



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E.I. N. 199/2022

CREDITORE PROCEDENTE:

DEBITORE ESECUTATO:

PERIZIA DI STIMA

Terreni e Immobili siti in Gioia del Colle (Bari)

Lotto1: Terreno sito in Gioia del Colle (BA) individuato al NCEU al Fg 34 p.lla 230;

Opificio sito in Gioia del Colle (BA) individuato al NCEU al Fg. 34 p.lla 1085 sub1.

Immobili siti in Cassano delle Murge (Bari)

Lotto2: Locale sito in Cassano delle Murge (BA) individuato al NCEU al Fg.22 p.lla 531 sub1;

Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA) individuato al NCEU al Fg.22 p.lla 531 sub2;

Locale sito in Cassano delle Murge (BA) individuato al NCEU al Fg.22 p.lla 531 sub3;

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Sommario

PREMESSA	4
OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA	4
LOTTO 1:	11
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati</i>	12
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobili siti in Gioia del Colle</i>	12
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione</i>	13
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4 – Conformità edilizia, urbanistica e catastale</i>	13
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico</i>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 1</i>	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà</i>	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 – Vincoli ed oneri</i>	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11 – Costituzione lotto 1</i>	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso</i>	20
LOTTO 2:	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati</i>	20
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobili siti in Cassano delle Murge</i>	21
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3- Epoca di costruzione</i>	23
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4 – Conformità edilizia, urbanistica e catastale</i>	24
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Identificazione urbanistica</i>	25
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 2</i>	25
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà</i>	26
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8 – Vincoli e oneri</i>	26
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli e usi civici</i>	27
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2</i>	27
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11 – Costituzione lotto 2</i>	36
<i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso</i>	37
<i>RISPOSTA AL QUESITO 13 – Verifica espropri</i>	37



<i>RISPOSTA AL QUESITO 14 – Elenco allegati alla perizia di stima</i>	37
<i>RISPOSTA AL QUESITO 15</i>	38
<i>RISPOSTA AL QUESITO 16</i>	38
<i>RISPOSTA AL QUESITO 17</i>	38
<i>RISPOSTA AL QUESITO 18</i>	38
<i>RISPOSTA AL QUESITO 19</i>	38

FASCICOLO DEL LOTTO 1..... 40

VALORE LOTTO 1..... 42

FASCICOLO DEL LOTTO 2..... 43

VALORE DEL LOTTO 2..... 47





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'Ill.mo Dott. Antonio Ruffino, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n. 199/2022 R.G.E.I.
Promossa da: Banca Popolare Pugliese S.C.P.A.
Contro: Campanale Sabina

PREMESSA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. 199/2022 del Tribunale di Bari, promosso dalla
nei confronti della

L'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott. Antonio RUFFINO, il giorno 05/08/2022
nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta
all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'elenco dei Consulenti Tecnici
d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998, dei Periti del Tribunale di Bari al n. 3176 e, all'elenco dei
valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015.

A seguito della suddetta nomina la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di
giuramento e di accettazione dell'incarico in data 16/08/2022 e prendeva nozione del mandato
affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati
alla presente perizia di stima, avveniva in data 09/09/2022 presso gli immobili siti in Gioia del Colle
e in data 15/09/2022 presso gli immobili siti in Cassano delle Murge, previa comunicazione al
creditore e al debitore (cfr. all. n. 2: *Foto del lotto 1,2*). Inoltre, la scrivente CTU, per espletare il
mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico e ufficio anagrafe dei Comuni di Gioia del
Colle (BA) e Cassano delle Murge (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e
Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come
meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal decreto ai sensi degli artt. 559, 569 e 173-bis disp. att. c.p.c. redatto in data 05/08/2022,
si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all’articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l’Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviare copia ai creditori procedenti 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

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

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione ex art 567, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati siti in Cassano delle Murge identificati al NCEU del Comune di Cassano delle Murge al foglio 22, particella 531 subalterno 1,2,3, mentre per ciò che riguarda gli immobili siti in Gioia del Colle la documentazione ex art 567 è riferibile solo all'immobile identificato al NCEU del Comune di Gioia del Colle al foglio 34 particella 1085 subalterno 1 e non anche all'immobile identificato al NCT del Comune di Gioia del Colle al foglio 34 particella 230. Dai controlli eseguiti dalla scrivente è emerso che sul suddetto immobile non grava la trascrizione del pignoramento de quo, pertanto il medesimo non sarà oggetto di valutazione nella presente perizia di stima.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile della debitrice esecutata, pertanto la scrivente allega il certificato anagrafico di stato civile e l'estratto di matrimonio entrambi richiesti presso gli uffici preposti del Comune di Gioia del Colle e di Cassano delle Murge, dai quali si evince che la debitrice in data 21/11/2017 ha presentato ricorso presso il Tribunale di Bari per l'ottenimento della cessazione degli effetti civili del matrimonio contratto in regime di separazione di beni in data 12/04/1993. (cfr. *all. n. 5 Estratto di matrimonio*).

LOTTO 1:

Opificio sito in Gioia del Colle (BA), in Via Monte individuato al NCEU al Fg 34 p.lla 1085 sub1.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2022 ai nn. del Registro Gen. 23401 e del Registro Part.17245, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà inerente i seguenti beni immobili:

- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monté, p.t. ctg. D/1 Rc. € 1.587,50;
- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 203, vigneto Classe 3, are 22, ca 5, R.D. € 14,23 R.C. 9,11. **Si evidenzia che il bene così identificato non è ricompreso nella nota di trascrizione del pignoramento de quo e pertanto non sarà oggetto della presente stima.**

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 1 Immobili siti in Gioia del Colle

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'opificio oggetto del lotto 1 della presente perizia, è posizionato all'interno di un'area periurbana posta a nord-est del centro cittadino di Gioia del Colle (BA), e a ridosso di una delle complanari della strada statale 100 muovendosi in direzione Mottola, poco dopo l'uscita "Gioia del Colle Est."

