

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 467/2023 R.G.E.E.

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

G.E.: Antonio RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

C.T.U. ing. Martino Ciccone

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICE

| | |
|---|----|
| 0) PREMESSA E MANDATO | 3 |
| 1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI..... | 8 |
| 1.1) Sopralluoghi..... | 8 |
| 1.2) Indagini effettuate | 9 |
| 2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA..... | 9 |
| 2.1) Identificazione catastale..... | 10 |
| 3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI | 10 |
| 4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO | 11 |
| 5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TURI AL FG. 21 PART. 298 SUBB. 1-2 | 11 |
| 5.1) Ubicazione e caratteristiche di zona degli immobili | 11 |
| 5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato | 12 |
| 5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Turi al fg. 21 part. 298 subb. 1- 2..... | 12 |
| 5.4) Rifiniture degli immobili | 15 |
| 5.5) Impianti degli immobili | 15 |
| 5.6) Esposizione e confini del fabbricato..... | 15 |
| 5.7) Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e degli immobili..... | 16 |
| 5.8) Stato di possesso degli immobili | 16 |
| 6) CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI, IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TURI AL FG. 21 PART. 298 SUBB. 1-2 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO | 16 |
| 7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TURI (BA) AL FG. 21 PART. 298 SUBB. 1-2..... | 17 |
| 7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura..... | 17 |
| 7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente | 17 |
| 7.3) Altre informazioni per l'acquirente..... | 17 |
| 8) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE..... | 18 |
| 9) CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COSTITUENTI IL LOTTO | 18 |
| 10) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI..... | 20 |
| 11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO..... | 22 |
| 12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO..... | 22 |
| 13) CONCLUSIONI | 22 |
| Elenco allegati..... | 23 |

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 13.02.2024 l'Ill.mo G.E. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 467/2023.

In data 22.02.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Antonio Ruffino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno

venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- 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;
- 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 rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14 l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio



rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..



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

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A. provveda l'Esperto:



- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 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



obblazioni 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 Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza dell'Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 nel 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 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 Il 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.”

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 12 marzo 2024 alle ore 9:30, come da raccomandata trasmessa al debitore esecutato dal custode dell'immobile, dott.ssa Calabrese Simona, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili ubicati in Turi (Ba) alla via Sedile n. 31 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Turi al fg. 21 part. 298 subb. 1-2.

In tale occasione erano presenti il sottoscritto CTU, la dott.ssa Calabrese Simona custode dell'immobile e l'ing. Modarelli Maria in qualità di coadiuvatore del CTU che non accedevano agli immobili, in quanto non era presente nessuno che consentisse loro l'ingresso.

- Il giorno 04 aprile 2024 alle ore 10:00, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili ubicati in Turi alla via Sedile n. 31 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Turi al fg. 21 part. 298 subb. 1-2, come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1).
In tale occasione era presente anche l'ing. Modarelli Maria quale coadiuvatore del CTU e veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico dell'immobile sub. 1.

1.2) Indagini effettuate

- In data 26.02.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 2).
- In data 29.02.2024 il CTU richiedeva e acquisiva dal Notaio Eugenia Gallo la copia dell'atto di compravendita degli immobili (allegato n. 4).
- In data 04.04.2024 il CTU richiedeva tramite pec al SUE del Comune di Turi copie di eventuali pratiche edilizie degli immobili.
- In data 05.04.2024 il CTU richiedeva e acquisiva il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (allegato n. 3).
- In data 10.05.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 5).
- In data 10.05.2024 il CTU riceveva a mezzo pec dal SUE del Comune di Turi comunicazione relativa alla mancanza di pratiche edilizie relative agli immobili in oggetto (allegato n. 6).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Turi (Ba) e trattasi di:

1. "unità immobiliare sita in Turi (Ba) in via Sedile n. 30, censita al Catasto Fabbricati al fg. 21 part. 298 sub. 1, piano T-1, cat. A/4, classe 2, consistenza vani 1,5, rendita catastale € 52,68";
2. "unità immobiliare sita in Turi (Ba) in via Sedile n. 30, censita al Catasto Fabbricati al fg. 21 part. 298 sub. 2, piano 2, mq 110, lastrico solare".



Si precisa che allo stato di fatto il civico corrispondente agli immobili oggetto di stima è il n. 31, a differenza di quanto erroneamente riportato sulle visure catastali in cui è menzionato il civ. 30.

