

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



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 80/2022 R.G.E.
PROMOSSA DA PENELAPE SPV S.R.L. IN DANNO DI [REDACTED]



CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: ING. MAURO SANTORO





INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI IL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	6
4	RISPOSTE AI QUESITI	7
	<i>Lotto unico</i>	7
5	CONCLUSIONI	24
6	ELENCO ALLEGATI	24



2

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: maum.santoro8321@pec.orddingbari.it





1. PREMESSA

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

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

1. l'identificazione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione dei beni;
3. lo stato di possesso dei beni, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale sono occupati, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità degli stessi, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;

3

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.orddingbari.it

Firmat Da: MAURO SANTORO Emissario Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATECSA GI Serial# 51a7331a18a9be4





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



2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE

Il C.T.U. successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositata la certificazione notarile sostitutiva risalente *“sino ad un atto di acquisto dérivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento”*.

Inoltre, lo scrivente fa presente che nella documentazione in atti non risultano depositati gli estratti catastali attuali degli immobili pignorati. Risulta depositato l'estratto di mappa catastale. I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione. Infine, agli atti non risulta depositato il certificato di stato civile della parte debitrice.

Lo scrivente si è attivato per la produzione della documentazione mancante, allegandola alla presente relazione (cfr. All. NN. 5, 6).

Il CTU ha potuto svolgere il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento in data 16.05.2022 e 11.07.2022. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia ha potuto accedere al cespote accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità di quanto edificato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie catastali e comunali estratte dai competenti Uffici con lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione dei verbali di sopralluogo allegati alla presente relazione (cfr. All. N. 1).





Lo scrivente ha richiesto all’Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti i cespiti in oggetto (cfr. All. NN. 4, 7.1).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Gioia del Colle il Certificato Contestuale di Residenza, di Stato di Famiglia con rapporti di parentela e l’Estratto per riassunto dell’Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice, allegando gli stessi alla presente relazione (cfr. All. N. 6). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che la Sig.ra [REDACTED] nata [REDACTED]

ha contratto matrimonio in Gioia del Colle (Ba) il giorno [REDACTED] (Registro Atti di Matrimonio del Comune di Gioia del Colle al N.16 P.1 anno 2003) e, dalle annotazioni a margine, risulta che: “...Con dichiarazione resa nell’atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di BARI n. 27090 / 2020 in data 21.12.2020 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all’atto di matrimonio controscritto”.

- risulta residente in Gioia del Colle (Ba) in via Catapano n. 1, unitamente ai propri familiari.

Inoltre, il C.T.U. allega i seguenti documenti relativi ai beni immobili oggetto di pignoramento:

- 1) Atto di vincolo a parcheggio del 12.02.2001 (registrato a Gioia del Colle il 15.02.2001 al n. 253 e trascritto in Bari il 19.02.2001 ai n.ri 5981/5982 Registro Generale e 4265/4266 Registro Particolare) dell’area oggetto di intervento edilizio ai sensi della Delibera Consiliare di approvazione del PDL (delibera n. 55 del 9.8.2000) e successivo atto di vincolo a parcheggio del 24.07.2002 (registrato a Gioia del Colle il 26.07.2002 al n. 1431) ad integrazione e modifica del precedente richiesto dal Comune di Gioia del Colle con nota n. 2861/16763 del 12 luglio 2002 (cfr. All. N. 7.1);
- 2) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Monti Marco, notaio in Laterza, del 22.11.2016 rep. 54175/28627, trascritto presso l’Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07.12.2016 al n. 36147 di formalità; favore: [REDACTED] nata [REDACTED] per i





diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: [REDACTED] con sede in Gioia del Colle per i diritti di 1/1 di piena proprietà (cfr. All. N. 7.2).

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



3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI IL CESPITE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risultano oggetto di pignoramento il seguente cespite immobiliare:

"...Villetta in corso di costruzione composta da piano interrato destinato ad abitazione di circa mq 115 e a garage di circa mq 30 nonché piano terra di circa mq 115, identificata come edificio n.ro 14, sita in Gioia del Colle, C.da "Fiera" con accesso da Via Luigi Chiarelli civici 39-41, riportato in catasto fabbricati del comune di Gioia del Colle al Fg. 69, ptc. 1151 sub. 2 graffato alla ptc. 1154 sub. 6, Via Luigi Chiarelli nn. 39-41, piano T-S1, edificio 14 in corso di costruzione".

