



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 434/2021 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**.



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO





INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	5
4	RISPOSTE AI QUESITI	7
5	CONCLUSIONI	22
6	ELENCO ALLEGATI	23



1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

Lo scrivente ha prestato il giuramento di rito quale Esperto stimatore nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto. Al C.T.U. è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'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 loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza del bene ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sullo stesso immobile pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;





8. determinazione del valore del bene pignorato avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE



Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto in data 07/01/2022 all'invio telematico dei controlli sulla documentazione in atti riscontrata segnalando al Giudice dell'Esecuzione che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*. Inoltre, lo scrivente ha fatto presente che nella documentazione in atti non risultano depositati gli estratti catastali attuale e storico dell'immobile pignorato. I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile della parte debitrice. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre le certificazioni richieste mancanti allegandole alla presente relazione (cfr. All. NN. 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2).

Lo scrivente ha potuto svolgere il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 04.02.2022. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al Custode incaricato, alla continua presenza della parte debitrice OMISSIS e del figlio OMISSIS, ha potuto accedere all'immobile accertando l'ubicazione, la consistenza ed i suoi confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità del bene ispezionato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra la planimetria catastale in atti con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).



Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il cespite in oggetto (cfr. All. N. 4).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il Certificato Contestuale (Certificato di Residenza, di Stato di Famiglia, di Cittadinanza) e l'Estratto dell'Atto di matrimonio aggiornato con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice, allegando gli stessi alla presente relazione (cfr. All. NN. 6.1, 6.2). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che il OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS:

- ha contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS (OMISSIS) e, dalle annotazioni a margine, si evincono le seguenti ulteriori informazioni:
 - in data OMISSIS i coniugi hanno presentato ricorso al Tribunale di Bari per la separazione personale di cui all'atto di matrimonio controscritto;
 - con provvedimento del Tribunale di OMISSIS in data OMISSIS è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto;
 - risulta residente in OMISSIS.

Inoltre, il C.T.U. allega la copia dell'ultimo atto di compravendita immobiliare del 20.12.1972 rep. n. 45785/6265 trascritto il 10.01.1973 ai nn. 2253/2107 (cfr. All. N. 7).

L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risulta oggetto di pignoramento la: *“piena proprietà in titolarità ...del fabbricato sito in Bari (BA) alla Via Francesco Campione n. 52, piano 5, censito in Catasto Fabbricati al foglio 109, particella 423, sub. 37, Zona Cens. 2, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale totale 118 mq, Totale escluse aree scoperte 107 mq, Rendita Catastale euro 710,13”*.



Sulla base del certificato notarile sostitutivo ex art. 567 C.P.C. del 09.11.2021 inerente le iscrizioni e trascrizioni, prodotto dal creditore procedente allegato agli atti, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 22.10.2021 ai numeri 51177 del Registro Generale e 38066 del Registro Particolare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per l'immobile in oggetto, “...a tutto il giorno 08.11.2021” sull'immobile oggetto della presente Procedura gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- “TRASCRIZIONI:

verbale di pignoramento immobili trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 38066 Reg. Gen. 51177 del 22.10.2021,

a favore OMISSIS, con sede in OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS

contro: OMISSIS, nato a OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS, titolare della piena proprietà

Titolo: Atto di pignoramento dell'Unep Tribunale di Bari sede: Bari (BA) del 21/09/2021 Rep. 6633.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione;

- ISCRIZIONI:

ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari all'articolo Reg. Part. 3999 Reg. Gen. 26938 del 12.06.2018, per la somma di euro 90.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 50.000,00, da restituire in anni 9, mesi 2

a favore OMISSIS, con sede in OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS, che elegge domicilio in OMISSIS, via OMISSIS;

contro: OMISSIS, nato a OMISSIS, Codice Fiscale: OMISSIS, titolare della piena proprietà





Titolo: Contratto di mutuo fondiario del Notaio OMISSIS del 07/06/2018 Rep. 1488/1360.

Grava: la piena proprietà dell'unità immobiliare oggetto della presente certificazione".



Per l'unità immobiliare ad uso abitativo in oggetto, non sussiste "...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".