2.1) Identificazione catastale

Dalle visure storiche degli immobili (allegato n. 2) acquisite dallo scrivente il 26.02.2024 tramite SISTER risulta quanto segue.

1) L'unità immobiliare sita in Turi (Ba) censita al Catasto Fabbricati al fg. 21, part. 298, sub. 1, ubicata al piano T-1, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

| COMUNE | FG | P.LLA | SUB | CAT | CL | CONS. | SUP. CAT. | RENDITA |
|--------|----|-------|-----|-----|----|----------|---------------|---------|
| TURI | 21 | 298 | 1 | A/4 | 2 | 1,5 vani | Totale: 42 mq | € 52,68 |

[REDACTED]

2) L'unità immobiliare sita in Turi (Ba) censita al Catasto Fabbricati al fg. 21, part. 298, sub. 2, ubicata al piano secondo, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

| COMUNE | FG | P.LLA | SUB | CAT | CL | CONS. | SUP. CAT. | RENDITA |
|--------|----|-------|-----|-----|----|--------|-----------|---------|
| TURI | 21 | 298 | 2 | F/5 | | 110 mq | | |

[REDACTED]

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito al sopralluogo esperito presso gli immobili oggetto della procedura e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza dei beni come identificati nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare gli immobili costituiscono un unico lotto.



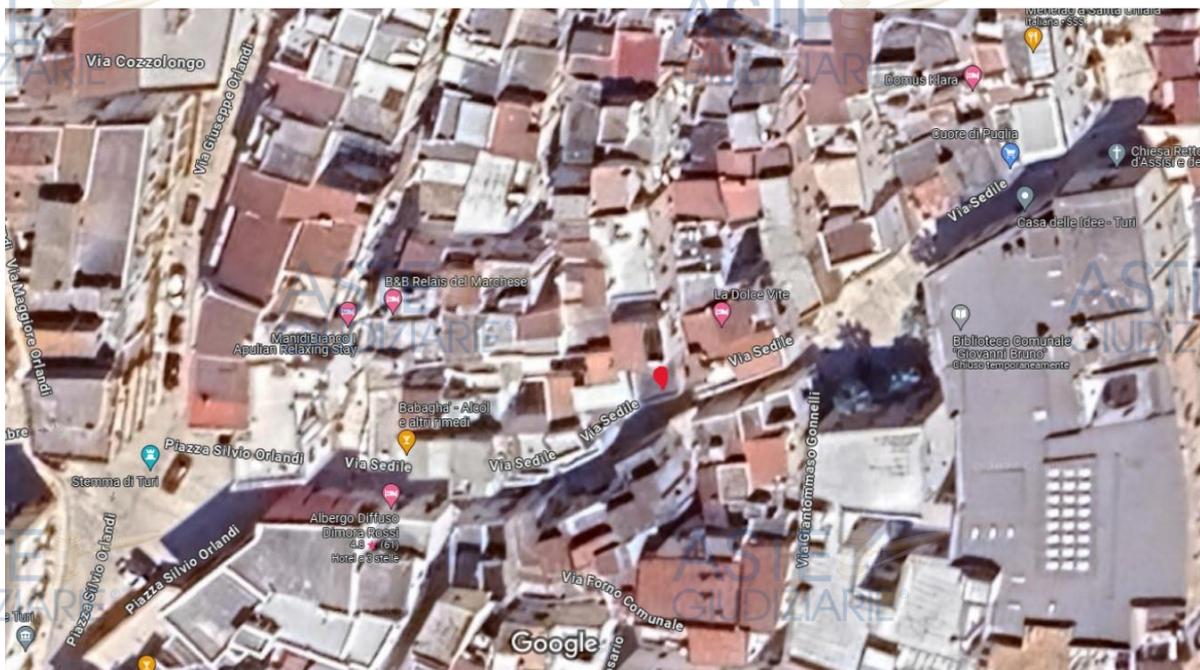


Fig. 2

5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato

L'edificio di cui gli immobili fanno parte risulta realizzato, vista la tipologia costruttiva e l'ubicazione, agli inizi del secolo scorso ed è costituito da un vano a piano terra e da un vano a primo piano comunicanti attraverso una scala interna (sub. 1) e sovrastante lastrico solare ubicato quindi al secondo piano (sub. 2).

Il fabbricato presenta una struttura a muratura portante con volta a crociera a coprire il piano terra e con solaio in laterocemento a copertura del primo piano.

