreto di sequestro preventivo ai sensi dell'art. 321 c.p.p. atto Tribunale di Bari Se. Gip del 5 dicembre 2009 repertorio n. 6221/2008 e trascritto presso gli Uffici Provinciali di Bari in data 9 dicembre 2009 al numero generale 54809 e al numero particolare 35903 a favore dell'Erario dello Stato con sede in Roma C.F. 80193210582, a carico di XXXXXXXXXXXX nato XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.
- pignoramento immobili atto Ufficiale Giudiziaro Corte di Appello di Bari del 2 gennaio 2024 repertorio n. 10466 e trascritto presso gli uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 15 gennaio 2024 al numero generale 2040 e al numero particolare 1607 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.p.a. con sede XXXXXX C.F. XXXXXXXX, a carico di XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile riportato in NCEU al foglio 23 particella 1012 sub 2 sito nel Comune di Triggiano (BA) oggetto della procedura.

## N. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Prima di procedere alla valutazione dei beni oggetto di indagine è necessario svolgere alcune considerazioni attinenti il criterio di stima adottato, ricordando che

lo scopo da prefiggersi è quello di ricercare il più probabile valore di mercato del bene e quindi il suo presunto prezzo di vendita.

Tale ricerca si è basata sul **criterio comparativo**, che consiste nel confrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto e nello stabilire, quindi, a quale delle classi dei beni analizzati appartiene il bene in questione. È evidente che la determinazione del valore di mercato richiede la conoscenza di molti prezzi – vendita relativi a beni aventi caratteristiche simili a quello da stimare e, pertanto, presuppone l'esistenza di un mercato di compravendita.

Come già accennato, l'immobile sorge nel centro storico del Comune di Triggiano (BA) caratterizzato da strade di ridotta ampiezza, alcune non carrabili, come via Scaella e con bassa disponibilità di parcheggio, la zona è caratterizzata da edilizia abitativa di scarsa rilevanza architettonica; alcuni immobili risultano abbandonati, altri, se pur abitati, risultano in una condizione di manutenzione ordinaria poco curata. Tutto ciò denota un degrado economico e sociale del tessuto urbano che dequalifica la zona, nonostante la sua posizione centrale.

Tuttavia, la zona è dotata delle urbanizzazioni primarie e secondarie, usufruisce di tutte le infrastrutture e di ogni tipologia di servizi. Inoltre dalla stessa, data l'ottima posizione, si possono facilmente raggiungere sia le sedi dei maggiori uffici pubblici che i vari centri commerciali.

Quindi il valore commerciale del bene è stato determinato in base alle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

vincoli e servitù passive o attive, sui dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta.

Tutto ciò premesso, sulla scorta della ubicazione e delle caratteristiche intrinseche, si è eseguita una attenta indagine di mercato condotta presso l'U.T.E. di Bari, gli Uffici Tecnici del Comune di Triggiano (BA), alcuni studi notarili, diverse agenzie immobiliari e Agenzia del Territorio – Banca Dati delle Quotazioni Immobiliare - OMI, riscontrando per immobili aventi caratteristiche assimilabili a quella oggetto di stima, un valore unitario medio di mercato variabile **tra i 750,00 ed i 1100,00** Euro per metro quadrato.

Dalla tabella a pag. 8 abbiamo ricavato:

Superf. comm. STANZA mq 22,00

Superf. comm. CANTINA mq 6,00

**TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE = Sc = 28,00 mq**

Ritenendo equo applicare nel caso in esame, considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, un valore unitario di mercato più basso fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili di caratteristiche similari a quello d'interesse, otterremo:

- Valore mq di mercato = €/mq 750,00

e quindi:

- **V<sub>m</sub> = VALORE DI MERCATO più probabile dell'immobile:**

€/mq (stanza) 750,00 x mq 22,00 = € 16.500,00

€/mq (cantina) 750,00 x mq 6,00 = € 4.500,00

**TOTALE V<sub>m</sub> € 21.000,00**

Sul quale, effettuando un abbattimento forfetario (pari al 15%) per la differenza di oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, e decurtando il costo per la SCIA in sanatoria pari a € 2000,00 (sanzione + onorario del tecnico) si avrà il valore ultimo di vendita **V<sub>v</sub>**:

**V<sub>v</sub> = V<sub>m</sub> - 15% - 2.000,00 = 21.000,00 - 3.150,00 - 2.000,00 = 15.850**

Che arrotondato a cifra tonda si avrà:

**€ 15.800,00 (Euro Quindicimilaottocento virgola zero zero)**

A conclusione dell'incarico ricevuto, il sottoscritto ringrazia l'Ill.ma Sig.ra Giudice per la fiducia accordatagli restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore informazione che all'uopo dovesse essere necessaria.

Tanto il sottoscritto presenta ad evasione dell'incarico gentilmente affidatogli.

La presente relazione consta di 20 pagine, esclusi gli allegati:

Sannicandro di Bari, 24/07/2024



Allegati:

- All. 1: Relazione col testo epurato delle generalità del debitore e soggetti terzi;
- All. 2: Corrispondenza.
- All. 3: Document. tecnico/amm. (concessione/i, edilizia/e, certificazioni, atti).
- All. 4: Elaborati grafici relativi allo stato dei luoghi.
- All. 5: Documentazione fotografica con n. 9 foto.
- All. 6: Documentazione catastale (visure, planimetrie catastali).
- All. 7: Documentazione amministrativa.
- All. 8: Succinta descrizione del lotto.
- All. 9: Check list.
- All. 10: Attestazione invio perizia alle parti.



**Il C.T.U.**

**Dott. Ing. Vito Antonio Digregorio**

**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari**

**N. 7134**