4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione del lotto individuato per la vendita del bene oggetto della presente Procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.



LOTTO UNICO:

Unità immobiliare per civile abitazione sita in Bari alla Via Francesco Campione n. 52, distinta nel Catasto Fabbricati al Foglio 109; Particella 423, Subalterno 37.

4.1 Individuazione, descrizione, confini del bene, vincoli e servitù.



Il lotto oggetto di perizia è costituito da un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bari alla Via Francesco Campione, civico n. 52 (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui l'immobile è parte; inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale: Foglio 109, Particella 423 e foto N. 1; All. N. 3.B).*



Nello specifico l'immobile è posto al quinto piano attico sul pianterreno del fabbricato condominiale di cui è porzione. Il fabbricato è dotato di ascensore. L'appartamento ha



porta d'ingresso posta a sinistra salendo le scale (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.B) e, internamente, è composto da: ingresso/disimpegno centrale all'appartamento (cfr. All. N. 2 foto N. 3; All. N. 3.B); un soggiorno posto sulla destra di chi entra dotato di finestre e porte-finestra con affaccio sul terrazzo a livello (cfr. All. N. 2 foto NN. 4, 5; All. N. 3.B); una cucina/pranzo con accesso dal disimpegno dotata di porta-finestra con affaccio sul balcone interno (cfr. All. N. 2 foto N. 6; All. N. 3.B); un balcone con affaccio interno al condominio (cfr. All. N. 2 foto N. 7; All. N. 3.B) alle cui estremità opposte sono presenti una veranda (cfr. All. N. 2 foto N. 8; All. N. 3.B) ed un piccolo vano adibito a servizio igienico di servizio (cfr. All. N. 2 foto N. 9; All. N. 3.B). Dal disimpegno si accede al servizio igienico con finestra (cfr. All. N. 2 foto N. 10; All. N. 3.B), ad una camera da letto dotata di porta-finestra con affaccio sul balcone interno (cfr. All. N. 2 foto N. 11; All. N. 3.B) e ad un vano studio con porta-finestra (cfr. All. N. 2 foto N. 12; All. N. 3.B) avente affaccio sul terrazzo a livello pertinenziale prospiciente Via F. Campione, quest'ultimo disposto lungo il fronte Est-Sud-Est dell'appartamento (cfr. All. N. 2 foto NN. 13, 14; All. N. 3.B).

Il lotto è confinante con Via F. Campione, con distacco verso altro condominio, con l'interno condominiale, con altro appartamento condominiale dello stesso piano, con gabbia delle scale e vano ascensore.

La struttura portante dell'edificio è costituita da telaio in calcestruzzo di cemento armato, mentre i solai dei piani intermedi risultano in latero-cemento. La copertura del fabbricato è anch'essa piana con solaio in latero-cemento. L'altezza interna netta dell'appartamento è pari a 2,85 metri.

La tompagnatura ha paramento esterno rivestito con piastrelle di ceramica. Gli ambienti interni risultano pitturati con tinta di colore prevalentemente chiara. La pavimentazione interna è costituita da piastrelle di tipo bollettonato a scaglie con pezzatura media di colore scuro delle dimensioni 35 x 35 cm, a meno della cucina/pranzo avente piastrelle di ceramica di colore marrone di dimensioni 30 x 30 cm e del servizio igienico avente piastrelle di ceramica di colore blu scuro di dimensioni 20 x 35 cm. La pavimentazione del servizio igienico di servizio sul balcone è in piastrelle di ceramica di colore celeste delle dimensioni 20 x 20 cm, mentre il balcone interno e il terrazzo hanno pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore marrone di dimensioni 25 x 25 cm. Battiscopa in listelli di

ceramica. Le pareti della zona cucina sono rivestite in piastrelle di ceramica di colore bianco di dimensioni 20 x 25 cm. Il rivestimento delle pareti del servizio igienico è in piastrelle di ceramica di dimensioni 20 x 35 cm di tonalità celeste. I sanitari sono di tipo tradizionale. Gli infissi in lega di alluminio di colore bianco con vetro camera, tapparelle in plastica di colore chiaro; le porte interne sono a battente e in legno di color ciliegio. La porta di accesso all'immobile è blindata. Gli impianti tecnologici sono del tipo sottotraccia. Sono presenti l'impianto elettrico, idrico-sanitario, citofonico, tv. Sono presenti i radiatori a parete dell'impianto di riscaldamento ma gli stessi non sono collegati alla caldaia. Sono presenti condizionatori a parete. L'acqua sanitaria è riscaldata mediante caldaia.