Dalla lettura della certificazione notarile sostitutiva del Certificato ipocatastale del 07.04.2022 inerente le iscrizioni e trascrizioni, prodotto dal creditore precedente e allegato agli atti, in virtù del pignoramento immobiliare trascritto il 15.03.2022 ai numeri 12510 del Registro Generale e 9299 del Registro Particolare presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, per il cespite in oggetto, nel ventennio preso in esame e fino al 05.04.2022, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- *"Ipoteca volontaria n. 4254 del 28.04.2011 favore: BANCO DI NAPOLI S.P.A. con sede in Napoli, (domicilio ipotecario eletto: Napoli, Via Toledo N. 177) e contro: APPRODO S.r.l. con sede in Gioia del Colle (BA) (debitore ipotecario); per Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia*



di mutuo condizionato, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Monti Marco, Notaio in Laterza, in data 14/04/2011 rep. 44925/21582.

Pignoramento Immobiliare n. 9299 del 15/03/2022 favore: PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), ..., e contro: [REDACTED]

Pubblico Ufficiale: UNEP. – Corte d'Appello di Bari, in data 14/02/2022 rep. 1287/2022”.

Dalla lettura dell'atto di compravendita del 22.11.2016 rep. 54175/28627 si evidenzia che:

“...il presente atto è soggetto ad IVA trattandosi di cessione di fabbricato in corso di costruzione, pertanto ancora nel circuito produttivo. (Circolare n. 12/E del 1 marzo 2007)” (Cfr. All. N. 7.2).

4. RISPOSTE AI QUESITI

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

LOTTO UNICO:

Piena proprietà della villetta a schiera in corso di costruzione

in Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle (Ba)

al Fg. 69, p.la 1151 sub. 2 graffato alla p.la 1154 sub. 6

4.1.1 Individuazione, descrizione, confini, vincoli e servitù.

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: maurosantoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pecordignbari.it

7



Il lotto è costituito da una villetta a schiera sita in Gioia del Colle (Ba) con accesso dalla via Luigi Chiarelli nn. 39-41 (cfr. All. N. 2, *Inquadramento zona urbana con indicazione del lotto, Inquadramento zona urbana con sovrapposizione mappa catastale*).

Più in dettaglio l'immobile attualmente allo stato rustico, definito sull'ultimo atto di acquisto "edificio n. 14", è parte del complesso edilizio "L'Approdo di Federico". L'unità è costituita da un piano terra e da un piano scantinato con annesso garage. L'immobile si raggiunge mediante viabilità interna al condominio e porta di ingresso posta sulla destra del prospetto principale (cfr. Foto NN. 1, 2 All. N. 2; All. N. 3.B). Entrando si accede ad un piccolo disimpegno (cfr. Foto N. 3 All. N. 2; All. N. 3.B) e, quindi, al soggiorno/pranzo avente porte e finestre con affaccio sul prospetto principale e sulla retrostante veranda scoperta (cfr. Foto N. 4 All. N. 2; All. N. 3.B). Da detto ultimo vano, centrale, si accede alla cucina avente affaccio sulla veranda scoperta mediante portafinestra (cfr. Foto N. 6 All. N. 2; All. N. 3.B), ad un corridoio (cfr. Foto N. 7 All. N. 2; All. N. 3.B), ad una camera avente finestra con affaccio sul prospetto principale (cfr. Foto N. 8 All. N. 2; All. N. 3.B), e ad un servizio igienico con finestra con affaccio sul prospetto principale (cfr. Foto N. 9 All. N. 2; All. N. 3.B). Inoltre, dal vano soggiorno/pranzo si accede al piano inferiore mediante vano scala (cfr. Foto N. 5 All. N. 2; All. N. 3.B). Sul retro della villetta è presente una veranda scoperta (cfr. Foto N. 10 All. N. 2; All. N. 3.B). Giunti al piano inferiore mediante il vano scala interno, sono presenti un vano principale (cfr. Foto NN. 11, 12 All. N. 2 *vano 1*; All. N. 3.E) e da quest'ultimo, mediante disimpegni si giunge ad altri vani contigui (cfr. All. N. 2; All. N. 3.E). Completa il piano scantinato un garage raggiungibile mediante porta interna o, in alternativa, tramite rampa di collegamento condominiale (cfr. Foto NN. 16, 17 All. N. 2; All. N. 3.E).

Il lotto immobiliare confina con spazi interni condominiali lungo i prospetti, proprietà Approdo S.r.l. per più lati o suoi aventi causa, salvo altri.

