

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 470/2023

Creditore procedente:

Pop NPLS2018 Srl e per essa la mandataria Cerved credit  
management Spa vs

Debitori: Sigg.

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marisa Attollino

Ctu

: Ing. Giuseppe Viterbo



Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	Pag. 10
Identificazione dell'immobile.....	pag. 11
Stato di possesso dell'immobile .....	pag. 11
Verifica certificazione notarile .....	pag. 12
Verifiche tecniche presso il Comune di Bitonto.....	pag. 13
Descrizione analitica unità immobiliare .....	pag. 16
Documentazione fotografica dell'immobile .....	pag. 18
Calcolo della superficie commerciale .....	pag. 28
Procedura stima dell' immobile.....	pag. 29
Valore di mercato dell' immobile.....	pag. 30
Valore a base d'asta dell' immobile.....	pag. 31



Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 470/2023

Creditore Procedente :

Pop NPLS2018 Srl e per essa la mandataria Cerved credit management Spa

Debitori: Sigg.

**Conferimento dell'incarico**

Il Giudice Dott.ssa Marisa Attollino della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n.1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari  
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it  
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E - Partita I.V.A. 04672740729



documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

└ Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

└ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare

il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificarsi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificarsi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze

catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il

valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi

sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviame copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

### **Premessa**

La seguente relazione è il risultato di n.2 sopralluoghi e verifiche tecniche eseguite presso l'immobile oggetto del pignoramento, previa comunicazione e/o accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Archivio Notarile di Bari, Ufficio tecnico del Comune di Bitonto, Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggi.

L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un appartamento per civile abitazione, ubicato nel centro storico di Bitonto, nelle immediate vicinanze della ben nota Cattedrale e facente parte di un edificio tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle arti e paesaggi; per tale motivo, il Ctu ha prestato una particolare attenzione in maniera congiunta al nominato Custode Avv.Lara Petruzzi che ha partecipato ai n. 2 necessari sopralluoghi presso l'immobile de quo.

In considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

### **1. Identificazione dell'immobile pignorato**

L'immobile oggetto di valutazione indicato agli atti ed identificato con assoluta certezza dal Ctu consiste nella piena proprietà di un appartamento per civile abitazione / residenziale, sito nel centro storico del paese pugliese (all. n. 1 / stralcio di mappa catastale / all. n.1).

#### **1.1 Le coordinate catastali aggiornate dei n.1 cespite immobiliare sono:**

1. Foglio n.49 part. 482 sub 51 Categoria A/3 Rendita catastale € 234,99 (cfr all. n. 2 e 3 / visura storica e planimetria catastale)

\*\*\*\*\*

### **2. Stato di possesso dell' immobile**

Al momento del sopralluogo, eseguito in maniera congiunta alla presenza del nominato Custode Giudiziario Egr. Avv.Lara Petruzzi, l'appartamento de quo era abitato e/o occupato dalla famiglia dei Sigg.

Non sussistendo pertanto alcun contratto di locazione dell'immobile con terzi.

### 3. Titolo di proprietà dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di valutazione pervenne ai Sigg.

il **01.12.2009** per atto a rogito del Sig. Notaio Dott.ssa Caterina Mardesic dai Sigg. \_\_\_\_\_, regolarmente

trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, in data 11/12/2009, ai nn. Reg.Gen/ Reg.Part 55210/36149 (all. n.4).

I **coniugi** Sigg. \_\_\_\_\_ sono comproprietari nella misura del 50% dell'immobile acquistato in comunione legale dei beni.

### 3.1 Passaggi di proprietà dell'immobile nel ventennio anteriore al pignoramento

I Sigg. \_\_\_\_\_ avevano acquistato l'immobile de quo, caratterizzato sempre dal sub 51, il 03.03.1998 per atto a rogito del Sig. Notaio Dott.ssa Caterina Mardesic dai Sigg. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ regolarmente trascritto alla Conservatoria dei Registri immobiliari di Bari, in data 31/03/1998, ai nn. Reg.Gen/ Reg.Part 55210/36149.