Lo stato dei luoghi del lotto immobiliare è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti NN. 2, 3.A, 3.B).

4.2 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza del bene pignorato, conduzione del lotto. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare in oggetto costituente il lotto è allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari come segue:

Foglio	P.Ila	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
109	423	37	2	A/3	4	5 vani	Totale: 118 mq Totale escluse aree scoperte: 107 mq	€ 710,13

Indirizzo: Via Francesco Campione n. 52, piano: 5.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata al OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS (c.f.: OMISSIS) per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

Alla presente relazione si allega la visura catastale storica aggiornata al 10/01/2022 (cfr. All. N. 5.2).

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria dell'unità immobiliare stessa in forza di un atto regolarmente trascritto.

Sulla base del Certificato notarile in atti prodotto dal creditore procedente, lo scrivente riporta la seguente provenienza del bene:

"Al OMISSIS,..., la nuda proprietà dell'unità immobiliare..., è pervenuta per atto di acquisto a ministero Notaio OMISSIS del 20/12/1972 Rep. 45785, trascritto a Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare di Trani all'articolo Reg. Part. 2107 Reg. Gen. 2253 del 10/01/1973, dalla signora OMISSIS, nata a OMISSIS, titolare della piena proprietà che si riserva l'usufrutto generale.

Ricongiungimento di usufrutto in morte della predetta OMISSIS, avvenuta in data OMISSIS".

Lo scrivente allega la copia dell'ultimo atto di compravendita immobiliare del 20.12.1972 rep. n. 45785/6265 trascritto il 10.01.1973 ai nn. 2253/2107 (cfr. All. N. 7).

Il lotto immobiliare in oggetto, così come rilevabile anche dal Certificato estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, è occupato dal debitore (cfr. All. N. 6.1).

Il C.T.U. con comunicazione pec del 04.02.2022 inviata all'Amministratore del condominio cui il bene immobile è parte, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dal condomino OMISSIS per la conduzione dell'immobile in oggetto, ovvero, i seguenti necessari dati:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione imputate al condomino OMISSIS (spese condominiali ordinarie);
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie, deliberate dall'Assemblea ma non ancora versate dal suddetto condomino;
- 3) eventuali spese condominiali esigibili, ma non ancora versate dal condomino OMISSIS negli ultimi due anni.

Con comunicazione e-mail del 08.02.2022 inviata dall'Amministratore del Condominio al sottoscritto è stato comunicato quanto segue:

"Sono stati approvati i seguenti lavori straordinari: una manutenzione dell'impianto ascensore (eseguito); rifacimento del terrazzo a livello di proprietà esclusiva piano attico di proprietà OMISSIS (non eseguito)".

Inoltre, dalla lettura del prospetto allegato della situazione debitoria nei confronti del Condominio del OMISSIS per la conduzione dell'immobile, si evince che le spese condominiali ordinarie sono pari a € 49,00 mensili mentre il debito complessivo aggiornato al 28.02.2022 ammonta a € 4.356,65 (cfr. All. N. 8).

4.3 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 423 del Foglio N. 109, cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricade nell'area comunale definita "Zona B2 di rinnovamento urbano". Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

4.4 Stato di conservazione

Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta complessivamente in discrete condizioni generali di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni da acqua meteorica visibili. A seguito della detta comunicazione pervenuta dall'Amministratore del Condominio lo scrivente segnala che sono stati approvati, ma non ancora eseguiti, i lavori di *"rifacimento del terrazzo a livello di proprietà esclusiva piano attico di proprietà OMISSIS"* (cfr. All. N. 8).

Durante il sopralluogo nonostante non sia stato possibile verificare eventuali malfunzionamenti degli impianti tecnologici, risulta necessario una verifica del funzionamento di quelli esistenti nonché la rispondenza degli stessi all'attuale normativa del settore ed un'eventuale loro messa a norma di legge.