Le facciate risultano intonacate e tinteggiate con "latte di calce".

5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Turi al fg. 21 part. 298 subb. 1- 2

5.3.1)immobile censito al Catasto Fabbricati al comune di Turi (Ba) al fg. 21 part. 298 sub. 1

L'immobile adibito ad abitazione è costituito da un piano terra (Fig. 3), con accesso dal civico n. 31, e da un primo piano (Fig. 4) collegati da una scala interna (allegato n. 7 elaborati grafici, allegato n. 8 rilievo fotografico).

Allo stato dei luoghi l'edificio risulta cantierizzato, sono infatti in fase di esecuzione lavori relativi alla realizzazione di muri divisorii e dell'impianto idrico fognario, opere che individuano il vano bagno al primo piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il piano terra presenta un unico vano caratterizzato a soffitto da una volta a crociera, mentre al primo piano la copertura è a solaio.

Al primo piano è presente una finestra, il cui affaccio è su via Sedile.

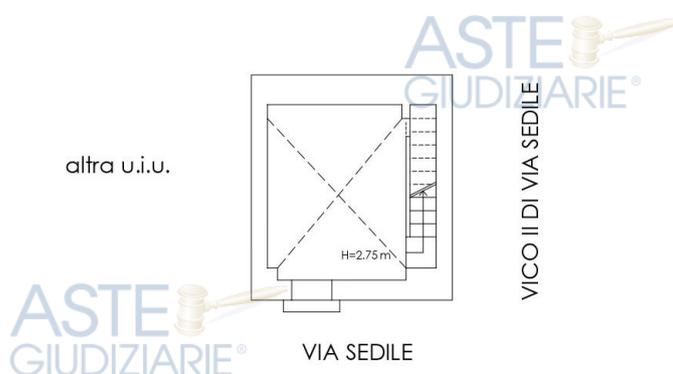
Sul prospetto laterale di Vico II di via Sedile è presente una piccola finestra collocata nel vano scala.

L'abitazione inoltre presenta al piano terra un'altezza utile interna pari a 2,75 m, mentre al primo piano un'altezza utile interna pari a 3,00 m.

ASTE
GIUDIZIARIE®

altra u.i.u.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
appartamento ubicato in Turi (BA)
al piano terra di Via Sedile n. 31
censito al Catasto Fabbricati al fg.21 part.298 sub.1

Fig. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®

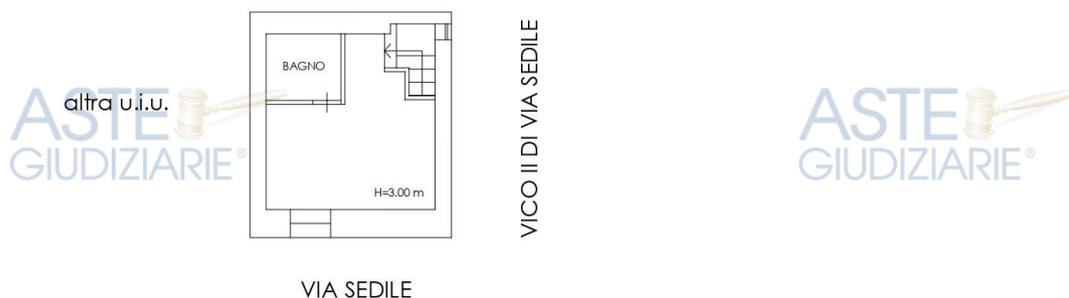
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
appartamento ubicato in Turi (BA)
piano primo di Via Sedile n. 31
censito al Catasto Fabbricati al fg.21 part.298 sub.1



Fig. 4

5.3.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al comune di Turi (Ba) al fg. 21 part. 298 sub. 2



L'immobile ubicato al secondo piano dell'edificio è un lastrico solare non praticabile (Fig. 5) e allo stato dei luoghi risulta inaccessibile dalla sottostante abitazione per l'assenza di una scala o di una botola.

Lo stesso essendo la copertura dell'abitazione presenta una superficie lorda pari a circa 28,20 mq, diversamente da quanto riportato nella visura catastale dove risulta con una consistenza di 110 mq.





PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
lastrico solare ubicato in Turi (BA)
al piano secondo di Via Sedile n. 31
censito al Catasto Fabbricati al fg.21 part.298 sub.2



Fig. 5

5.4) Rifiniture degli immobili



Durante il sopralluogo l'edificio è risultato cantierizzato.