### 4. Certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente

Il Ctu ha verificato con attenzione la consistenza della relazione notarile firmata dal Sig. Notaio Dott.ssa Giulia Barbagallo, prodotta dal Creditore procedente, già disponibile agli atti d'Ufficio ed allegata alla presente relazione (all. n.5) che risulta essere completa ed esaustiva in quanto esprime le trascrizioni ed iscrizioni nel ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il **20.11.2023** ai nn. 54781/41748 relativo alla procedura esecutiva de quo.

In particolare, la relazione notarile prodotta dal Creditore procedente riporta :

1. Iscrizione di ipoteca volontaria registrata ai nn. 8808/1596 del 22/02/2010, derivante da concessione a garanzia di mutuo del 19.02.2020 , Numero di Repertorio n.65320/12739 Notaio Dott.ssa

Caterina Mardescic a favore di Banca popolare di Bari , Società cooperativa per azioni Sede di Bari contro i Sigg. e

Infine, alla data del 23.12.2024 , in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari con una mirata ispezione ipotecaria, Non si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' immobile de quo oltre a quelle sopra citate e già note (all. n.6).

### **Confini dell'immobile**

L'appartamento de quo confina con vano scale , Piazza Cattedrale, Proprietà del Comune di Bitonto, salvo altri.

### **Elaborazione ex novo della planimetria dell'immobile**

Il ctu, stante la circostanza che lo stato attuale dei luoghi è diverso da quello evidente dalla planimetria catastale, ha ritenuto necessario elaborare ex novo la planimetria dell'appartamento Foglio n.49 particella 482 sub 51 (all.7 n./Scala 1:100 ).

### **5. Verifiche tecniche eseguite presso il Comune di Bitonto**

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica dello immobile oggetto di valutazione, si è recato presso l'Ufficio tecnico del comune di Bitonto con l'intento di prendere visione della documentazione tecnica progettuale ivi depositata e verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato dalle competenti istituzioni.

### **5.1 Immobile tutelato dalla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio**

Il Ctu evidenzia che come indicato sul titolo di proprietà dell'immobile ( all. n.4 / pag.3) l'edificio di cui l'immobile oggetto di valutazione è parte integrante ed è sottoposto a tutela dalla Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/2004 ex Legge n.1089/39 con decreto ministeriale del 23.05.1989 trascritto presso la Conservatoria dei Registri

immobiliari di Bari in data 25 Novembre 1989 ai nn. 46577 / 37463 ai sensi e per gli effetti della Legge 1 Giugno 1939 n. 1089, di cui si allega la nota di trascrizione acquisita dal Ctu presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari ( all. n.8 / nota di trascrizione).

La suddetta circostanza è importante in quanto sta a significare che nel caso di vendita dell'immobile, è obbligatorio notificare, nei termini e modi di Legge, al Soprintendente per i Beni culturali ed ambientali di Bari l'atto di vendita per l'eventuale esercizio della prelazione prevista dagli articoli 60 e seguenti del citato Decreto Legislativo n. 42/2004, sottolineando quindi la rilevanza del contenuto delle pagine nn. 3 e 4 del titolo di proprietà ( cfr. all. 4).

Soltanto nel caso di disinteresse da parte della Soprintendenza ad esercitare il proprio diritto di prelazione all'acquisizione dell'immobile, nei termini e modalità secondo Legge, si potrà procedere all'effettivo trasferimento dell'immobile a terzi.

## 5.2 Difformità urbanistica dell' immobile

Le verifiche eseguite dal ctu presso il Nuovo Catasto Urbano di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Bitonto consentono di affermare con ragionevole certezza che l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato certamente in data ben antecedente al 1967, ove l'accertamento catastale della proprietà risale al 1944 per un complesso edilizio realizzato ancora prima.