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



4.1.2 Caratteristiche della costruzione





STRUTTURA

In elevazione: struttura costituita da telaio in calcestruzzo di cemento;
Orizzontamenti: solaio piano in latero-calcestruzzo di cemento armato e soletta
Copertura: scala in calcestruzzo di cemento armato;
tetto a doppia falda in legno.



ESTETICA ESTERNA

Tompagnatura: muratura di tufo intonacato esternamente a civile.
Facciata: rivestimento murale con intonaco plastico.

RIFINITURE INTERNE

Pavimentazioni: assenti;
Tramezzature: in muratura di tufo o laterizio;
Rivestimenti a parete: assenti;
Pitturazioni: assenti;
Infissi: assenti;
Apparecchi sanitari: assenti;
Ascensore: assente;
Scale: in calcestruzzo di cemento armato con pedate ed alzate non rivestite;

IMPIANTI TECNOLOGICI

Riscaldamento: assente;
Idrico - fognante: assente;
Elettrico: assente;
Telefonico: assente.

4.1.3 Dati catastali, storia ipotecaria – provenienza dei beni pignorati, conduzione del lotto. Eventuali oneri condominiali ordinari e straordinari dovuti.



9

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: mauro.santoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordinghieri.it





Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza il cespite in oggetto costituenti il lotto è allibrato nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Gioia del Colle (Ba) come segue:

Foglio	P.Iva	Sub	Zona	Cat.	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
			Cens.					
69	1151	2						
69	1154	6		F/3				

Indirizzo: Via Luigi Chiarelli n. 39-41, piano: T-S1.

Le unità hanno diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 69 Particella 1149 Subalterno 1.

L'unità immobiliare risulta catastalmente intestata alla Sig.ra [REDACTED] data a [REDACTED] (c.f. [REDACTED]) per il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1.

Alla presente relazione si allegano le visure catastali attuale e storica aggiornate al 09.05.2022 (cfr. All. N. 5).

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

Sulla base del Certificato notarile in atti del 07.04.2022, prodotto dal creditore precedente, lo scrivente riporta la seguente provenienza ventennale:

“- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Monti Marco, Notaio in Laterza, del 22/12/2016 rep. 54175/28627, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/12/2016 al n. 36147 di formalità; favore: [REDACTED] data a [REDACTED] per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro: APPRODO S.r.l. con sede in Gioia del Colle per i diritti di 1/1 di piena proprietà.





Originariamente beni di piena ed esclusiva proprietà della società APPRODO S.r.l. con sede in Gioia del Colle, ad essa pervenuti in forza di atto di Compravendita rogito Dott. Guida Nicola, Notaio in Gioia del Colle, del 04/12/2000 rep. 80271, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/12/2000 al n. 28353 di formalità”.



Lo scrivente allega alla presente relazione la copia dell'atto notarile pubblico di Compravendita del 22/12/2016 rep. 54175/28627 (cfr. All. N. 7.2).

Il lotto immobiliare in oggetto è allo stato rustico e, quindi, non abitabile.

Per quanto attiene eventuali spese insolute inerenti la conduzione del lotto immobiliare,

Il C.T.U. con comunicazione e-mail inviata all'Amministratore del condominio cui il cespote in oggetto appartiene, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dalle proprietà per la conduzione, ovvero, i seguenti necessari dati:

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

Con successiva comunicazione e-mail inviata dall'Amministratore del Condominio al sottoscritto è stato comunicato quanto segue (cfr. All. N. 8):

- 1) *“L'importo annuo delle spese fisse di gestione a carico della signora [REDACTED] ammontano a circa € 800,00...;*
- 2) *Le spese condominiali straordinarie non ancora versate ammontano ad € 133,89;*
- 3) *Le spese condominiali esigibili come da preventivo ammontano ad € 188,00 (mesi 4 x € 47,00 a partire da aprile 2022 sino a luglio 2022) salvo conguaglio da determinarsi in fase di chiusura contabile di fine esercizio al 30 aprile 2022”.*



4.1.4 Stato di conservazione





Il lotto immobiliare oggetto di perizia si presenta allo stato rustico. La struttura del fabbricato è dotata di copertura in legno e rivestimento plastico delle tompagnature. Durante i sopralluoghi il sottoscritto non ha constatato segni di infiltrazioni da acqua e/o formazione di muffe.

Internamente non sono posti in opera gli infissi, le porte, gli intonaci, i rivestimenti, le Pitturazioni, la pavimentazione interna ed esterna, i sanitari, gli impianti tecnologici, etc. (Cfr. All. N. 2).

