

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI



CREDITORE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA

DEBITORE: XXXXXXXXXXXX



R.G.E. n°70/2018

G.E.: DOTT. ANTONIO RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO



IL C.T.U.



Ing. Angela Lauriola



Consulenza Tecnica d'ufficio n. 70/18

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Sommario	
1. PREMESA: CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
1.1. CONTROLLO SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567.....	5
1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	5
2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	6
2.1. CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE.....	6
2.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	6
2.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	7
3. RELAZIONE DI STIMA.....	7
3.1. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	7
3.2. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	12
3.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
3.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	12
3.5. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA	12
3.6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE.....	15
3.7. OPZIONE IVA	15
3.8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO.....	16
4. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA	17
4.1. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'- ESECUZIONE IMMOBILIARE	
01/2018 R.G.E.	18
5. CONCLUSIONI.....	18



1. PREMESSA: CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. ing. Angela LAURIOLA iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6070 e con studio in Bari in Via S. Jacini n. 43, veniva nominata in data 30/04/2018 Esperto del Giudice nella procedura n. 70/2018 R.G.E. promossa dalla BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA in danno dei sig.ri XXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX.

In data 11/05/2018 la sottoscritta prestava giuramento e accettazione dell'incarico mediante procedura telematica, e le veniva conferito il seguente mandato:

L'esperto provveda:

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 prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante;

- provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia 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 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);
 10. 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;
 11. 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;
 12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. 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;
15. 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;
16. 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.

1.1. CONTROLLO SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'esperto ha proceduto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In particolare, si è verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale si estende per un periodo pari di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento in relazione ad entrambi i proprietari dell'immobile per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni risale sino all'atto di acquisto di almeno venti anni prima della trascrizione del pignoramento;
- Sono stati depositati 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) su richiesta del sottoscritto.
- Il creditore procedente ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato ma non proprietario dell'immobile pertanto il sottoscritto ha richiesto all'ufficio anagrafe il certificato di matrimonio dei proprietari dell'immobile (**Allegato 1**).

1.2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con l'ausilio del Custode avv. Giuseppe VULPIS, che ha provveduto a prendere contatti con l'Esecutato, Sig. ra XXXXXXXXX, in data 23.05.2018 è stato eseguito il sopralluogo presso i luoghi di causa alla presenza di:

- Sig.ra X in qualità di proprietario dell'immobile,
- avv. Giuseppe VULPIS, in qualità di Custode,



unitamente alla sottoscritta CTU ing. Angela LAURIOLA, in qualità di Esperto Stimatore.

Nel corso delle operazioni è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi interni oggetto di causa, come risulta dal Verbale redatto in pari data. A causa della pioggia la sottoscritta si è riservata di rimandare le operazioni peritali. In data 8/07/2018 la sottoscritta ha ripreso le operazioni peritali per effettuare il rilievo del giardino e dei luoghi esterni alla presenza della Sig.ra XXXXX. **(Allegato 02).**

2. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 16/02/2018, Registro Generale n. 6745 registro particolare 4978, a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. con sede in Roma viale Altiero Spinelli n.30 (p.IVA 09339391006) a carico di XXXXXXXX nato a Bitonto il XXXXXX (C.F. XXXX) e XXXXX nata a Bitonto il XXXXXX (C.F. XXXXXXXX), il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente:

COMUNE DI TORITTO								
BENE	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
Villino	37	190	3	A/7	2	6 vani	99 mq	€ 418,33

2.1. CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U. e risulta di proprietà dei sig.ri XXXXXXXX nato a Bitonto il XXXXXX (C.F. XXXXXX) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e XXXXXXXX nata a Bitonto il XXXXX (C.F. XXXXXX) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni

2.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 secondo comma del C.P.C. presente agli atti del presente procedimento di esecuzione immobiliare, e dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Rollo in data 13/03/2018, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento si rilevano le seguenti formalità:

1. ISCRIZIONE del 06/12/2011 - Registro Particolare 10011 Registro Generale 50003 Pubblico ufficiale GUARAGNELLA CARLO Repertorio 105850/16189 del 02/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA



2. TRASCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 6745 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 448 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dalla documentazione richiesta e fornita dai proprietari, dall'esame delle visure storiche catastali e dalla certificazione notarile si è rilevato che il bene oggetto del pignoramento risulta essere alla data odierna di piena ed assoluta proprietà dei sig.ri XXXXXX (C.F. XXXXXX) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni e XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) per la quota di ½ in regime di comunione dei beni.