4.5 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia.

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Bari è possibile la ricostruzione dell'epoca di realizzazione del lotto immobiliare. Il fabbricato cui l'unità immobiliare in oggetto è parte è stato edificato in

virtù del rilascio della Licenza Edilizia n. 877 del 29.10.1962 a cui è seguita l'abitabilità dello stesso rilasciata dal Comune di Bari il 20.02.1965 (Prot. N. 104478/Rip. Uff. Tecn.) (Cfr. All. N. 4).

La planimetria catastale in atti risulta quella originaria risalente al 29/01/1965 (cfr. All. N. 5.3).

4.6 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità immobile.

Lo scrivente ha potuto ottenere dal preposto Ufficio tecnico comunale dirette delucidazioni riguardanti le procedure tecnico-amministrative adottate dallo stesso Ufficio per la regolarizzazione degli illeciti edilizi realizzati.

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi dell'abitazione oggetto di perizia non è conforme alla planimetria catastale in atti (cfr. All. N. 5.3 planimetria catastale; All. N. 2 foto NN. 1÷14).

In particolare, il sottoscritto elenca le difformità dell'appartamento riscontrate in sede di sopralluogo. All'attualità al soggiorno si accede direttamente dall'ingresso/disimpegno mediante l'apertura praticata nella muratura divisoria in precedenza presente tra i due ambienti. Detta apertura è stata ottenuta mediante la rimozione di buona parte del tramezzo divisorio tra i due ambienti. Sulla planimetria è invece indicato il tramezzo unitamente al vano porta di accesso al soggiorno (cfr. All. N. 5.3 planimetria catastale; All. N. 2 foto NN. 3, 5, All. N. 3.B).

All'interno del piccolo vano in muratura presente sul balcone è ricavato un servizio igienico non indicato sulla planimetria in atti (cfr. All. N. 5.3 planimetria catastale; All. N. 2 foto N. 9, All. N. 3.B). Infine, sul medesimo balcone interno è presente una veranda chiusa a tutt'altezza con infissi in anticorodal e specchiature vetrate avente in pianta le misure di 1,4 x 2,2 m circa (cfr. All. N. 5.3 planimetria catastale; All. N. 2 foto N. 8, All. N. 3.B). Detta veranda non risulta assentita con titolo edilizio e pertanto, prefigurando un'opera che determina un incremento volumetrico non sanabile, andrà smontata e rimossa dal balcone.

Per quanto attiene la regolarizzazione delle dette opere realizzate sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari apposita pratica tecnica di CILA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 85,00 per diritti di segreteria e di € 1.000,00 come

sanzione prevista dall'art. 6-bis comma 5 del d.P.R. 380/2001 così come introdotto dall'art. 3 del D.Lgs n. 222 del 2016. Nella detta pratica edilizia dovrà essere evidenziata la messa in pristino del balcone con la rimozione della veranda.

L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia in sanatoria. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Lo scrivente riporta di seguito il costo della rimozione della veranda comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2019:

- rimozione veranda (cod. E02.57b):

10,26 mq x 26,20 €/mq = € 268,81

- smaltimento materiali da demolizione (cod. E01.33g):

1,71 q.li x 33,50 €/q.le = € 57,28

sommano € 326,09

per un totale stimato di:

€ 326,09 + 10% IVA = € 358,69.

Sarà quindi necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.

Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 120,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in €. 1.500,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

€ (85,00 + 1.000,00 + 358,69 + 50,00 + 120,00 + 1.500,00) = € 3.113,69.

La detta somma calcolata, per quanto sopra riportato, deve necessariamente essere considerata di massima. Pertanto, l'esatta quantificazione dovrà essere valutata in seguito alle istruzioni delle pratiche edilizie e catastali da sottoporre ai competenti Uffici tecnici.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze, e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, l'acquirente potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile all'attualità privo dell'aggiornamento del certificato di agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.