4.1.5 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito della richiesta di accesso agli atti ed estrazione di copie dei titoli edilizi presenti nell'archivio comunale inviata dallo scrivente a mezzo PEC del 23/05/2022, il C.T.U. ha ricevuto copia delle pratiche tecniche rinvenute nell'archivio comunale.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio del Catasto di Bari e l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle è possibile la ricostruzione dell'epoca di realizzazione del complesso edilizio "L'Approdo di Federico" e delle pratiche edilizie approvate nel corso degli anni dagli Enti preposti che hanno portato alla realizzazione del cespote oggetto della presente Procedura.

- Con D.G.R.P. n. 1529 del 03.08.1979 fu approvato il Piano di Lottizzazione in zona C2 di P.R.G. denominato "D'Ayala-Girardi ed Altri";
- in data 14.04.1994 fu stipulato il relativo atto di convenzione n. Rep. 62641 per notaio N. Guida di Gioia del Colle;
- in data 04.04.1999 è stata rilasciata la C.E. n. 46/99, intestata ai Sigg. Lottizzanti, per la realizzazione delle opere di U.P. poste a carico degli stessi nell'ambito del PdL di che trattasi;
- con deliberazione di C.C. n. 55 del 09.08.2000 è stata approvata la variante al PdL convenzionato approvato con il D.G.R.P. n. 1529/79. Il PdL in variante si riferisce solo ad una parte della superficie lottizzata al fine di realizzare interventi di tipo residenziale turistico-alberghiero; non prevede aumenti di volume rispetto al PdL





originario né apporta variazioni alla viabilità e ritiene validi gli impegni assunti con il Comune con l'atto di convenzione del 14.04.1994;

- in data 21.02.2001 è stata rilasciata la C.E. n. 34/01 (Pratica edilizia n. 517/2000), intestata alla società Approdo srl, per la realizzazione di un complesso di residenze turistico-alberghiere con annessi servizi;
- in data 21.06.02 la Società Approdo Srl ha presentato la D.I.A. di cui alla Pratica Edilizia n. 273/02 per la realizzazione di parcheggi interrati di pertinenza degli immobili in corso di realizzazione con C.E. n. 34/01 limitatamente alle unità immobiliari dal n. 1 al n. 6 prospicienti la nuova strada di P.R.G.;
- in data 12.07.2002 è stata rilasciata la C.E. n. 77/02 (Pratica Edilizia n. 96/02) per opere in variante alla C.E. n. 34/01. In particolare, rispetto al progetto approvato, si prevede la realizzazione di unità immobiliari ad uso residenziale anziché delle previste residenze turistico-alberghiere fermo restando il mantenimento del complesso destinato al tempo libero (reception, piscina, ecc);
- in data 24.03.05 è stata presentata la D.I.A. di cui alla Pratica Edilizia n. 102/05 quale variante finale al blocco costituenti le unità residenziali dal n. 1 al n. 6 rese agibili in data 19.07.2005;
- in data 02.01.2007 è stata presentata la D.I.A. di cui alla Pratica Edilizia n. 23/07 quale variante alla C.E. n. 77/02 per ampliamento delle superfici del piano interrato delle unità residenziali dal n. 7 al n. 17 e con esclusione del blocco destinato al tempo libero;
- in data 20.04.2007 è stato rilasciato il PdC n. 53/07, sempre intestato alla Approdo Srl, quale rinnovo della C.E. n. 34/01 e successive proroghe scaduta alla data del 21.02.2007 per il completamento delle unità immobiliari in corso di esecuzione. Detto rinnovo, su richiesta di parte, esclude il blocco destinato al tempo libero per mutate esigenze imprenditoriali;
- in data 16.10.2007 è stata presentata la Pratica Edilizia n. 386/07 quale richiesta di nuovo PdC per l'utilizzo della volumetria assegnata nell'ambito del PdL al complesso destinato al tempo libero;
- in data 15.09.2008 è stata presentata la DIA di cui alla Pratica Edilizia n. 357/08 quale variante al P.d.C. n. 53/07 per quanto attiene l'ampliamento del piano





scantinato al fine di realizzare tre box auto a servizio delle unità nn. 13, 14 e 15, ampliamento della superficie del piano interrato dell'unità 13, modifiche interne alle unità 6 e 15, modifica di sagoma della piscina scoperta nonché realizzazione a P.S. dei volumi tecnici della piscina e dei bagni;

- in data 25.06.2012 è stata rilasciata la C.E. n. 36/12 quale rinnovo della C.E. n. 53/07 del 20.04.2007 e successive proroghe riferita al completamento delle finiture interne ed esterne delle unità 8 – 13 – 14 e 16 con esclusione del blocco "Ristorante, reception, ecc", secondo il progetto già allegato alla C.E. originaria n. 34/2001 e alle tavole dei progetti indicate alle successive varianti.