L'immobile è pervenuto ai sig.ri succitati con atto di compravendita dalla sig.ra XXXXXX, nata a Ceglie del Campo il XXXXX, redatto dal notaio Francesco STELLACCI in data 7/02/1994 N. REP. 8170, trascritto a Bari il 9/02/1994 alla casella 4632 e n.3640 di formalità.

Alla sig.ra XXXXXX l'immobile era pervenuto per edificazione fatta a sua cura e spese in più fasi (1968-1971-1977) su porzione di suolo di complessivi 371 mq fra coperto e scoperto (ivi compresa la porzione destinata a stradella avente inizio dalla Pineta Comunale), acquistato con atti di compravendita per notaio Macchia di Carbonara in data 2 agosto 1967, registrato a Bari il 18 agosto 1967 al n. 7937 e trascritto a Trani il 28 agosto 1967 al n. 35482; 6 maggio 1971, registrato a Bari il 19 maggio 1971 al n. 3969 e trascritto a Trani il 3 giugno 1971 al n. -25602; 19 dicembre 1973, registrato a Bari il 2 gennaio 1974 al n. 71 e trascritto a Trani il 5 gennaio 1974 al n. 460.

Individuazione del bene pignorato

L'immobile in oggetto è costituito da un villino a piano terra, con piccolo vano al primo piano, e giardino.

Formazione dei lotti

Ai fini della vendita l'immobile è identificato in un lotto unico

LOTTO unico: Villino, censito presso il N.C.E.U. nel comune di Toritto:

- Villino al **Fg. 37 p.IIa 190 sub 3**, via del Trullo, p. T-1, categ. A/7 classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 418,33.

3. RELAZIONE DI STIMA

3.1. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Ubicazione

Toritto - frazione Quasano - Via Del Trullo 1 (già trav. Di via Fontana Vecchia), – piano terra e primo.

L'immobile in oggetto consiste in un villino unifamiliare con area esterna scoperta pertinenziale costituito da quattro camere, di cui due con bagno annesso, bagno a servizio dell'intera unità abitativa ed una cucina.



Confini

Tale immobile confina a nord con via Del trullo, a est con particella 277 e 150, a sud con Strada Privata Traversa Del Canale, a ovest con particella 573.

Descrizione e composizione dell'immobile

Entrando dal cancello ubicato in via Del trullo, si percorre un vialetto pavimentato con pietre dal formato irregolare, tale vialetto conduce alle scale di accesso del fabbricato e al retro del giardino. Ai lati del vialetto ci sono delle aiuole con piante. Dalle scale si accede a un piccolo terrazzino, in parte coperto, e alla porta di ingresso. Si entra quindi in un soggiorno a forma quadrata su cui si aprono un bagno, una camera da letto e il tinello. Nel soggiorno vi è un camino. Dal tinello si prosegue per l'angolo cottura, dotato di arredi in muratura, e con una scala a chiocciola si giunge a un altro vano destinato a camera da letto, con annesso bagnetto. Questa camera ha la copertura inclinata con altezza di 2,7 m nella parte più alta e 2,04 nel punto più basso. Dal soggiorno, attraversando una porta con infisso blindato e il terrazzino coperto del retro, si accede ad un'altra camera da letto, anch'essa con porta di ingresso blindata, con bagno. Nel giardino sul retro vi è un ingresso pedonale da strada privata del canale.

Esposizione

Il fabbricato ha affacci contrapposti, a nord, ovest e sud, per cui è garantita una buona areazione ed illuminazione degli ambienti.



Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 03**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 04**).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Muratura in Tufo	Buono
Divisori interni	Tufi / Laterizi	Buono
Copertura	Solaio in latero cemento	Buono
Prospetti	Rivestimento in intonaco con basamento in pietra	Buono
Finiture interne	Intonaco	Buono
Pavimenti	Gres / Ceramica	Buono
Rivestimenti	Ceramica	Buono
Infissi interni	Legno	Buono
Infissi esterni	Legno	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto termico	assente	-
Impianto idrico - fognario	Sottotraccia	Buono
Impianto citofonico	Sottotraccia	Buono

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva hanno accertato una superficie commerciale di mq 144,70.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:

Locale	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Di determinaz. Sup. Commerciale	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni di manuten.
Soggiorno	14,6	18,3	1	18,3	ovest	buone
angolo cottura	5	8,1	1	8,1	nord	buone
tinello	11,9	15,9	1	15,9	ovest	buone
bagno 1	2,7	4,7	1	4,7	nord	buone
bagno 2	3,1	5,1	1	5,1	nord	buone
camera letto	16,8	22,2	1	22,2	sud	buone
camera letto	11,2	14,1	1	14,1	sud	sufficienti
scale	2	3	1	3	-	buone
camera primo piano	11,3	15,5	1	15,5	ovest	buone
bagno primo piano	3,7	6,2	1	6,2	nord	sufficienti
ripostiglio c.L.	2,3	3,8	1	3,8	-	buone
ripostiglio esterno	2,3	3,92	1	3,92	sud	buone
veranda coperta retro	18,7	18,7	0,33	6,2	sud	buone
veranda coperta ingresso	13,9	13,9	0,33	4,6	ovest	buone
Giardino di proprietà (fino a mq. 100)		100	0,1	10,0	ovest	buone
Giardino di proprietà eccedente i mq. 100		62	0,05	3,1	ovest	buone
Totale superficie commerciale				144,7		

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Caratteristiche strutturali

L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura in muratura portante e solai in latero-cemento. La copertura è del tipo piano per i locali a piano terra, mentre per il vano a primo piano il solaio è inclinato, sempre in latero cemento. Le murature delimitanti le aree esterne sono dello spessore di circa 40 cm. Le tramezzature interne hanno lo spessore di circa 10 cm.

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e rivestite con pittura per esterni. Il basamento è decorato con pietre a spacco di piccolo formato. Gli scalini di accesso sono rivestiti con Travertino. Il

terrazzino di ingresso è recintato con ringhiera in ferro dal disegno semplice e lineare ed è pavimentato con piastrelle in cotto. Il terrazzino è parzialmente coperto da una tettoia rivestita di coppi. La porta di ingresso è protetta da una persiana in ferro verniciata color verde, così come la finestra del tinello che si trova a sinistra rispetto alla porta di ingresso. Le altre finestre, di dimensioni più piccole hanno le grate in ferro e avvolgibili. Gli infissi esterni sono in legno. Le camere da letto a piano terra hanno grate di protezione in ferro decorate. La porta che dal soggiorno conduce al terrazzino del retro è del tipo blindato così come quella di accesso all'altra camera da letto.

Gli infissi interni sono in legno tamburato a battente in legno scuro e bianco con inserti in vetro.

Le tramezzature interne sono dello spessore di circa 10 cm compreso l'intonaco.

L'appartamento presenta pavimenti in marmette di cemento, le pareti interne sono tinteggiate, ad eccezione dei bagni le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di 2,2 m. Anche nell'angolo cottura le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Nel bagno di servizio generale vi è lavandino, w.c., bidet e doccia cabinata, così come in quello di pertinenza della camera da letto al primo piano, mentre il bagno a servizio dell'altra camera da letto non ha la doccia.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, completo di punti luce posti a soffitto, nonché di frutti e placche in metallo risalente agli anni '80; nel soggiorno vi è un camino in muratura. L'appartamento è dotato altresì di impianto idrico collegato alla rete pubblica cittadina. Il sistema fognario scarica in fossa imhoff.