Inoltre, i precedenti proprietari dell'appartamento de quo vale a dire i Sigg. \_\_\_\_\_ in seguito al preventivo parere favorevole espresso dal Ministero dei Beni culturali relativo alla sanatoria di opere ( all. n. 9) per le opere indicate sul progetto e/o planimetria rappresentate sull'allegato n. 10 avevano acquisito la relativa concessione edilizia n. 167 del 1995 dal competente Comune di Bitonto ( all. n.11).

In sede di sopralluogo eseguito dallo scrivente tecnico stimatore in maniera congiunta con il Custode dell'immobile Avv. Lara Petruzzi ed alla presenza dei Sigg. \_\_\_\_\_, tuttavia, lo scrivente ha riscontrato una

**distribuzione degli ambienti** rappresentata sulla planimetria elaborata ex novo dallo scrivente ( all. n. 8) evidentemente diversa da quella indicata sul titolo abilitativo ( all. n.10), oltre all'apertura della finestra della camera da letto sul pianerottolo di ingresso ed il risultato di una recente ristrutturazione.

### **Richieste del Ctu alla Soprintendenza ed al Comune di Bitonto**

Il Ctu alla luce di quanto sopra espresso, ha richiesto alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggi della Città Metropolitana di Bari ( All n. 12) se i Sigg. \_\_\_\_\_ : avessero chiesto , preventivamente

ai lavori commissionati, l'eventuale e necessaria autorizzazione per l'esecuzione delle opere con i relativi costi per la regolarizzazione ed in maniera analoga ha inoltrato al Comune di Bitonto la stessa richiesta ( all. n.13).

In seguito al sopralluogo eseguito dal Ctu presso l'immobile oggetto di valutazione alla presenza di un funzionario / architetto della Soprintendenza Archeologia , Belle Arti e Paesaggio che ha preso atto dello stato dei luoghi e/o delle opere eseguite e del Custode dell'immobile Avv. Lara Petruzzi oltrechè chiaramente dei Sigg \_\_\_\_\_ , si è instaurato un concreto e proficuo interscambio di pec / comunicazioni ufficiali tra la Soprintendenza , gli Ausiliari del Giudice ed il Comune di Bitonto allegati alla presente relazione ( all. n. 14,15,16,17).

### **Possibilità di regolarizzare le difformità urbanistiche**

Il ctu,pertanto, in base alla comunicazione ufficiale ricevuta dalla Soprintendenza Archeologia Belli Arti e Paesaggio informa della possibilità/necessità di regolarizzare la difformità urbanistica dell'immobile , come riscontrate in sede del sopralluogo, attraverso il pagamento alla suddetta importante Istituzione della sanzione di € 2.064,00 come indicato sulla comunicazione ricevuta a mezzo pec dal Ctu ( cfr. all. n. 16).

Inoltre, in maniera analoga, in base alla comunicazione ufficiale ricevuta dal Comune di Bitonto, lo scrivente Ctu informa della possibilità / necessità di regolarizzare la difformità urbanistica dell'immobile attraverso il pagamento al

Comune di Bitonto della sanzione amministrativa di € **1.032,00** come indicato sulla comunicazione ricevuta a mezzo pec dal Ctu ( cfr. all. n. 17).

## **6. Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.49 part.482 sub 51**

Il ctu, nel rispetto dei quesiti formulati, ha ritenuto opportuno corredare la descrizione dell'immobile con la sottostante congrua documentazione fotografica e brevi didascalie, utile per una migliore comprensione dello stato dei luoghi.

### **6.1 Immobile ad uso appartamento**

La struttura dell' immobile oggetto di valutazione, stante l'antica epoca di edificazione è del tipo in muratura portante con conci in tufo di spessore intorno a 0.50 m.