Il cespote in oggetto indicato come unità n. 14 del complesso edilizio è allo stato rustico e, pertanto, allo stato attuale privo di Certificato di Agibilità ed esente dall'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) fino al completamento delle opere.

Infine, agli atti comunali non risultano depositate ulteriori pratiche edilizie quali C.I.L.A., D.I.A., S.C.I.A., P.d.C., istanze di condono inoltrate ai sensi della L. n. 47/85, 724/94, 236/2003, Sanatorie edilizie, etc..

4.1.6 Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità urbanistica e catastale.

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

Dal sopralluogo svolto è possibile affermare che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie indicate agli ultimi titoli edilizi assentiti ossia alla D.I.A. del 02.01.2007 (Pratica Edilizia n. 23/07) ed alla D.I.A. del 15.09.2008 (Pratica Edilizia n. 357/08) (cfr. All. N. 4 planimetrie di progetto; All. N. 2; All. NN. 3.B, 3.E).

In particolare, il sottoscritto elenca le difformità riscontrate in sede di sopralluogo. Al piano terra, i vani porta-finestre e finestre realizzati sul prospetto principale e su quello retrostante di piano terra risultano differenti per numero, dimensioni e disposizioni rispetto a quanto riportato sulle planimetrie di progetto (cfr. All. N. 4 planimetrie di progetto; All. N. 2 foto NN. 1, 4, 10, All. N. 3.B). L'interno del piano terra e del sottostante piano scantinato



presentano all'attualità differenti disposizioni degli ambienti e degli accessori rispetto a quanto previsto in progetto, ottenuti con una diversa posa in opera delle tramezzature (cfr. All. N. 4 planimetrie di progetto; All. N. 2, All. N. 3.B, 3.E). Infine, al piano scantinato non si è rilevato il volume interno destinato a intercapedine e riserva idrica così come indicato sulla planimetria di progetto (cfr. All. N. 4 planimetrie di progetto; All. N. 2, All. N. 3.B, 3.E).

Per quanto attiene la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità rispetto a quanto assentito sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle apposita pratica tecnica SCIA in sanatoria dell'immobile con il versamento di € 516,00 per le variazioni di prospetto ed € 1.000,00 per le modifiche interne realizzate come sanzioni previste dal d.P.R. 380/2001 ed il pagamento dei diritti di segreteria di € 90,00. L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai tecnici comunali preposti al momento dell'istruzione della pratica edilizia. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Successivamente sarà necessario depositare la pratica edilizia SCIA per il completamento delle opere con il pagamento dei diritti di segreteria di € 90,00.

Sarà quindi necessario depositare la planimetria catastale dell'immobile con il pagamento dei diritti pari a € 50,00.

Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba) apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 100,00.

Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in €. 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.



Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:
€ (516,00 + 1.000,00 + 90,00 + 90,00 + 50,00 + 100,00 + 3.000,00) = € 4.846,00.

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

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

4.1.7 Rilievi della consistenza

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

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dagli Allegati B e C del D.P.R.138/98 e dal Sistema Italiano di Misurazione edito da Tecnoborsa (SIM).

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

I. superficie linda complessiva degli ambienti interni di piano terra ("superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"): 97,66 mq;



II. superficie linda complessiva degli ambienti interni di piano scantinato e box auto (“superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali e comunicanti quali soffitte, cantine e simili. Superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari quali posti auto coperti, posti auto scoperti su aree private, locali per rimesse di veicoli”): 270,41 mq;

III. superficie linda complessiva dell’area scoperta di piano terra (“superficie dell’area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare”): 50,81 mq;
ossia:

Descrizione Superficie	Superfici lorde calcolate (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R; SIM)	Superficie commerciale (mq)
I.	97,66	100 %	97,66
II.	270,41	50 %	135,20
III.	46,61	10 %	4,66

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta:
(97,66 + 135,20 + 4,66) mq = 237,52 mq.

4.1.8 Metodo di stima. Determinazione del valore commerciale.

Lo scrivente:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell’epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle (Ba) e l’Ufficio Tecnico catastale di Bari;



- consultate le leggi in vigore riguardanti l'intera materia;
 - dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili con caratteristiche similari del Comune di Gioia del Colle (Ba);
- ha potuto definire il più probabile valore di mercato del lotto.