La produzione dell'acqua calda è affidata a scaldabagni elettrici, collocati in ogni bagno. Non è presente impianto termico essendo l'immobile frequentato prevalentemente nel periodo estivo. Vi sono split per il condizionamento estivo. L'immobile è inoltre dotato di impianto televisivo.

La parte esterna è recintata con muretti dello spessore di circa 20 cm e ringhiera fino ad un'altezza di 2 m. L'area esterna pertinenziale di circa 160 mq è per la maggior parte pavimentata con pietre dal disegno irregolare. Lungo il muretto di recinzione sono ricavate aiuole con piante e alberi. All'ingresso sulla destra vi è un'area più ampia destinata a giardino.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Complessivamente l'immobile si presenta in discrete condizioni statico-strutturali; lo stato di manutenzione dei prospetti è buono ad eccezione di alcuni cornicioni presenti nel retro che presentano fenomeni di distacco d'intonaco a causa della corrosione dei ferri. Nella camera da letto interna a piano terra ci sono fenomeni di risalita di umidità sulle pareti. Nel bagnetto di pertinenza della camera da letto al primo piano, sul soffitto, sono presenti infiltrazioni di acqua piovana. Le rifiniture interne possono ritenersi buone di livello economico risalenti agli anni '80.

Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 10/05/2018 (**Allegato 05**) è emerso che l'indirizzo dell'immobile non è stato aggiornato e che la planimetria catastale è leggermente difforme dallo stato dei luoghi. In particolare dai rilievi metrici condotti si evince che il bagno di servizio generale è stato ingrandito eliminando un ripostiglio di pertinenza della camera da letto.

Sarà necessario, in caso di regolarizzazione urbanistica come si dirà di seguito, aggiornare la documentazione catastale.

3.2. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura è un villino unifamiliare e non sono presenti parti comuni assoggettate a gestione condominiale.



3.3. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene pignorato è di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXX e XXXXXXXX ed è occupato saltuariamente dagli stessi e dalla loro famiglia.

3.4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

1. ISCRIZIONE del 06/12/2011 - Registro Particolare 10011 Registro Generale 50003 Pubblico ufficiale GUARAGNELLA CARLO Repertorio 105850/16189 del 02/12/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO a favore di Banca Nazionale del Lavoro SpA

2. TRASCRIZIONE del 16/02/2018 - Registro Particolare 4978 Registro Generale 6745 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio 448 del 16/01/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3.5. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Dalle ricerche effettuate presso il Comune di Toritto in data 5 ottobre 2018, previa richiesta tramite pec di accesso agli atti, è stato possibile visionare tutte le pratiche edilizie autorizzative esistenti riguardanti il fabbricato.

L'immobile è stato costruito in più fasi in virtù di licenza edilizia n. 16 del 5/2/1968, n.2703 del 11/07/1969, n.21 del 10/05/1971, n.72 del 30/09/1971 e n. 99 del 30/11/1977 e ha ottenuto l'abitabilità in data 10/10/1968. Per opere realizzate fra il 1977 e 1986 in assenza di autorizzazione è stato richiesto condono con domanda n. 2779 del 29/03/1986 ai sensi della legge 47 del 28/02/1985, dalla proprietaria precedente, sig.ra XXXXXX. Infatti i sig.ri XXXXXX hanno acquistato il bene con la domanda di condono inoltrata ma non definita e allegata all'atto di compravendita, con l'onere del pagamento degli ulteriori oneri a definizione della pratica. Allegata all'atto di compravendita vi è la dichiarazione del comune di Toritto che la pratica in oggetto, alla data del 4/02/1994, era in attesa di definizione.

Dal raffronto fra le tavole di progetto presenti negli atti autorizzativi, la documentazione inerente la richiesta di condono e lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo, emerge che vi sono delle difformità da sanare perché l'ambiente che attualmente è destinato a cucina/tinello era stato edificato



come garage e non è stato richiesto il cambio di destinazione d'uso, e il bagno di servizio generale è stato ingrandito eliminando un ripostiglio di pertinenza della camera da letto.