5.5) Impianti degli immobili

Durante il sopralluogo l'edificio è risultato cantierizzato.



5.6) Esposizione e confini del fabbricato

L'edificio, di cui gli immobili fanno parte, risulta esposto a sud in Via Sedile e ad est in Vico II di Via Sedile, è inoltre confinante a ovest e a nord con altre unità abitative.





7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI TURI (BA) AL FG. 21 PART. 298 SUBB. 1-2

7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 01.08.2011 - Registro Particolare n. 7396 Registro Generale n. 34465

Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
del 28.07.2011 atto Notaio Gallo Eugenia Repertorio n. 5355/3411

- **ISCRIZIONE** del 13.12.2019 - Registro Particolare n. 8920 Registro Generale n. 56387

Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo del 10.11.2017 atto Tribunale di Bari
Repertorio n. 4825

- **TRASCRIZIONE** del 05.12.2023 - Registro Particolare n. 44028 Registro Generale n. 57778

Verbale di Pignoramento Immobili del 20/11/2023 atto Ufficiale Giudiziario UNEP
presso Corte d'Appello di Bari Repertorio n. 9436

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per gli immobili in oggetto in data 10.05.2024 (allegato n. 6).

7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

7.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'abitazione (sub.1), occorre presentare al Comune di Turi (Ba) una SCIA in sanatoria con il pagamento della dovuta sanzione.



Allo stato di fatto gli immobili risultano ubicati alla Via Sedile n. 31, diversamente da quanto riportato nelle visure catastali pertanto per la conformità catastale occorre depositare all'Agenzia delle Entrate 2 Docfa con le nuove planimetrie catastali degli immobili e per variazione toponomastica.

8) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

- ✓ L'edificio di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- ✓ Non risultano pratiche edilizie rilasciate per i suddetti immobili oggetto di stima.

Da una ricerca eseguita presso gli archivi dello Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Turi risulta che per l'edificio in oggetto non sono mai state consegnate pratiche edilizie e quindi lo stato legittimo è rappresentato dalla planimetria catastale d'impianto.

Quindi al momento l'abitazione (sub.1) presenta difformità edilizie urbanistiche e catastali pertanto per eliminarle è necessario presentare al SUE del Comune di Turi una SCIA in sanatoria con il pagamento di una sanzione pari a € 1.516,00 e depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale e con la variazione toponomastica.

Per il sub. 2 invece occorre depositare all'Agenzia delle Entrate un Dofa con la planimetria catastale e con la variazione toponomastica.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- | | |
|---|------------------|
| - l'onorario del tecnico incaricato per la redazione della SCIA in sanatoria e per la redazione dei 2 Docfa | circa € 2.300,00 |
| - la sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria | € 1.516,00 |
| - i diritti di segreteria per SCIA | € 75,00 |
| - i diritti di segreteria per i 2 Docfa | € 100,00 |

9) CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COSTITUENTI IL LOTTO

Al fine della determinazione della consistenza degli immobili sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali a seguito dell'eliminazione delle difformità precedentemente menzionate.

La superficie lorda coperta dell'abitazione (sub. 1) al piano terra è di mq 24,74, la superficie lorda coperta dell'abitazione al piano primo è di mq 24,20.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 34,87, dettagliata di seguito in forma tabellare.

| AMBIENTE | Superficie netta (mq) |
|-----------------|-----------------------|
| vano unico P.T. | 15,11 |
| vano scala | 3,37 |
| vano P.1 | 13,29 |
| bagno | 3,10 |
| TOTALE | 34,87 |

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Il lastrico solare al fine della stima immobiliare è assimilabile come pertinenza esclusiva dell'unità immobiliare e va computata nella misura del 10% della superficie fino alla superficie dell'unità immobiliare e nella misura del 2% per superfici eccedenti detto limite.

| | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di omogeneizzazione | Superficie commerciale |
|-----------------|-----------------------|----------------------------------|------------------------|
| piano terra | 24,74 | 1 | 24,74 |
| piano primo | 24,20 | 1 | 24,20 |
| lastrico solare | 28,24 | 0,10 | 2,82 |
| TOTALE | | | 51,76 |

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di stima è di mq 51,76.

10) VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach*.