La ricerca del valore degli immobili residenziali allo stato rustico, come è il caso di specie, impone un metodo di stima non riferito al confronto con altri beni simili posti sul mercato in quanto il numero di compravendite è assai esiguo, con dati reperibili non sempre affidabili e, pertanto, del tutto insignificanti a livello statistico.

A fronte di tali problemi si ritiene che il criterio di stima riferito al costo (approccio relativo al costo di sostituzione deprezzato) possa essere in generale preferibile sia all'approccio di mercato che all'approccio reddituale.

Secondo il criterio di valutazione riferito al costo, gli elementi da considerare per ottenere il valore del bene immobile sono tre:

- I. valore dell'area del lotto considerata non edificata;
- II. costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare;
- III. aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

In particolare, all'interno del criterio generale riferito al costo, il metodo della comparazione per unità di misura, e cioè il metodo più sintetico fra quelli comunemente utilizzati, risulta il più consono.

Con questo metodo si determinano i singoli costi da sostenere per unità di misura (metro quadrato) per edifici comparabili e li si moltiplicano successivamente per la consistenza (superficie) dell'immobile oggetto di stima.

Le fasi del procedimento di stima dei costi da sostenere per la costruzione di un edificio simile a quello da stimare sono quindi tre:

- analisi dei costi di costruzione;
- definizione dei costi unitari (a metro quadrato);
- moltiplicazione dei costi unitari per la consistenza (superficie).



Al fine di evitare confusioni si forniscono qui di seguito le definizioni del costo di riproduzione o di ricostruzione (reproduction cost) e del costo di sostituzione o di rimpiazzo (replacement cost):

- "Costo di riproduzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio perfettamente identico a quello da peritare, con gli stessi materiali, norme, disegni, particolari e gravato dai medesimi difetti, deterioramenti e obsolescenze dell'edificio da stimare".

- "Costo di sostituzione è il costo stimato per costruire, ai prezzi normali di mercato in vigore al momento della redazione della stima, un edificio che abbia destinazione equivalente a quella dell'edificio da stimare, utilizzando materiali moderni, di normale livello qualitativo, stile e distribuzione degli spazi interni".

La stima del costo di sostituzione in luogo di quella del costo di riproduzione, è a volte una via obbligata per il perito, laddove risulti mancante tutta una serie di informazioni circa i materiali utilizzati nella costruzione originaria e comporta l'utilizzazione di parametri quali, ad esempio, quelli riportati sui principali prezziari e/o prezzi di riferimento del settore.

Per la rilevazione dei dati di mercato della fatispecie risultano utilizzabili specifiche pubblicazioni (prezziari) del settore, sia prodotte da operatori privati specialistici del settore che da operatori pubblici (ministeriali, regionali, ecc.) che a fronte di molteplici tipologie edilizie proposte riportano, per macro-aree territoriali, il costo di costruzione a volte perfezionabile attraverso l'uso di specifici coefficienti correttivi che consentono di tenere conto di eventuali particolari situazioni locali. Pertanto, il valore di mercato del bene sarà espresso dalla seguente formula generale:

$$V = C_1 + C_D \times C_{RN} \quad (1)$$

dove:

V = valore di mercato del lotto;

C_1 = valore dell'area del lotto non edificata;

C_D = coefficiente di deprezzamento del bene immobile costruito;

C_{RN} = oneri necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili.



Nel caso specifico, la suddetta formula generale (1) viene approssimativamente esplicitata nei suoi singoli fattori:

C_{RN} = oneri attuali necessari alla costruzione a nuovo dei manufatti edili, pari a:

$$C_{RN} = C_2 + C_3 + C_4 + C_5 + P, \quad \text{con:}$$

C_2 = costi da sostenere per la costruzione a nuovo dei fabbricati simili a quello da stimare;

C_3 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza cantiere;

C_4 = oneri concessori e di urbanizzazione;

C_5 = oneri finanziari;

P = profitto dell'imprenditore.

Il costo attuale di costruzione medio di una villetta a schiera composta da piano terra adibita ad abitazione e piano interrato a scantinato e garage, è stato desunto dal costo base di realizzazione tecnica a nuovo previsto dalla deliberazione della Giunta Regionale della Puglia n. 1988 del 04.11.2019 "Aggiornamento dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata".