Il fabbricato ed il terreno circostante sono collocati a circa 2,00 Km dal centro cittadino e a circa 700-800 m dalle zone abitate della periferia dove poter trovare i primi servizi alla residenza come: negozi, farmacie, ristoranti, alimentari, scuole, centri medici.

La particella 1085 del Fg.34 confina a ovest con la p.lla 229, a sud con la 234, a est con le p.lle 233-232 e infine a nord con la 230 (stessa proprietà).

L'intera costruzione occupa una superficie di circa 220 mq realizzata su un unico piano, con altezza interna di 3,80 m ca ed insiste su un terreno di pertinenza di 955 mq ca. Il fabbricato è orientato in direzione est-ovest e si addossa sul confine di proprietà lambendo la particella 234. L'immobile in narrazione è posto in via Monte, ha struttura con pilastri portanti in cls armato e tamponamenti in tufi regolari. Le pareti sono rifinite esternamente con intonaco e tinteggiate di bianco. La copertura, ad un unico spiovente, è realizzata in lamiera ondulata poggiata su travetti reticolari posizionati sull'unica campata costruttiva e con una luce libera di 6,20 m ca. La costruzione consta di tre vani.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Un primo ampio vano ad uso deposito è dotato di apertura scorrevole. Contigui al primo vano, ma non comunicanti tra loro, vi sono altri 2 vani ad uso deposito, con ingresso da nord, chiusi da due serrande scorrevoli in metallo elettro-attuate.

L'immobile è dotato di un impianto di allarme con la presenza di fotocellule. È installato l'impianto elettrico, ormai dismesso, con tensione di progetto a 400 V. Nell'angolo a nord-ovest del lotto è stato realizzato un piccolo vano tecnico accatastato come centrale idrica ma utilizzato in realtà come ricovero per animali da cortile. All'atto del sopralluogo non è stato possibile verificare se gli impianti in dotazione all'immobile erano funzionanti. Per accedere all'immobile in questione è necessario attraversare un appezzamento di terreno di altra proprietà. Dai controlli eseguiti dalla scrivente e da quanto riferito dalla debitrice eseguita non vi è nessuna trascrizione di una servitù di passaggio.

L'importo a base d'asta viene quantificato in € -28.000,00 (diconsi euro MENO ventottomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3 – Epoca di costruzione

L'immobile in considerazione è circondato da un'area di pertinenza, nella risposta al quesito 5 vengono indicati gli estremi del certificato di destinazione urbanistica di riferimento. (cfr. all. n.12 : *Certificato di Destinazione urbanistica*).

RISPOSTA AL QUESITO 4 – Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un opificio insistente sulla particella 1085, in seguito alla verifica della conformità edilizio-urbanistica è emerso che lo stesso è privo di titoli edilizi autorizzativi ma, è allineato alla cartografie catastali, si rimanda al quesito 5 per un'estesa descrizione delle difformità riguardanti il suddetto manufatto. (cfr. all. n. 1 : *Planimetria catastale lotto 1 e all. n. 2 : Foto del lotto1*).



RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico

Alla presente perizia di stima viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché il lotto 1 è costituito da un'area di pertinenza e poiché il fabbricato che insiste sul lotto è privo di titoli edilizi autorizzativi e pertanto nel corso della presente perizia verrà valutato il costo del ripristino dello stato dei luoghi.

La scrivente, presentava istanza per il rilascio del certificato di destinazione urbanistica in data 29/11/2022 protocollo n.35858, con la quale si chiedeva un certificato di destinazione urbanistica, ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/01 (T.U. Edilizia), relativo all'area in catasto riportata al Fg. di mappa n.34 particella n.1085 sita in Gioia del Colle di proprietà della Sig.ra

Visto il Piano Regolatore Generale vigente approvato definitivamente con D.P.G.R. Puglia n. 1257 del 23/05/1977, in ordine alla tipizzazione espressa, l'UTC del Comune di Gioia del Colle (BA) rilasciava il Certificato di Destinazione Urbanistica n° 244/2022 del 7/12/2022 in cui si certificava che:

l'area sita in Gioia del Colle, in catasto individuata al Fg. di mappa n. 34 particella n.1085 insiste in Zona E/2, tale tipizzata dal vigente Piano Regolatore Generale di questo Comune.

Che la predetta area ricade in:

- Ambito Paesaggistico "Alta Murgia" e nella figura territoriale "La sella di Gioia del Colle", secondo il PPTR approvato con D.G.R. n. 176 del 16.2.2015;
- "Zona di protezione speciale idrogeologica B1", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2009-2014 approvato con Delibera di Consiglio n. 230 del 20 ottobre 2009;
- "Zona di protezione speciale idrogeologica B", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2015-2021 adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 1333 del 16/07/2019;
- "Corpi idrici acquiferi calcarei cretacei utilizzati a scopo potabile", secondo il Piano di Tutela delle Acque 2015-2021 adottato dalla Regione Puglia con D.G.R. 1333 del 16/07/2019. (cfr. all. n.12: **Certificato di Destinazione urbanistica**).

Sempre l'UTC di Gioia del Colle (BA), attraverso il Direttore di Area, _____, in riscontro della nota n.33193 del 07/11/2022 in cui si richiedevano titoli edilizi in capo a _____ afferenti la p.lla 1085 sub 1 al Fg.34, riferiva che "attualmente, nei registri presenti non risulta annotata alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile sito in Gioia del



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Colle alla Strada Vicinale del Monte snc in catasto al Fg.34 p.lla 1085 sub1" (Prot. n.34523 del 16/11/2022).

(cfr. all. n.15 : *Comunicazione dell'UTC del Comune di Gioia del Colle*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 1

Il bene immobile oggetto del lotto 1 è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Gioia del Colle (BA) con i seguenti identificativi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monte, p.t. ctg. D/1 Rc. € 1.587,50;

E' stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 1 : *Planimetria Catastale*).