Quindi il conseguimento della regolarità urbanistica dell'immobile può avvenire mediante presentazione allo sportello unico dell'Edilizia del Comune di Toritto di richiesta di definizione della pratica di condono edilizio a firma di un tecnico abilitato, pagando gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e il costo di costruzione ai sensi dell'art. 3 della L. 10 del 28/01/1977 riferiti all'anno 1986, così come calcolati di seguito, essendo già stata pagata per intero l'oblazione pari a L. 950.000 (Allegato 9). I costi degli oneri sono riferiti all'anno 1986 e le somme così calcolate sono state rivalutate con l'indice dei prezzi al consumo per famiglie operai e impiegati (FOI) fino ad agosto 2018.

UBICAZIONE	Toritto - frazione Quasano						
DESTINAZIONE URBANISTICA	B2-turistica						
Sr=cucina	mq	6					
Snr=	mq	29,8					
ONERI CONCESSORI PER NUOVA COSTRUZIONE - CONDONO 1986							
ONERI DI URBANIZZAZIONE							
Sut= Sr+ Snr*0,5	mq	20,9					
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	20,9	X	L. 2 842,00	=	L. 59 398		
URBANIZZAZIONE SECONDARI	20,9	X	L. 3 834,00	=	L. 80 131		
COSTO DI COSTRUZIONE							
Sut= Sr+ Snr*0,6	mq	23,88					
CONTR. COSTO COSTRUZIONE	23,88	X	L. 162 000,00	=	L. 3 868 560		
					TOTALE	=	L. 4 008 088
					CAPITALE RIVALUTATO DA MARZO 1986 AD AGOSTO 2018		L. 9 731 638
							€ 5.025,97

Per il cambio destinazione d'uso del garage ad abitazione è necessario presentare un permesso a costruire in sanatoria da tecnico abilitato ai sensi dell'art. 10 comma c del DPR 380/2001, con il pagamento dei diritti di segreteria di € 150,00, pagando gli oneri concessori in misura doppia così come disposto dall'art. 36 del succitato decreto. Con tale permesso è possibile anche sanare la diversa distribuzione degli spazi interni rilevata durante il sopralluogo.

Al termine dell'ottenimento della regolarità edilizia sarà necessario conseguire la nuova abitabilità dell'immobile.



UBICAZIONE	Toritto - frazione Quasano						
DESTINAZIONE URBANISTICA	B2-turistica						
Sr=cucina	mq	11					
Snr=	mq	0					
ONERI CONCESSORI PER RISTRUTTURAZIONE (CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO)							
ONERI DI URBANIZZAZIONE							
Sut= Sr+ Snr*0,5	mq	11					
URBANIZZAZIONE PRIMARIA	11	X	L. 1 894,00	=		L. 20 834	
URBANIZZAZIONE SECONDARI	11	X	L. 2 556,00	=		L. 28 116	
COSTO DI COSTRUZIONE							
Sut= Sr+ Snr*0,6	mq	11					
CONTR. COSTO COSTRUZIONE	11	X	L. 162 000,00	=		L. 1 782 000	
					TOTALE	=	L. 1 830 950
					SANZIONE AMMINISTRATIVA ART. 36 T.U.E.	=	L. 1 830 950
					TOTALE ONERI E SANZIONE AMMINISTRATIVA	=	L. 3 661 900
					CAPITALE RIVALUTATO DA MARZO 1986 AD AGOSTO 2018		L. 8.891.093
							€ 4.591,87

Per conseguire l'abitabilità dell'unità immobiliare in oggetto, entro quindici giorni dal termine della definizione della pratica di condono e della chiusura del PdC, il titolare del permesso a costruire deve presentare allo sportello unico per l'edilizia una SCIA di Agibilità ai sensi dell'art. 24 del DPR n°380/2001, comprensiva dei seguenti allegati:

- attestazione di un professionista abilitato che asseveri la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'edificio e degli impianti nello stesso installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato;
- certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67 ovvero, per gli interventi di cui al comma 8-bis del medesimo articolo, dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore dei lavori;
- dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche;
- gli estremi dell'avvenuta dichiarazione di aggiornamento catastale;
- dichiarazione dell'impresa installatrice, che attesti la conformità degli impianti installati negli edifici alle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico prescritte dalla disciplina vigente ovvero, ove previsto, certificato di collaudo degli stessi;



Il costo può essere stimato in € 150,00 per diritti amministrativi per la presentazione della SCIA e in € 1.500,00 per l'onorario di un tecnico abilitato che dovrà preparare la documentazione necessaria per l'ottenimento del certificato di abitabilità per un totale di **€ 1.650,00**.

Riassumendo, gli oneri amministrativi e tecnici per ottenere la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono così ripartiti:

- diritti segreteria per PdC: € 150,00
 - diritti segreteria per SCIA per Agibilità: € 150,00
 - oneri concessori per condono: € 5 025,97
 - oneri concessori per cambio di destinazione d'uso: € 4 591,87
 - oneri pratica DOCFA per variazione catastale: € 50,00
 - onorario tecnico abilitato per pratica DOCFA: € 450,00 oltre contributo previdenziale e IVA
 - onorario tecnico abilitato per pratica PdC e SCIA: € 1 800,00 oltre contributo previdenziale e IVA
- per un totale di € 12 217,84.

3.6. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Al fine di valutare la regolarità catastale dell'immobile sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Bari e sono state reperite:

- Copia della visura storica per immobile dal 10/05/2018 al 26/11/1993
- Copia della planimetria catastale
- Copia dell'elaborato di mappa.

Dai rilievi metrici condotti si evince che gli immobili non sono conformi alle planimetrie in atti così come descritto nel paragrafo "3.5. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA". Pertanto a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile così come prima descritto, occorrerà sanare le difformità catastali mediante una pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Bari da tecnico abilitato. Nella suddetta pratica DOCFA si dovrà anche conseguire la variazione di toponomastica da Traversa di via Fontana Vecchia a via Del Trullo n. 1.

3.7. OPZIONE IVA

In base alla nuova disciplina entrata in vigore con il D.L. 83/2012, le cessioni di fabbricati strumentali imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

In tutti gli altri casi, le cessioni di immobili strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione.

Nel caso di specie l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non è un fabbricato strumentale e quindi è esente da IVA.

3.8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova nella frazione di Quasano del comune di Toritto, in una località di villeggiatura situata nell'altopiano delle Murge a circa 11 km dal capoluogo comunale, popolata maggiormente nella stagione estiva. Sono presenti i servizi essenziali.

Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerando la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova mediante una stima sintetico-comparativa. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata indagine di mercato presso:

- agenzie immobiliari del comune di Toritto, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame è variabile fra € 800,00/mq e € 950,00/mq
- banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al II° Semestre del 2017 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata "Suburbana/LOCALITA` QUASANO - Codice Zona E1 - Microzona 2, il quale indica un valore variabile per abitazioni di tipo civile tra €/mq 750,00 e €/mq 1.050,00 **(Allegato 8)**.
- Listino Borsa immobiliare della Camera di Commercio 2017 presenta quotazione media in euro per mq per immobili ad uso residenziale in zona Quasano per il comune di Toritto dell'età comprese fra 30 e 45 anni, di € 701,00 **(Allegato 10)**

Il C.T.U., considerati i fattori intrinseci (composizione e disposizione degli ambienti, lo stato dei prospetti e vetustà dell'immobile e il relativo stato di manutenzione e condizione attuali generali, orientamento e luminosità con particolare riferimento alle superfici finestrate ed il grado di rifinitura dell'immobile) e dei fattori estrinseci (ubicazione, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità e possibilità di parcheggiare nella zona), tenendo conto della zona turistica e che si tratta di villino unifamiliare, ritiene congruo e prudentiale assumere un valore al metro quadro pari a **€ 850,00**