A detto costo base, aggiornato all'attualità con indici ISTAT, sono applicati i diversi incrementi differenziali che rappresentano le maggiorazioni di costo connesse alle qualità ed alle condizioni tecniche aggiuntive previste dalla stessa deliberazione regionale, che portano lo stesso al costo unitario di 1.180,00 €/mq. Detto ultimo valore è stato confrontato e verificato con gli attuali prezzi di costo di realizzazione praticati dalle imprese costruttrici di Gioia del Colle interpellate dallo scrivente che hanno confermato il precedente dato.

Pertanto, considerando il suddetto valore unitario, è possibile determinare il costo di costruzione a nuovo delle opere edili.

- C_2 = costi da sostenere per la costruzione a nuovo delle strutture edili presenti. In considerazione della struttura a rustico realizzata, dello stato di avanzamento dei lavori e delle percentuali d'incidenza medie di riferimento delle opere necessarie per la realizzazione di ville e villette a schiera desunte dal prezzario "Tipologie Edilizie" edito dalla DEI - tipografia del Genio Civile (Sistema Qualità Aziendale





certificato ISO 9001) quantificate nel 50% del totale dei lavori necessari al completamento delle opere, si ottiene:

$$C_2 = (\text{mq } 237,52 \times \text{€/mq } 1.180,00) \times 50\% = \text{€ } 140.136,80;$$

- C_1 = valore dell'area del lotto.

In assenza di dati storici, il valore dell'area viene stimato in base all'incidenza dell'area pari al 15 % del costo di costruzione a nuovo delle strutture (C_2), ossia:

$$C_1 = 15\% \times C_2 = 0,15 \times \text{€ } 140.136,80 = \text{€ } 21.020,52.$$

- C_3 = spese tecniche di progettazione, direzione lavori, collaudo e sicurezza cantiere.

Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura dell' 8 %:

$$C_3 = 8\% \times C_2 = 0,08 \times \text{€ } 140.136,80 = \text{€ } 11.210,94.$$

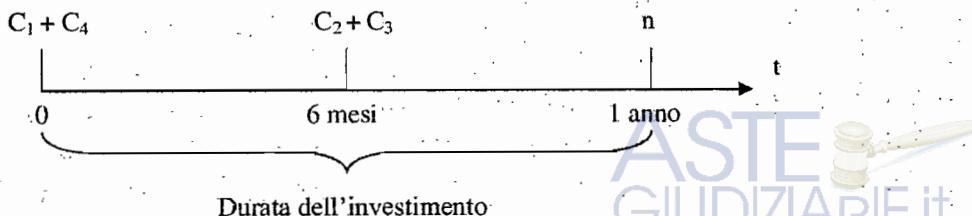
- C_4 = oneri concessori e di urbanizzazione.

Dette spese vengono stimate indirettamente ed in percentuale rispetto al costo di costruzione nella misura del 5 %:

$$C_4 = 5\% \times C_2 = 0,05 \times \text{€ } 140.136,80 = \text{€ } 7.006,84.$$

- C_5 = oneri finanziari.

Tali oneri sono gli interessi passivi calcolati sul capitale di anticipazione. Considerando uno scenario temporale di un anno con un tasso di interesse del 3,11 % applicato a finanziamenti immobiliari simili a quello in esame (pari al tasso fisso d'interesse effettivo globale medio su base annua applicato dal 01/04/2022 al 30/06/2022 per operazioni finanziarie dell'Eurosistema), è possibile schematizzare la tempistica dell'operazione immobiliare:



Ing. Mauro Santoro - C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: mauro.santoro72@libero.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordiningbari.it



Pertanto, per il cespite realizzato si ottiene:

$$C_5 = I = \sum_{i=2}^4 C_i \times (q^n - 1) = (C_1 + C_4) \times (1,0311^1 - 1) + (C_2 + C_3) \times (1,0311^{0,5} - 1) = €$$

3.207,09.

- P = profitto dell'imprenditore.

Il profitto del promotore dell'operazione immobiliare deve essere tale da coprire il costo-opportunità dell'investimento in un'altra qualsiasi operazione di mercato.

Normalmente il detto profitto viene stimato in un intervallo oscillante tra il 15 e il 20 % del valore finale.