Non è stato redatto il certificato Ape in quanto i beni immobili descritti, sono in parte terreno ed in parte non soggetto a certificazione poiché trattasi di un deposito, per di più privo di titoli edilizi autorizzativi e non sanabile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell' Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà dell' unità immobiliare componente il lotto 1 appartenevano alla debitrice esecutata avente le seguenti generalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri

L'immobile identificato al foglio 34 particella 1085 subalterno 1 nel susseguirsi degli anni ha prodotto le seguenti formalità:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 17245 Registro Generale 23401

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3656/2022 del 19/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Non sono presenti oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice poiché data la natura dell'immobile non è prevista la costituzione di un condominio.

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sul bene immobile del Lotto 1 oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 1

CRITERIO DI STIMA ADOTTATO (Terreni)

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scelta del criterio di stima dipende essenzialmente dallo scopo che si prefigge la stima e dalle caratteristiche del bene da stimare. Nel caso in questione lo scopo della stima consiste nell'individuare, come caratteristiche dell'immobile da prendere in esame, la capacità dello stesso ad essere direttamente scambiato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'aspetto economico corrispondente è il valore venale o di mercato, inteso come rapporto di equivalenza fra il bene in esame ed una quantità di moneta, ossia quel valore che il bene assume nel mercato in funzione della domanda e dell'offerta. La sottoscritta ha ricercato i valori venali in comune commercio ed in regime di ordinarietà ovvero i più probabili valori di mercato attribuibili agli immobili da ordinari compratori e venditori.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO E PROCEDIMENTO DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

In premessa si definisce come terreno agricolo un'area destinata ad attività agricola e non suscettibile di edificazione, se non per costruzioni strumentali all'esercizio dell'attività stessa, di tipo abitativo o non abitativo, in base alle previsioni dello strumento urbanistico vigente.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Il mercato immobiliare delle compravendite dei terreni agricoli, è una tipologia parecchio ristretta del mercato delle negoziazioni.

Pertanto l'individuazione dei beni analoghi comprati e venduti al fine di effettuare stime comparative risulta di difficile reperimento per i seguenti motivi:

- carenza di informazioni economiche per tali tipi di beni;
- confusione nell'individuazione del corretto valore per la molteplicità di tipologie di valori agricoli assunte per specifiche funzionalità.

Tanto premesso, vi sono delle pubblicazioni di settore che forniscono dei valori di riferimento.

Tra le pubblicazioni, la più autorevole è il listino EXEO, il quale mediante l'Osservatorio dei Valori Agricoli, fornisce le quotazioni dei suoli ricadenti in un determinato comune.

La scrivente utilizzerà i dati dell'Osservatorio del più recente "Listino Exeo" delle Provincia di Bari, al fine di individuare il più probabile valore di mercato del bene in narrazione.



CALCOLO VALORE DELLE AREE



Terreno sito in Gioia del Colle, F.34 e part.1085

DESCRIZIONE

Il terreno non ospita colture al proprio interno, ma è caratterizzato da un massiccio di pietrisco battuto e, su di esso insiste un capannone identificato dal subalterno 1 accatastato come D1, privo di titoli edilizi autorizzativi, così come già descritto ai punti precedenti.

L'unità immobiliare risulta così censita al catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle:

- Terreno - Foglio 34, Particella 1085,

Foglio	Particella	Sub	Qualità	Classe	ha	are	ca	Reddito dominicale	Reddito agrario
--------	------------	-----	---------	--------	----	-----	----	-----------------------	-----------------

34	1085		ENTE URBANO		0	9	55		
----	------	--	----------------	--	---	---	----	--	--





L'unità immobiliare risulta Tipizzata come "ZONA AGRICOLA E2" dal PRG vigente del Comune di Gioia del Colle. Per approfondire si rimanda alla lettura estesa del Certificato di Destinazione Urbanistica n° 244/2022 del 7/12/2022 e del CDU n° del (cfr. **all.12: Certificato di destinazione urbanistica**).



REGOLARITÀ URBANISTICA E CATASTALE

Dai controlli effettuati presso gli uffici competenti, nonché alla data del sopralluogo effettuato, risultano abusi edilizi riguardanti la particella 1085, che saranno presi in considerazione e stimati come valore da porre in detrazione nella presente valutazione di stima.

Valore di Stima part.lla 1085 del foglio 34

Considerando che la coltura presente è a vigneto ma il terreno non presenta più le caratteristiche di un terreno produttivo ma di un incolto sterile si attribuiranno i valori di quest'ultima categoria si ottengono i seguenti valori da Listino Exeo 2021 per la Provincia di Bari

- Incolto Sterile valori min- max: 700,00€ - 1.400,00€

Superficie totale particella 1085: incolto sterile (ente urbano) = 955,00mq

In considerazione delle caratteristiche, si ritiene congruo attribuire un valore medio al suolo:

- Incolto Sterile: $(700,00 + 1.400,00) / 2 = 1.050,00€$;

a tale valore vanno considerati i coefficienti di aggiustamento in diminuzione o in aumento per le caratteristiche specifiche del suolo:

Incolto Sterile part.1085:

- Giacitura: pianeggiante o poco acclive 1;

- Accesso buono: sufficiente 0,9;

- Ubicazione: normale 0,9;

$(1.050,00€ * 1 * 0,9 * 0,9) = 850,50€$

Valore totale: $850,50€/ha * 0,0955ha = 81,22€$

in c.t. 100,00€

Pertanto il valore dell'immobile viene quantificato in 100,00€ (dicomi euro cento/00).



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore del lotto è di € 100,00 il quale viene decurtato del 15% per l'assenza di garanzia di mancanza di vizi, pertanto si ha:

€ 100,00-15%= 100,00-15,00 € 85,00.