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quelli oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica dei beni in oggetto con altri ad essi simili per destinazione d'uso tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'intero fabbricato oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Turi, dalle quali risulta che il valore unitario per abitazioni simili a quella in esame e ubicate nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia tra un valore minimo di € 312,00 al mq ed un valore massimo di € 568,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 440,00 al mq;
- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° semestre del 2023, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo economico, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Centrale/Centro storico fino a piazza La Chiesa – Via Maggiore Orlandi – G. Massari – L.go Marchesale – Via Putignano – V. Orlandi" del Comune di Turi (Bari), zona B2, microzona 1, come da Fig. 6, dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 480,00 al mq ad un massimo di € 700,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 590,00 al mq.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: TURI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO FINO A PIAZZA LA CHIESA - VIA MAGGIORE - VIA LANDI - G.MASSARI - L.GO MARCHESALE - VIA PUTIGNANO - VORLETTA

Codice zona: B2

Microzona: 1

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 di tipo economico | Normale | 480 | 700 | L | .9 | 1.3 | L |

Stampa

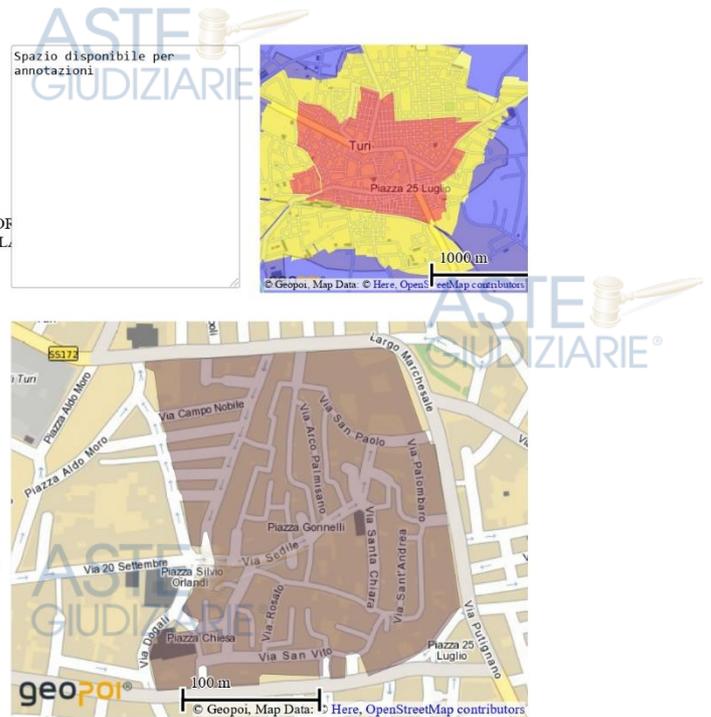


Fig. 6

Il sottoscritto CTU ha considerato:

- che il prezzo unitario medio di vendita tra quelli sopra citati, immobili ad uso abitativo ubicati nel centro storico, è $V_{um} = 515,00 \text{ €/mq}$;
- che gli immobili in esame sono soggetti a lavori in fase di esecuzione;
- che le facciate dell'edificio degli immobili in oggetto sono in pessimo stato di manutenzione e conservazione.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario di vendita

$$V_u = 450,00 \text{ €/mq.}$$

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (V_m) dei beni oggetto di stima:

$$V_m = V_u \times S_c = 450,00 \text{ €/mq} \times 51,76 \text{ mq} = \text{€ } 23.292,00.$$

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili e quindi al lotto unico, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 23.292,00 (euro ventitremiladuecentonovantadue/00)**.

11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'onorario di un tecnico incaricato per la redazione della SCIA in sanatoria e dei Docfa, i diritti di segreteria per i Docfa, la sanzione amministrativa per la SCIA in sanatoria, i diritti di segreteria per la SCIA da versare al Comune di Turi (Bari);
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$€ (2.300,00 + 100,00 + 1516,00 + 75,00) = € 3.991,00$$

$$€ (23.292,00 - 3.991,00) \times 0,85 = € 16.405,85.$$

12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore del lotto unico, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 16.405,85, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 16.400,00 (euro sedicimilaquattrocento/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

13) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 22.05.2024

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



ASTE GIUDIZIARIE®
Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche catastali degli immobili
3. Certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
4. Copia dell'atto di compravendita degli immobili
5. Ispezioni ipotecarie degli immobili
6. Accesso agli atti e comunicazione del SUE del Comune di Turi
7. Elaborati grafici (stato di fatto degli immobili)
8. Rilievo fotografico
9. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Turi (Ba) al fg.21 part. 298 sub. 1
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®