Attualmente nella redditività d'impresa del settore, sembra essersi esaurita la crisi che ha caratterizzato gli anni trascorsi e, pertanto, il settore tende nuovamente a presentare interesse per gli operatori. In considerazione di ciò, sembrerebbe equo ed obiettivo fissare il normale profitto di impresa nel 20%; nonostante ciò, per il caso in esame, avuto anche riguardo alla rilevanza dell'intervento nella specifica zona, si ritiene di applicare la percentuale del 16 %, sul valore del prodotto edilizio:

$$P = 16\% \times (C_1 + C_2 + C_3 + C_4 + C_5) = € 29.213,15.$$

Aggiustamento del costo di costruzione in relazione al deprezzamento accumulato nel tempo.

Per determinare il deprezzamento accumulato nel tempo, il sottoscritto ha preso in esame gli studi statistici sulla vetustà delle abitazioni residenziali (villette) realizzate in calcestruzzo armato, con muratura ordinaria e copertura in legno. Dette costruzioni non superano, mediamente, 50 anni di vita utile.

Ne deriva un particolare deprezzamento che viene definito decadimento reddituale che tiene conto dello stato attuale dell'unità immobiliare.

Nella pratica corrente, allo scopo di rendere più snello il calcolo, si adoperano coefficienti complessivi di deperimento che comprendono generalmente l'effetto della vetustà pura e del decadimento reddituale, consentendo anche di tener conto di un'avvenuta o probabile obsolescenza.

22

Ing. Mauro Santoro – C.T.U. Tribunale di Bari n. 2616
e-mail: maurosantoro72@libera.it - PEC: mauro.santoro8321@pec.ordinibari.it



L'U.E.E.C. (Unione Europea degli Esperti Contabili) propone, a questo proposito, la seguente formula:

$$D = \frac{(A+20)^2}{140} - 2,86$$

dove D rappresenta il deprezzamento in percentuale del valore a nuovo e A gli anni dei beni immobili in percentuale della loro durata totale di utilizzo.

Pertanto, il valore del coefficiente di deprezzamento del bene C_D si ottiene in funzione del valore D:

$$C_D = 100\% - D.$$

Il deprezzamento della villetta, dell'età di circa 21 anni (calcolati dal rilascio della C.E. n. 34/01) e di cui la vita utile si stima in 50 anni, tenuto conto che in percentuale $A = 42\%$, risulta:

$$D = \{[(A+20)^2]/140\} - 2,86 = 24,6\%.$$

Pertanto il relativo coefficiente di deprezzamento del bene C_D risulta pari a:

$$C_D = 100\% - D = 75,4\%.$$

Pertanto, inserendo i dati ricavati nella formula (1), si ottiene il seguente valore complessivo del bene immobile:

$$V = C_I + C_D \times C_{RN} = € 164.864,73.$$

Pertanto, in base a quanto sopra riportato, il più probabile valore di mercato del lotto in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate, risulta € 164.864,73, arrotondato in cifra intera a:

$$V = 164.865,00 \text{ (in lettere Euro Centosessantaquattromilaottocentosessantacinque/00).}$$

Al valore estrinseco del lotto in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, vanno detratte le seguenti somme necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale del bene:

$$€ (164.865,00) - € 4.846,00 = € 160.019,00 \text{ (in lettere Euro Centosessantamiladiciannove/00).}$$

Infine, considerando un abbattimento forfettario, pari al 15%, del valore commerciale ricavato per la *differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti*, ovvero:

$$€ 160.019,00 \times 15\% = € 24.002,85,$$

23





si ottiene il seguente valore:

€(160.019,00 – 24.002,85) = € 136.016,15,

arrotondato a € 136.016,00

(in lettere Euro Centotrentaseimilasedici/00).

5. CONCLUSIONI

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

Bari, lì 18 luglio 2022

La presente relazione peritale è composta da numero 25 (venticinque) pagine dattiloscritte.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Mauro Santoro



6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico lotto;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F: Planimetrie, rilievi e superfici del lotto;
- Allegato N. 4: Titoli edilizi/Pratiche edilizie Comune di Gioia del Colle;
- Allegato N. 5: visure attuale, storica, planimetrie catastali, estratto di mappa;



- Allegato N. 6: Certificato contestuale di Residenza, di stato di Famiglia con rapporti di parentela della parte debitrice; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice;
- Allegato N. 7.1: Atto di vincolo a parcheggio;
- Allegato N. 7.2: Atto di compravendita del 22.11.2016 rep. n. 54175 del Lotto;
- Allegato N. 8: oneri condominiali Lotto;
- Allegato N. 9: Smart checklist controlli documentazioni in atti;
- Allegato N. 10: modello identificativo del lotto – scheda immobile.
- Allegato N. 11: foglio riassuntivo identificativi catastali;
- Allegato N. 12: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).