Il valore del lotto (VL) è in c.t. **€ 85,00 (diconsi euro ottantacinque/00).**

Valore del Terreno in c.t. € 85,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

La scrivente, dopo un'attenta analisi del P.R.G. comunale, nonché della normativa urbanistica, data l'assenza di alcun titolo edilizio legittimante l'opificio, ritiene l'immobile non sanabile e suscettibile del solo abbattimento per il ripristino dello *status quo ante* alla sua edificazione.

Al fine di provvedere all'iter amministrativo per il ripristino dello stato dei luoghi, si dovrà in prima istanza istruire una pratica di accertamento di conformità che prevederà una sanzione amministrativa (SA) di € 516,00 come da DPR 380/2001.

Inoltre per la regolarizzazione del bene afferente alla particella 1085 si deve considerare l'attività edilizia con i costi di abbattimento (CA) dell'edificio avente categoria catastale D1, che si compongono delle spese di demolizione, di conferimento a discarica e di smaltimento le quali ammontano in complessivi € 25.000,00

Tali spese sono state così determinate:

Demolizione dell'intero corpo dell'immobile (opere murarie, basamento, pilastri e fondazioni e in cls armato) € 11.000,00

Conferimento a discarica dei materiali (opere murarie e in cls armato) € 2.200,00

Smaltimento dei Rifiuti € 9.000,00 (opere murarie e in cls armato)

Demolizione con recupero delle opere in ferro (copertura) € 2.800,00

Infine vanno detratte le spese (SCE) da sostenere per la presentazione di pratica edilizia e delle nuove conformità catastali del terreno individuato dal NCEU di Gioia del Colle al foglio 34 particella 1085, che ammontano a circa: € 2.500,00.

Il lotto ha un valore negativo in quanto rappresenta un costo per la proprietà e sarà pari a:

$C = VL - SA - CA - SCE$

$C = € 260,00 - € 516,00 - € 25.000,00 - € 2.500 = € -27.756,00$

Il costo da sostenere per il ripristino dello *status quo ante* è pari in c.t. a

€ - 28.000,00 (diconsi euro meno ventottomila/00)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 1

Il Lotto1 sviluppato nella presente procedura è costituito da:

- Proprietà per 1000/1000 dell'unità urbana sita in Gioia del Colle (BA) e riportata nel N.C.E.U. al Fg.34 p.lla 1085 sub1, Strada Vicinale Del Monte, p.t. ctg. D/1 Rc. € 1.587,50. Si evidenzia che poiché il fabbricato è totalmente abusivo e non sanabile, il lotto 1 è costituito dal terreno che ospita il fabbricato che deve essere demolito.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

Al momento del sopralluogo la particella 1085 sub1 del foglio 34 era occupata dal e data la sua natura di deposito accoglieva al proprio interno attrezzi, veicoli, mezzi di lavoro e materiale edile.

La debitrice esecutata risiede altrove come da certificato storico di residenza che si allega alla presente. (cfr. all. n. 8 : *Certificato storico di residenza*).

LOTTO 2:

Locale sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.27 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub1;

Appartamento sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.28 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub2;

Locale sito in Cassano delle Murge (BA), in Piazza Dante Alighieri al civico n.27 individuato al NCEU al Fg 22 p.lla 531 sub3;

RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobili pignorati

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 06/05/2022 ai nn. del Registro Gen. 23401 e del Registro Part.17245, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà in con proprietà per 1/3 bene personale (i restanti 2/3 distribuiti tra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

proprietà per 1/3 bene personale e

proprietà per

1/3 bene personale) inerente i seguenti beni immobili, unità urbane in Cassano delle Murge (BA):

- Proprietà per 1/3 di Locale, Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2 cl.4 mq.60, superficie catastale totale mq.68, Rc. €167,33;
- Proprietà per 1/3 di Appartamento, Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3 cl.3 vani 5,5, superficie catastale totale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq. 128, Rc. €369,27;
- Proprietà per 1/3 di Locale, Fg. 22 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.28, p.S1 cat. C/2 cl.2 mq.45, superficie catastale totale mq.62, Rc. €90,64.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione lotto 2 Immobili siti in Cassano delle Murge

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in narrazione sono ubicati all'interno del Cassano delle Murge, città pugliese di circa 15.000 abitanti, appartenente alla Città Metropolitana di Bari, posto nell'entroterra a sud di Bari, verso l'altipiano murgiano e confinante con comuni quali Sannicandro, Acquaviva delle F., Adelfia, Altamura, Santeramo e Grumo Appula. L'edificio è posto all'ingresso della città, sulla via per Sannicandro, in una delle piazze principali del Comune di Cassano, Piazza Dante Alighieri, a ridosso del centro storico. Il fabbricato è posizionato all'interno di un tessuto consolidato ed è circondato dai principali servizi cittadini pubblici, sanitari, religiosi, sportivi e commerciali.

La costruzione oggetto del Lotto2 fa parte di una cortina di fabbricati di uno o due piani che affacciano su Piazza Dante Alighieri, uno dei giardini storici del centro cittadino.

Il bene immobile fin d'ora descritto è stato realizzato con sistema costruttivo in muratura portante e con solai in latero cemento. Il fabbricato è distribuito su un piano terra, un piano seminterrato ed una scala a doppia rampa interna all'abitazione che permette l'accesso al terrazzo. La facciata dell'edificio presenta un unico piano segnato da un lungo marcapiano, dipinto di colore marrone, che si dispiega per tutta la sua lunghezza sormontato dal muro del lastrico solare intonacato e tinteggiato di bianco.

Il prospetto è rivestito da discreti elementi di pietra in scoppato con andamento dei ricorsi orizzontale nei campi vuoti della facciata e verticale sui campi vuoti sovrastanti gli affacci su strada. Le bucatore presenti sulla facciata sono: un ingresso carrabile (al civico 27), in ferro verniciato marrone e

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

sopraluce vetrato, un ingresso pedonale (al civico 28), con porta blindata e sopraluce vetrato corredata da antistante inferriata in ferro, due finestre con persiane e posizionate sotto di esse altri due finestrini, fonte di aeroilluminazione per il piano seminterrato.