L'immobile è in buono stato di conservazione, dotato di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale a gas installata sul terrazzino con radiatori staffati a parete; l'altezza utile netta degli ambienti è pari a circa 2.70 m rilevando l'esistenza di un controsoffitto mentre nel bagno è pari a circa 2.60 m, serramenti con vetro camera a risparmio energetico, pavimentazione costituita da lastre in gres di colore chiaro.

L'unico aspetto non del tutto positivo dell'immobile è legato al bagno cieco, cioè senza finestra ma dotato di un piccolo estrattore di aria viziata, segnalando l'esistenza di tracce di fenomeni di umidità nell'unico bagno, in corrispondenza della parte terminale e/o doccia ( cfr. foto n.17).

**Non** è installato l'impianto elevatore a servizio dell'immobile e/o edificio.

### **6.2. Condizioni di divisibilità dell'appartamento**

L'immobile oggetto di valutazione in ragione della sua limitata superficie e dell'unica modalità di accesso, **NON** è assolutamente divisibile.

## **7. Impianti tecnologici**

### **7.1 Impianto di riscaldamento**

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo con la caldaia murale a gas installata a parete sul terrazzino pertinenziale e radiatori.

### **7.2 Impianto elettrico**

L'impianto elettrico è costituito da un insieme di tubazioni sotto traccia, non visibili a partire dal contatore interno.

### **7.3 Impianto idrico**

L'impianto idrico è costituito da un insieme di tubazioni in parte interrate ed in parte annegate nel massetto della pavimentazione, non quindi visibili, a partire dal contatore divisione nel idrico.

### **7.4 Impianto fognario**

L'impianto fognario è costituito da un insieme di tubazioni annegate nel massetto del pavimento, collegato alla rete fognaria cittadina.

### **7.5 Impianto Gas metano**

L'immobile è allacciato alla rete del gas metano



Documentazione fotografica dell'appartamento ed area esterna



Foto n.1 Piazza Cattedrale, Bitonto



Foto n. 2 : Ingresso nell'edificio al civico 35, al lato della Cattedrale





Foto n.3

Area esterna / cortile con scala di accesso all'immobile , a sinistra



Foto n.4

Ingresso nell'appartamento , con la finestra della camera da letto ( ambiente n.2) indicata con la freccia



Foto nn. 5 e n. 6 Zona ingresso comunicante con il soggiorno/cucina





Foto n. 7 Camera da letto ( ambiente n.2 cfr planimetria), la cui finestra è rappresentata sulla foto n.4



Foto n.8

Altra camera da letto ( ambiente n.3) con ingresso dal corridoio con finestra prospiciente il terrazzino di proprietà esclusiva





Foto n. 9  
Camera da letto ( ambiente n.3 della planimetria)





Foto n. 10  
Soggiorno / cucina (ambiente n. 4 della planimetria / all. n.7)



Foto n.11  
Soggiorno/ cucina comunicante con il vano lavanderia (a sx) e con il terrazzino attraverso la finestra (a destra)