$$\text{mq } 144,70 \times \text{€/mq } 850,00 = \text{€ } 122.976,30$$

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

ASTE
GIUDIZIARIE.it



$$V = € 104 529,86$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto al valore V innanzi calcolato è opportuno apportare alcuni adeguamenti considerando le spese da sostenere per la regolarità urbanistica, così come descritto nel paragrafo "3.5 PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA", di € 12 217,84.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica e le opere di ripristino siano a carico della procedura è pari a:

$$V = € 104 529,86$$

$$V = € 105.000,00 \text{ (valore arrotondato)}$$

$$\text{(diconsi centocinquemilaeuro/00)}$$

Mentre nel caso in cui gli oneri professionali e quelli di regolarizzazione urbanistica siano a carico dell'acquirente il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = € 104 529,86 - € 12 217,84 = € 92 312,02$$

$$V = € 92.000,00 \text{ (valore arrotondato)}$$

$$\text{(diconsi novantaduemilamila/00)}$$

4. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO UNICO

Villino unifamiliare con area scoperta di pertinenza, composto di quattro camere, di cui due con bagno annesso, bagno a servizio dell'intera unità abitativa e cucina sito nella frazione Quasano di Toritto, in Via del Trullo 1, riportato al N.C.E.U. in catasto al Fg. 37 p.IIa 190 sub 3, categ. A/7 classe 2, consistenza 6 vani, sup. catastale 99 mq, rendita € 418,33

L'immobile è un villino unifamiliare con area esterna pertinenziale, situato in località di villeggiatura, frazione Quasano, del comune di Toritto a circa 11 km dal capoluogo comunale, servita da servizi minimi essenziali.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 144,70 mq e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il prezzo a base d'asta, è così determinato:

V_f = € 105.000,00 (diconsi centocinquemilaeuro /00)

(valore finale qualora oneri di regolarizzazione edilizia e catastale siano assunte a carico della procedura)

V_f = € 92.000,00 (diconsi novantaduemilamila /00)

(valore finale qualora oneri di regolarizzazione edilizia e catastale siano assunte a carico dell'acquirente).

4.1. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'- ESECUZIONE IMMOBILIARE 70/2018 R.G.E.

LOTTO UNICO				
UBICAZIONE	TORITTO – frazione Quasano - via del Trullo n. 1 – piano terra e primo			
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Villino unifamiliare con area esterna pertinenziale	SUPERFICIE	144,7 mq	
PERTINENZE	giardino	SUPERFICIE	160 mq	
STATO CONSERVATIVO	buono			
STATO DI POSSESSO	Occupato dai proprietari			
DESCRIZIONE e UTILIZZO	L'immobile è un villino unifamiliare con area scoperta di pertinenza, composto di quattro camere, di cui due con bagno annesso, bagno a servizio dell'intera unità abitativa e cucina, situato nella frazione di Quasano del comune di Toritto, zona dotata di servizi minimi essenziali			
PREZZO A BASE D'ASTA	Se oneri a carico della procedura	€ 105.000,00	Se oneri a carico dell'acquirente	€ 92.000,00
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO			

5. CONCLUSIONI

Lo scrivente, avendo assolto al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione ed allega la seguente documentazione:

- All. 01 – Certificato matrimonio;
- All. 02 -Verbale operazioni peritali;
- All. 03 - Planimetria rilievo immobile;
- All. 04 - Documentazione fotografica immobile;
- All. 05 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale) acquista dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 10/05/2018);
- All. 06 - Documentazione urbanistica acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toritto;
- All. 07 - Ispezione ipotecaria in data 04/10/2018 presso Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (verifica e integrazione);
- All. 08 - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al II° Semestre del 2017
- All. 09 - Copia titoli di provenienza;
- All. 10 - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della provincia di Bari per l'anno 2017;

Pertanto il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, e si dichiara disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è composta da n. 19 pagine oltre a n. 10 allegati.

Bari, lì 18/10/2018

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dott. Ing. Angela LAURIOLA

Angela Lauriola

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Consulenza Tecnica d'ufficio n. 70/18