Il lotto è costituito da tre subalterni di cui due locali deposito tra loro collegati da una scala, posti al piano terra e seminterrato e l'altra dall'abitazione. Le unità prospettano su uno spazio pubblico (Piazza Dante Alighieri) ed uno privato, la corte interna.

Il primo locale (sub1) posto sul piano strada ha accesso dal civico n.27 ed è costituito da un unico vano. Planimetricamente sono riconoscibili due superfici di forma rettangolare unite, di cui la prima larga all'incirca 3,00 m e lunga 7,00 e la seconda larga 5,25 m e lunga 8,10 m. Il vano non è rifinito con intonaco ma tinteggiato di bianco mentre la pavimentazione è realizzata con chianche in pietra. Il locale ad uso deposito è collegato alla corte interna attraverso tre gradini ed una portafinestra con sopraluce chiusa da un infisso in legno e vetro con scuri in legno. Il secondo locale (sub3) è collegato da una porta in legno ed una scala discendente al primo vano del locale superiore. L'ambiente inferiore si delinea come un unico vano di circa 5,00m X 12,00m con un'altezza libera di 2,75m a cui è accostata una piccola nicchia posta nell'angolo nord-est. Il vano ha pareti tinteggiate di bianco, pavimento in battuto di cemento e solaio con intradosso lasciato a facciavista. La stanza seminterrata affaccia sulla piazza attraverso due aperture con infissi in legno e vetro.

L'accesso all'appartamento è posto al civico n.28 e distribuisce i seguenti ambienti: 4 vani, un bagno, un ripostiglio ed un vano scala con bagno di servizio posizionato nel sottoscala. L'intero immobile abitativo ha le pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La pavimentazione del vano scala e del vano adibito a soggiorno, e degli ambienti che affacciano su Piazza Dante Alighieri, è realizzata in cementine colorate e dai disegni geometrici. Il terzo vano ad uso camera da letto è pavimentato con del bollettonato di marmo. Gli altri ambienti sono disposti ad "L" intorno alla corte interna posta a est del lotto.

I vani adibiti a cucina e soggiorno sono pavimentati con mattonelle in graniglia di marmo. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche e i sanitari sono in vetrochina bianca. La corte interna è pavimentata con un massetto in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco.

Il vano scala conduce al terrazzo. Il piano di calpestio di quest'ultimo livello è rivestito con una guaina ardesiata di colore grigio ed in parte con "chianche".

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Giunti sul terrazzo, posto a nord-est, in corrispondenza della camera da letto sottostante è stato ricavato un vano sottotetto, coperto con un unico spiovente ricoperto da tegole del tipo marsigliese avente un'altezza interna in senso ascendente da 90 cm a 180 cm.

I vani adibiti a soggiorno, deposito e bagno posti a sud della costruzione hanno copertura in tegole a falda unica.

L'immobile è inoltre dotato di:

impianto elettrico;

impianto di riscaldamento alimentato a gas metano e con elementi radianti;

impianto idraulico;

impianto fognante con allaccio alla rete cittadina;

infissi in legno verniciato marrone.

L'immobile alla particella 531 del Fg.22 al NCEU del Comune di Cassano delle Murge (BA), oggetto della presente descrizione, confina a nord con due edifici le cui particelle sono la 1326 e la 530, a est con la corte della particella 1318 e con la particella 1094, a sud con la particella 532 ed infine ad ovest con Piazza Dante Alighieri ove si innesta il rettifilo di via Sannicandro.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Il solaio del locale deposito identificato al sub 1 presentava scrostamento dell'intonaco e la guaina bituminosa del lastrico solare aveva ormai perso le caratteristiche di impermeabilizzazione, poiché presentava rigonfiamenti e fenomeni di vetrificazione in stato avanzato necessitando di interventi urgenti di ripristino e manutenzione.

L'importo a base d'asta viene quantificato in € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00) per la quota di 1/3.

Gli immobili non sono soggetti ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3- Epoca di costruzione

L'immobile è stato edificato in data antecedente al 2 settembre 1967 e ampliato successivamente come meglio evidenziato nella risposta al quesito 4 che segue, dove vengono indicati i titoli edilizi autorizzativi.



RISPOSTA AL QUESITO 4 – Conformità edilizia, urbanistica e catastale

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo, il fabbricato è stato ampliato posteriormente al 1° settembre 1967. Le pratiche ad esso afferenti sono le seguenti:

- Licenza Edilizia - n.4639 di Prot. – Pratica N°296/68 - Licenza Edilizia per costruzione di ampliamento per casa di civile abitazione in via Sannicandro a PT – domanda presentata in data 17.08.1968 – Parere favorevole dell'Ufficiale Sanitario in data 19.08.1968 – Parere favorevole della Commissione Edilizia al Verb.57 del 19.08.1968 – Deposito in prefettura del progetto dei calcoli Statici con nota del Comune N.5010 del 21.08.1968 – Licenza rilasciata dal Sindaco in data 30.08.1968.
- Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dal Sindaco di Cassano delle Murge in data 30.03.1971. (cfr. All. n. 9 *Titoli edilizi*).

Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali sono emerse alcune difformità urbanistico-edilizie in quanto l'immobile ispezionato rispetto al progetto presentato e approvato presentava una cubatura maggiore del locale deposito che occupava l'area scoperta della corte interna e delle difformità catastali dovute ad una diversa distribuzione dei vani interni e all'utilizzo di un sottotetto ad uso deposito per la porzione di altezza interna da 1,50 m a 1,80m. (cfr. all. n. 7: *Planimetrie catastali lotto 2*, e all. n. 3 : *Foto del lotto 2*).

Al fine della regolarizzazione delle difformità come *ut supra* elencate, le spese da sostenere per la regolarizzazione del bene, sarebbero le seguenti:

SCIA in Sanatoria in forza dell'art.34 del DPR.380, poichè a parere della scrivente ed in base a mere indagini visive, la demolizione della porzione di deposito non assentita, potrebbe essere pregiudizievole per la staticità della parte assentita.