Foto n.12

Soggiorno/ cucina comunicante con la zona lavanderia/ ripostiglio



Foto n. 13 Zona lavanderia



Foto n.14

Terrazzino di proprietà esclusiva con la caldaia murale a gas sulla sx





Foto n.15

Terrazzino comunicante con il soggiorno



Foto n.16 Quadro elettrico con gli interruttori di sicurezza





Foto n. 17 bagno **cieco**



Foto n.18 Bagno cieco con l'estrattore di aria viziata , in alto a dx



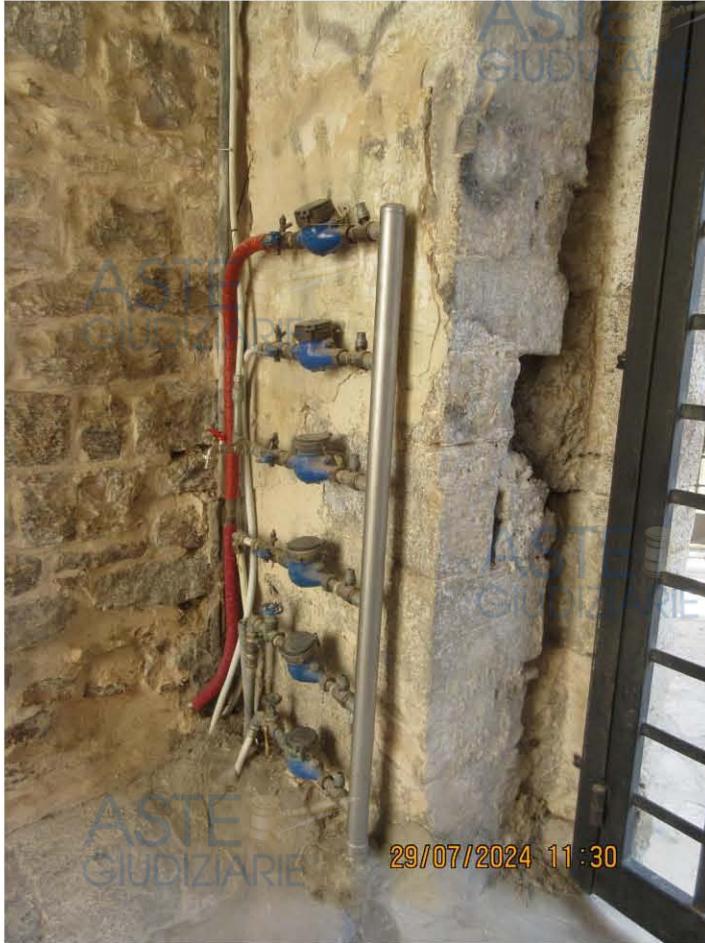


Foto n.19 Contatori idrici divisionali a servizio dei vari appartamenti

### 10. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi in particolare al DPR n. 138/98 in base al quale, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% della superficie calpestabile circa **68,00 mq** ;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne circa 3.00 mq ;
- c) 100% delle superfici delle pareti esterne, sino a considerare uno spessore massimo di circa 50 cm, non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b) circa 4,00 mq
- d) 30% della superficie del terrazzino di proprietà esclusiva circa 3.00 mq;



### **10.1 Superficie commerciale dell'appartamento**

La superficie commerciale dell'appartamento sito al piano primo della Piazza Cattedrale n. 35, inclusa l'incidenza sia delle pareti interne ed esterne oltrechè del terrazzino è pari circa a **78,00 mq.**

### **11. Procedura di stima dell'immobile**

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Bitonto, tenendo conto delle indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate basate sugli atti effettivi di compravendita.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

#### **Fattori intrinseci**

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

#### **Fattori estrinseci**

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- crisi economica del momento che comporta una riduzione dei valori di mercato.



Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti dalla legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'appartamento in oggetto è stato opportuno anche confrontarlo con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato attraverso una ricerca di mercato presso qualificate agenzie immobiliari di Bitonto, tenuto altresì conto delle indicazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate ( OMI).

#### **11.1 Possibile valore di mercato dell' immobile**

In base ai suddetti parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che il più probabile **valore medio** di mercato del suddetto immobile sia:

**Foglio n. 49 particella 482 sub 51**

**€ 93.600,00**

corrispondente ad una congrua e media valutazione intorno a €/mq 1.200,00.

Al suddetto importo, in primis, occorre portare in detrazione i seguenti importi / sanzioni per la regolarizzazione dello stesso immobile a seguito delle difformità riscontrate , come sopra già argomentato:

**€ 2.064,00** alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio;

**€ 1.132,00** al Comune di Bitonto

**Totale € 3.196,00**

Spese tecniche per la scia in sanatoria, Nuova planimetria / pratica catastale intorno ad € 1.800,00 inclusi oneri, in maniera indicativa.