4.7 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze del lotto immobiliare. Calcolo superficie commerciale.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il lotto immobiliare oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate ed in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del lotto immobiliare, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali legittimamente realizzati risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. N. 3.C):

I. superficie lorda complessiva degli ambienti interni (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"*): 105,02 mq;

II. superficie lorda complessiva del balcone e del terrazzo a livello (*“superficie dei balconi, terrazze e simili di pertinenza nella singola unità immobiliare comunicanti con gli ambienti principali”*): $(12,35 + 51,34) = 63,69$ mq;

ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R)	Superficie commerciale (mq)
I.	105,02	100 %	105,02
II.	63,69	del 30% fino a mq. 25, e 10% per la quota eccedente	11,37

Pertanto, la superficie commerciale complessiva del lotto immobiliare, così come attualmente esistente, risulta:

$(105,02 + 11,37)$ mq = 116,39 mq.

4.8 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto immobiliare oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso gli Uffici tecnici comunali e catastali;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili in vendita con caratteristiche similari ubicati nella medesima zona edificata del Comune di Bari;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA), per quanto attiene il lotto immobiliare legittimamente realizzato,

ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova ben definito rispetto allo specifico mercato immobiliare del territorio comunale.

4.9 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale del lotto immobiliare in applicazione del confronto di mercato (MCA). Eventuale divisibilità del lotto.

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore del lotto immobiliare prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del lotto immobiliare oggetto della procedura, al fine della determinazione del valore immobiliare complessivo, risulta possibile procedere alla determinazione del valore commerciale del bene nello stato in cui si trova. Infine, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione del cespite viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate. Il metodo consente di stimare il valore di un immobile mediante la comparazione tra lo stesso ed altri immobili simili contrattati in tempi non troppo lontani, aventi prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso

segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto. L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a raffronto vengono definiti "Comparabili" (Comparable n. 1, Comparable n. 2, Comparable n. 3). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject. Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Infine, eseguendo un aggiustamento del prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato del subject, vale a dire dell'immobile oggetto della stima.

Le unità facenti parte del campione estimativo ed il lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel territorio comunale in prossimità del Policlinico di Bari. Detta zona risulta largamente urbanizzata. Sono presenti tutti i principali servizi sociali. Il mercato immobiliare della zona interessa soprattutto immobili di non recente realizzazione da ristrutturare e/o già ristrutturati.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari dello specifico segmento di mercato che possono essere considerati solo indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite o trattative recenti di immobili simili a quelli in oggetto e ricadenti nella stessa zona. I valori di mercato delle fonti dirette ricavati sono vicini tra loro e, nel caso in esame, essendo riferiti a beni aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in oggetto possono essere considerati come indicativi dell'andamento dello specifico mercato immobiliare locale.

Pertanto, partendo da una ricerca di mercato svolta in loco si considerano i seguenti immobili in vendita utilizzati nella stima in oggetto per determinare il valore del lotto immobiliare in esame:

DESCRIZIONE COMPARABILI	
COMPARABLE 1: 	Appartamento in Bari al Viale Salandra in complesso residenziale composto da ingresso, salone con balcone angolare, 3 camere da letto, cucina con balcone, bagno e ripostiglio. Posto al sesto piano di uno stabile del 1960 dotato di ascensore. Superficie commerciale 100 mq circa. Riscaldamento centralizzato. Buone condizioni generali.
COMPARABLE 2: 	Appartamento in Bari alla Piazza Giulio Cesare n. 26 di 3 vani e accessori situato al settimo e ultimo piano parte di uno stabile dotato di ascensore costruito intorno al 1960. Superficie commerciale 100 mq circa. Internamente composto da ingresso, disimpegno, soggiorno, 2 vani letto, cucina, bagno, lavanderia, balconi interni ed esterni. Ascensore, riscaldamento autonomo. Buone condizioni generali.
COMPARABLE 3: 	Appartamento in Bari al Viale Salandra n. 5 di 5 vani e accessori situato al primo piano su rialzato di uno stabile dotato di ascensore costruito intorno al 1960 in complesso recintato. Superficie commerciale 120 mq circa. Internamente composto da ingresso/soggiorno, cucina abitabile, n. 3 camere da letto, due bagni, e ripostiglio. Riscaldamento centralizzato. Buone condizioni generali.