Si precisa che la perseguibilità del rilascio del titolo in sanatoria, è suscettibile di autonome valutazioni da parte dell'UTC del Comune di Cassano delle Murge.

Inoltre, la valutazione circa il pregiudizio statico, derivante dall'abbattimento della porzione abusiva, andrebbe rigorosamente verificato mediante calcolazioni e indagini di natura strutturale, poichè tali indagini esulano dall'incarico di consulenza. la sanabilità è una condizione subordinata ai requisiti di natura statica e delle vigenti normative in materia al momento della presentazione delle pratiche edilizie.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pertanto i costi determinati forfettariamente dalla scrivente, sono i seguenti:

- a) 5.000,00 € per sanzioni ed oblazioni per il maggior volume realizzato;
- b) 2.500,00€ per oneri professionali;
- c) 500,00€ per pratiche catastali;

Per un totale di: 8.000,00€.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 5 – Identificazione urbanistica

Alla presente perizia di stima afferente al Lotto 2 non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché gli immobili pignorati non sono terreni ma un'abitazione con annessi locali deposito.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA AL QUESITO 6 – Identificativi catastali lotto 2

Gli immobili oggetto del lotto 2 sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cassano delle Murge (BA) con i seguenti dati:

- Locale (Proprietà per 1/3 di _____, Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2 cl.4 mq.60, superficie catastale totale mq.68, Rc. €167,33;
- Appartamento (Proprietà per 1/3 di _____ Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3 cl.3 vani 5,5, superficie catastale totale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq. 128, Rc. €369,27;
- Locale (Proprietà per 1/3 di _____ Fg. 22 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.28, p.S1 cat. C/2 cl.2 mq.45, superficie catastale totale mq.62, Rc. €90,64.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. 7 : ***Planimetrie Catastali lotto 2***).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si allega il **certificato Ape** (cfr all. n13 ***Certificato APE***) dell'immobile redatto dalla sottoscritta di cui al presente Lotto 2 della procedura. Tale condizione è intrinseca alla natura del bene infatti è contemplata la casistica della presenza di impianto di riscaldamento e/o climatizzazione invernale/estiva con generatore.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



RISPOSTA AL QUESITO 7 – Diritti di proprietà

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell' Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddette unità immobiliari appartenevano alla debitrice

nella misura di per 1/3 come bene personale (i restanti 2/3 distribuiti tra
proprietà per 1/3 bene personale e

5 proprietà per 1/3 bene personale) e riguardante nel

dettaglio i seguenti beni immobili, unità urbane in Cassano delle Murge (BA):

- Proprietà per 1/3 di Locale, Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2 cl.4 mq.60, superficie catastale totale mq.68, Rc. €167,33;
- Proprietà per 1/3 di Appartamento, Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3 cl.3 vani 5,5, superficie catastale totale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq. 128, Rc. €369,27;
- Proprietà per 1/3 di Locale, Fg. 22 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.28, p.S1 cat. C/2 cl.2 mq.45, superficie catastale totale mq.62, Rc. €90,64.

I beni immobili sono divisibili.

RISPOSTA AL QUESITO 8 – Vincoli e oneri

Gli immobili hanno prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

TRASCRIZIONE del 06/05/2022 - Registro Particolare 17245 Registro Generale 23401
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 3656/2022 del
19/04/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. n. 7: *Elenco delle formalità*).



Non vi sono oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice in quanto la proprietà così come costituita non prevede la presenza di un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli e usi civici



Sul bene immobile oggetto del Lotto 2 non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.



RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del lotto 2



Metodologia di stima adottata.

La valutazione degli immobili *de quibus* ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 05 aprile 2022 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "....**importo stimato**...." si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- "....**in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato**...." entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior





prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;

- **“....alla data della stima....”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **“....nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **“....dopo un’adeguata promozione commerciale....”** per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall’ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi e l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge e l'Agenzia del Territorio;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni e dei magazzini è attivo.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Infatti come si evince dalla fig.1 che segue, la quale mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale dell'Agenzia delle Entrate per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categorie catastali A2, A3 e C2 e appartenenti al foglio di mappa n.2 del Comune di Cassano delle Murge, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili agli immobili oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Immobile
oggetto di stima
in Piazza Dante
Alighieri n.27-
28
- Cassano delle
Murge (BA)

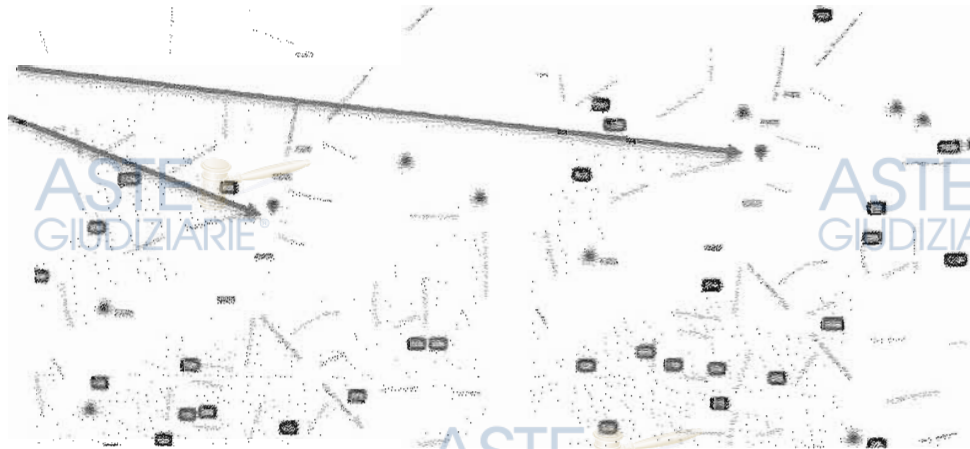


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A2, A3 e C2 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cassano delle Murge via Bruno Buozzi n.3B
Descrizione	Abitazione, deposito e posto auto
Destinazione principale	Abitazione A3, Deposito C2 e Autorimessa C6
Superficie commerciale (SUP)	Superficie ragguagliata: 151,30 mq detratta la superficie dell'Autorimessa C6