Totale spese Sanzioni + spese tecniche con lieve arrotondamento): **€ 5.000,00**

ottenendo in tal modo :

**€ 93.600,00 - € 5.000,00 = € 88.600,00**

**Possibile valore a base d'asta dell' immobile**

**Foglio n.49 particella 482 sub 51**

Il possibile valore a base d'asta del suddetto immobile con l'abbattimento del **15% imposto** dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro applicato al suddetto importo di € 88.600,00, comporta il valore di

**€ 75.300,00** ( con lieve arrotondamento)

### **Convenzioni matrimoniali**

I sigg. \_\_\_\_\_ si unirono in matrimonio il **15.04.2000**, in regime di comunione legale dei beni vista l'assenza di annotazioni, come indicato sull'estratto di matrimonio acquisito dal ctu presso il Comune competente (all. n.18): l'immobile de quo, pertanto, fu acquistato il 01.12.2009 in regime di comunione legale dei beni.

### **Oneri a carico del proprietario dell'immobile**

Gli oneri extra rispetto al valore di aggiudicazione all'asta, a carico del proprietario dell'immobile, consisteranno essenzialmente nel pagamento dell'importo di € 2.064,00 alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggi della Città Metropolitana di Bari oltre ad € 1.032,00 al Comune di Bitonto per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile conseguenti alla mancanza della preventiva autorizzazione e/o pratica edilizia che occorreva richiedere / depositare alle suddette istituzioni **Ante operam**, oltre alle sopra citate indicative spese tecniche.

### **Oneri a carico della procedura**

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o indicati

### **Formalità trascrizioni / iscrizioni**

Le formalità ( trascrizioni ed iscrizioni ) saranno cancellate , dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n.33 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Stralcio di mappa della zona della particella n.482 del foglio di mappa n.49 di Bitonto;
- All.n.2 : Visura storica della particella n.482 del foglio di mappa 49 sub 51;
- All. n.3: Planimetria catastale dell'immobile Foglio n.49 particella n.482 Sub 51 ( scala 1:200) ;
- All. n.4 : Titolo di proprietà dell'immobile oggetto del pignoramento;
- All. n.5 : Relazione Notarile depositata dal Creditore procedente;
- All. n.6 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 23.12.2024 ;
- All. n.7 : Planimetria **attuale** dell'immobile Foglio n. 49 particella n.482 Sub 51 elaborata dal ctu ( scala 1:100);
- All. n.8: Trascrizione del vincolo inerente all'immobile;
- All. n. 9 : Parere della Soprintendenza sui lavori in sanatoria realizzati dai precedenti proprietari dell'immobile de quo;
- All. n. 10 : Elaborato progettuale oggetto di sanatoria ed in precedenza autorizzato dalla Soprintendenza e dal Comune di Bitonto;
- All. n.11 : Concessione edilizia per i lavori eseguiti in precedenza relativi all'immobile de quo ed autorizzati;
- All. n.12 : Richiesta del Ctu alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio della Città Metropolitana di Bari;
- All. n.13 : Richiesta del Ctu al Comune di Bitonto ;
- All. n.14 : Comunicazione della Soprintendenza inerente alla mancanza di Autorizzazione per i lavori eseguiti dagli attuali Proprietari ;
- All. n.15 : Comunicazione della Soprintendenza successiva al sopralluogo con gli Ausiliari del Giudice per la regolarizzazione dell'immobile
- All n. 16 : Riscontro del Comune di Bitonto alla Soprintendenza ;

- All. n.17 : Comunicazione e/o Risposta del Comune di Bitonto per la regolarizzazione urbanistica dell'immobile;
- All. n.18 : Estratto di matrimonio dei sigg. ;
- All. n.19 : n. 2 Verbali di operazioni peritali del Ctù;
- All.n. 20 : Copia della presente consulenza senza nominativi per la privacy.

Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctù La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Marisa Attollino e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili alla definizione della controversia.

Bari, 20 Gennaio 2025

Con Osservanza  
Ctù Ing. Giuseppe Viterbo