Quindi, applicando il metodo si ottiene la seguente tabella di calcolo:

CALCOLO MCA (MARKET COMPARISON APPROACH)				
	COMPARABLE	COMPARABLE	COMPARABLE	SUBJECT
	1	2	3	

Prezzo di vendita	210.000,00	220.000,00	245.000,00	
Rapporto strumentale di allineamento	0,97	0,97	0,97	
Prezzo di compravendita allineato	203.700,00	213.700,00	237.650,00	
Data	09.02.2022	09.02.2022	09.02.2022	09.02.2022
SUPERFICIE				
Superficie commerciale m ²	100,00	100,00	120,00	116,39
Prezzo unitario a m ²	2.037	2.134	1.980	
Differenziale	16,39	16,39	-3,61	
Prezzo marginale	1.980	1.980	1.980	
Prezzo della caratteristica	32.452	32.452	-7.148	
LIVELLO DI PIANO				
Piano	Sesto	Settimo	Primo	Quinto
Presenza ascensore	SI	SI	SI	SI
Ultimo piano		SI		SI
Attico				SI
Valore numerico	6,0	7,5	1,0	6,0
Differenziale		-1,5	5,0	
Valore percentuale	11,00	11,00	11,00	
Prezzo marginale	22.407	21.148	26.142	
Prezzo della caratteristica		-31.722	130.710	
STATO DI MANUTENZIONE GENERALE				
Stato di manutenzione	Buono	Buono	Buono	Discreto
Valore numerico	3	3	3	2
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo marginale unitario a m ²	300	300	300	
Prezzo marginale	30.000	30.000	36.000	
Prezzo della caratteristica	-30.000	-30.000	-36.000	
IMPIANTO RISCALDAMENTO				
Impianti	1	1	1	0
Valore numerico	1	1	1	0
Differenziale	-1	-1	-1	
Prezzo al nuovo	5.000	5.000	5.000	5.000
Vetustà dell'impianto (anni)	20	0	20	20
Vita utile dell'impianto (anni)	20	20	20	20
Prezzo marginale		5.000		

Prezzo della caratteristica		-5.000		
SERVIZI IGIENICI				
Servizi	1	1	2	2
Valore numerico	1	1	2	2
Differenziale	1	1	0	
Prezzo al nuovo	5.000	5.000	5.000	5.000
Vetustà del servizio (anni)	20	20	15	20
Vita utile del servizio (anni)	30	30	30	30
Prezzo marginale	1.667	1.667	2.500	
Prezzo della caratteristica	1.667	1.667		
AFFACCI				
Affacci	Presente	Presente	Presente	Presente
Valore numerico	1	1	1	1
Prezzo marginale	5.000	5.000	5.000	
PANORAMA				
Panorama	Buono	Buono	Normale	Buono
Valore numerico	3	3	2	3
Differenziale	0	0	1	
Prezzo marginale	5.000	5.000	5.000	
Prezzo della caratteristica			5.000	
RISULTATI				
Prezzo corretto	207.819	180.797	330.212	
Prezzo corretto unitario al m²	2.078	1.808	2.752	
Prezzo corretto medio	239.609	239.609	239.609	
Scarto %	-13,27	-24,55	37,81	
Scarto assoluto	-31.790	-58.812	90.603	

Il valore di mercato unitario stimato per l'immobile in oggetto pari a € 239.609,77/116,39 mq = € 2.058,68 €/mq risulta compreso tra il valore minimo (1.750,00 €/mq) e quello massimo (2.150,00 €/mq) di compravendita delle abitazioni di tipo civile rientranti nella Zona d'interesse forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il I^a semestre 2021 e, quindi, in linea con quelli attuali di mercato:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre I

Provincia: BARI

Comune: BARI

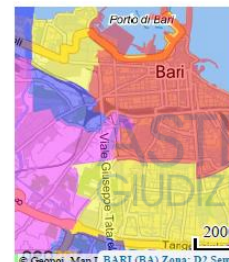
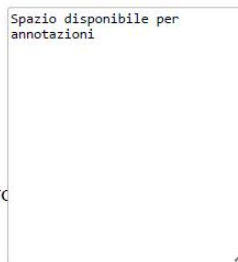
Fascia/zona: Centrale/QUARTIERE CARRASSI 1 - TR VIA CAPRUZZI, B.CROCE, A.VC