Fonte dato	Agenzia delle Entrate - Atto N. Reg. Part. 012320/2022
Data	Marzo 2022
Prezzo	€141.940,58 (<i>Detratto il prezzo dell'autorimessa C6</i>)

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cassano delle Murge Via Virgilio n.26
Descrizione	Abitazione e Autorimessa
Destinazione principale	Abitazione A2 e Autorimessa C6
Superficie commerciale (SUP)	Superficie ragguagliata: 119,19mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate - Atto N. Reg. Part. 025555/2019
Data	Luglio 2019
Prezzo	€ 103.928,91 (<i>Detratto il prezzo dell'autorimessa C6</i>)

Dati Comparabile C	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cassano delle Murge Via Privata Diego Laudati s.n.c.,
Descrizione	Abitazione e Autorimessa
Destinazione principale	Abitazione A3 97 C6 34,10
Superficie commerciale (SUP)	Superficie ragguagliata: 97,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate - Atto N. Reg. Part. 016830/2022
Data	Aprile 2022
Prezzo	€79.947,40 (<i>Detratto il prezzo dell'autorimessa C6</i>)

Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- **Livello di piano.**

Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (lotto di vendita)
Prezzo totale (PRZ) €	€141.940,58	€103.928,91	€79.947,40	
Data (DAT)	01/03/2022	01/07/2019	01/04/2022	05/12/2022
Superficie commerciale	151,30	119,19	97,00	181,70 * (di cui 129,95 mq Sup com Abitazione più corte + lastrico solare e 51,75 mq Sup com Depositi PT e S1)
Livello di piano	Terra	Terra	Terra	Rialzato

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula

è:

$$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / SUP, \text{ (Sigma = Coefficienti di ragguaglio).}$$



$$p_A = \text{€}141.940,58 / 151,30 \text{ m}^2 * 1,00 = 938,14 \text{ €/m}^2$$

$$p_B = \text{€}103.928,91 / 119,19 \text{ m}^2 * 1,00 = 871,96 \text{ €/m}^2$$

$$p_C = \text{€}79.947,40 / 97,00 \text{ m}^2 * 1,00 = 824,20 \text{ €/m}^2$$

Prezzo medio massimo = 938,14 €/m²

Prezzo medio minimo = 824,20 €/m²

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

[i(DAT)] = +0,010 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A \text{ (DAT)} = \text{€}141.940,58 * (0,010) / 12 = -118,28 \text{ €/mese}$$

$$P_B \text{ (DAT)} = \text{€}103.928,91 * (0,010) / 12 = -86,61 \text{ €/mese}$$

$$P_C \text{ (DAT)} = \text{€}79.947,40 * (0,010) / 12 = -66,62 \text{ €/mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	Immobile in Via Bruno Buozzi n.3B, Cassano delle Murge (BA), Fg.22 p.lla 553 - N. Reg. Part. 012320/2022	Immobile in Via Virgilio n.26, Cassano delle Murge (BA), Fg.22 p.lla 1032 - N. Reg. Part. 025555/2019	Immobile in Via Privata Diego Laudati s.n.c., Cassano delle Murge (BA), Fg.22 p.lla64 - N. Reg. Part. 016830/2022	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	141.940,58 €	103.928,91 €	79.947,40 €	



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3	Data del contratto	01/03/2022	01/07/2019	01/04/2022	01/12/2022
4	Differenziale [in mesi]	-9	-42	-8	
5	Prezzo marginale	-118,28 €	-86,61 €	-66,62 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.064,52 €	3.637,62 €	532,96 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	151,30	119,19	97,00	181,70
8	Differenziale	30,40	62,51	84,70	
9	Prezzo al m ² Superficie	938,14 €	871,96 €	824,20 €	
10	Prezzo marginale Superficie	824,20 €	824,20 €	824,20 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	25.055,68 €	51.520,74 €	69.809,74 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Rialzato
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	0,5
15	Differenziale	0,50	0,50	0,50	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	0,00 €	
Risultati parziali					
20	Prezzo corretto	168.060,78 €	159.087,27 €	150.290,10 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.110,78 €	1.334,74 €	1.549,38 €	
22	Prezzo corretto medio	159.146,05 €	159.146,05 €	159.146,05 €	
23	Scarto %	5,60%	-0,04%	-5,56%	
24	Scarto assoluto	8.914,73 €	-58,78 €	-8.855,95 €	
Caratteristiche qualitative Estrinseche C.I. (Sistema di stime) / Presenza dei servizi alla residenza					
25	Descrizione	Scarsa	Normale	Buona	Buona
26	Valore numerico	0	1	2	2
27	Differenziale	2,00	1,00	0,00	
Caratteristiche qualitative estrinseche C.E. (Sistema di stime) / Affacci					
28	Inserire un valore	Scadente	Normale	Normale	Buono
29	Valore numerico	0	1	1	2
30	Differenziale	2,00	1,00	1,00	

Prezzi marginali delle caratteristiche qualitative del sistema di stima:

Caratteristiche qualitative Estrinseche C.I. (Sistema di stime) / Presenza dei servizi alla residenza 8.797,17 €

Caratteristiche qualitative estrinseche C.E. (Sistema di stime) / Affacci 176,34 €

Divergenza: 11,82%

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore stimato (Media prezzi corretti): 159.146,05 €
Valore rivisto in base a Sistema di
Stima: 150.113,76 €
Valore stimato (Arrotondato Ai 1.000
Euro): 150.000,00 €

Il valore ottenuto è pari a 150.000,00€, il quale rappresenta il valore aggregato dell'abitazione e dei locali a deposito a piano terra e al piano seminterrato.