Codice zona: A UNITA' D ITALIA,PAPA GIOV.XXIII, G.SOLARINO, IL
QUARTIERINO,V.DEGRECIS

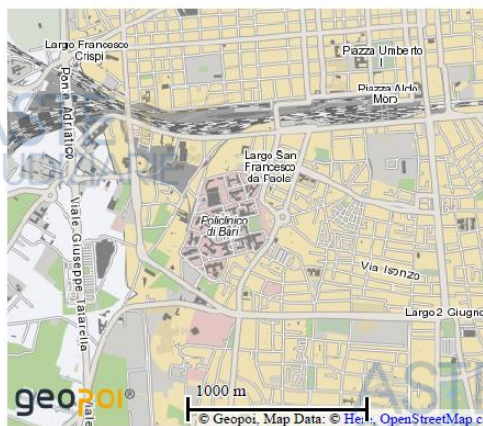
Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

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	1750	2150	L	5,8	7,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1400	1650	L	5	7,1	L
Autorimesse	Normale	1000	1400	L	4,2	5,8	L
Box	Normale	1100	1500	L	4,6	6,2	L
Posti auto coperti	Normale	950	1350	L	4	5,6	N
Posti auto scoperti	Normale	600	900	L	2,5	3,7	N



Legenda

L'attendibilità del risultato ottenuto con il metodo di stima utilizzato si verifica con il calcolo della stima monoparametrica utile a valutare lo scostamento del valore ottenuto dell'immobile rispetto ai valori degli immobili di confronto.

Anche in questa verifica un valore percentuale superiore al +/- 5% farebbe dedurre di aver utilizzato immobili di un segmento non adatto alla valutazione del valore dell'immobile oggetto di stima e occorrerà cercare immobili di confronto più adeguati.

Calcolando la divergenza percentuale con la stima monoparametrica, si ottiene:

$$[(€ 239.609,77 - € 238.638,30) / € 238.638,30] \times 100 = 0,41 \%$$

Poichè la verifica dell'errore è compreso nei limiti si ha la riprova dell'attendibilità del valore di stima determinato.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale arrotondato del lotto, al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

$$V = € 239.610,00.$$

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione urbanistica e catastale:

$S = € 3.113,69$ (cfr. § 4.6), pertanto si ottiene:

$V = € (239.610,00 - 3.113,69) = € 236.496,31$.

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura *del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %*, pari a:

$€ 236.496,31 \times 15\% = € 35.474,45$,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

$V = € (236.496,31 - 35.474,45) = € 201.021,86$, arrotondato in cifra intera a:

$V = € 201.022,00$ (in lettere Euro Duecentounomilaventidue/00).

Inoltre, lo scrivente fa presente che la situazione debitoria nei confronti del Condominio cui il lotto appartiene ammonta complessivamente a € 4.356,65 (cfr. § 4.2).

Infine, essendo la quota di proprietà del debitore pari al 100% il sottoscritto non procede alla redazione del progetto di divisione dell'immobile.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, il C.T.U. ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

Bari, lì 10 febbraio 2022

La presente relazione peritale è composta da numero 23 (ventitre) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro





6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4: richiesta accesso agli atti Comune di Bari;
- Allegato N. 5.1: estratto di mappa catastale;
- Allegato N. 5.2: visura storica catastale;
- Allegato N. 5.3: planimetria catastale;
- Allegato N. 6.1: Certificato Contestuale;
- Allegato N. 6.2: Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice;
- Allegato N. 7: Atto di compravendita;
- Allegato N. 8: richiesta e documentazione Amministratore condominio;
- Allegato N. 9: modello identificativo del lotto – scheda immobile;
- Allegato N. 10: foglio riassuntivo identificativi catastali Lotto;
- Allegato N. 11: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 12: Attestato di Prestazione Energetica (trasmesso e depositato telematicamente presso il sistema informativo APE Puglia della Regione Puglia);
- Allegato N. 13: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