Si procede a determinare il valore disgiunto dell'Abitazione e dei depositi:

Valore unitario di superficie: 825,54€/mq;

A) Abitazione, corte interna e lastrico solare: 129,95 mq * 825,54 = €107.278,00

B) Depositi PT e S1: 51,75 mq * 825,53 = €42.722,00

Il valore totale del lotto viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$150.000,00 € - 15\% = 127.500,00 €$

Al precedente valore vanno detratti i costi per la regolarizzazione edilizia e catastale, comprensivi di oneri professionali e sanzioni, che ammontano a: 8.000,00€;

$127.500,00 € - 8.000,00 € = 119.500,00 €$

**Pertanto il valore totale del lotto in c.t. è 1/3 di €120.000,00 ovvero
€40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00)**

RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione lotto 2

Il Lotto2 sviluppato nella presente procedura è costituito da:

- Locale uso deposito (Proprietà per 1/3 di , Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2 cl.4 mq.60, superficie catastale totale mq.68, Rc. €167,33;



- Appartamento (Proprietà per 1/3 di , Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3 cl.3 vani 5,5, superficie catastale totale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq. 128, Rc. €369,27;
- Locale uso deposito (Proprietà per 1/3 di , Fg. 2 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.27, p.S1 cat. C/2 cl.2 mq.45, superficie catastale totale mq.62, Rc. €90,64.

RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso

I beni individuati dal lotto2 sono un'abitazione e due locali deposito. La parte debitrice non occupa gli immobili *de quibus* che sono occupati dalla sig.ra madre della debitrice.

RISPOSTA AL QUESITO 13 - Verifica espropri

I beni pignorati costituenti il Lotto 1 e 2, non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14 – Elenco allegati alla perizia di stima

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. 1 : *Planimetria catastale lotto1*
- all. n. 2 : *Foto del lotto 1*
- all. n. 3 : *Foto del lotto 2*
- all. n. 4 : *Perizia di stima copia epurata*
- all. n. 5 : *Estratto di matrimonio*
- all. n. 6 : *Elenco Formalità*
- all. n. 7 : *Planimetria catastale del lotto 2*
- all. n. 8 : *Certificato storico di residenza*
- all. n. 9 : *Titoli edilizi lotto 2*
- all. n. 10 : *Check list*
- all. n. 11 : *Scheda catastale*
- all. n. 12 : *Certificato di destinazione urbanistica*



all. n. 13 : *Attestato di prestazione energetica*

all. n. 14 *Planimetrie di rilievo* :

all. n. 15 : *Comunicazione UTC del Comune di Gioia del Colle*

RISPOSTA AL QUESITO 15

La presente procedura sviluppa 2 lotti, la loro descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 per ciascun lotto e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.

RISPOSTA AL QUESITO 16

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 17

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla via



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Principe Amedeo 82/A, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec:
alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari 19 dicembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

Con osservanza

il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI BARI



Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 199/2022

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



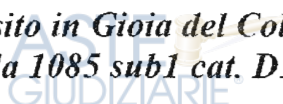
FASCICOLO DEL LOTTO 1



Terreno e Opificio siti in Gioia del Colle (Bari)

Lotto1:

**- Terreno e opificio sito in Gioia del Colle (BA), in Via Monte individuato al NCEU
al Fg 34 p.lla 1085 sub1 cat. D1;**



CTU

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO UNO

DESCRIZIONE

L'opificio oggetto del lotto 1 della presente perizia, è posizionato all'interno di un'area periurbana posta a nord-est del centro cittadino di Gioia del Colle (BA), e a ridosso di una delle complanari della strada statale 100 muovendosi in direzione Mottola, poco dopo l'uscita "Gioia del Colle Est."

Il fabbricato ed il terreno circostante sono collocati a circa 2,00 Km dal centro cittadino e a circa 700-800 m dalle zone abitate della periferia dove poter trovare i primi servizi alla residenza come: negozi, farmacie, ristoranti, alimentari, scuole, centri medici.

La particella 1085 del Fg.34 confina a ovest con la p.lla 229, a sud con la 234, a est con le p.lle 233-232 e infine a nord con la 230 (stessa proprietà).

L'intera costruzione occupa una superficie di circa 220 mq realizzata su un unico piano, con altezza interna di 3,80 m ca ed insiste su un terreno di pertinenza di 955 mq ca. Il fabbricato è orientato in direzione est-ovest e si addossa sul confine di proprietà lambendo la particella 234. L'immobile in narrazione è posto in via Monte, ha struttura con pilastri portanti in cls armato e tamponamenti in tufi regolari. Le pareti sono rifinite esternamente con intonaco e tinteggiate di bianco. La copertura, ad un unico spiovente, è realizzata in lamiera ondulata poggiata su travetti reticolari posizionati sull'unica campata costruttiva e con una luce libera di 6,20 m ca. La costruzione consta di tre vani.

Un primo ampio vano ad uso deposito è dotato di apertura scorrevole. Contigui al primo vano, ma non comunicanti tra loro, vi sono altri 2 vani ad uso deposito, con ingresso da nord, chiusi da due serrande scorrevoli in metallo elettro-attuate.

L'immobile è dotato di un impianto di allarme con la presenza di fotocellule. È installato l'impianto elettrico, ormai dismesso, con tensione di progetto a 400 V. Nell'angolo a nord-ovest del lotto è stato realizzato un piccolo vano tecnico accatastato come centrale idrica ma utilizzato in realtà come ricovero per animali da cortile. All'atto del sopralluogo non è stato possibile verificare se gli impianti in dotazione all'immobile erano funzionanti. Per accedere all'immobile in questione è necessario attraversare un appezzamento di terreno di altra proprietà. Dai controlli eseguiti dalla scrivente e da quanto riferito dalla debitrice eseguita non vi è nessuna trascrizione di una servitù di passaggio.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'importo a base d'asta viene quantificato in € -28.000,00 (diconsi euro MENO ventottomila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dalla verifica eseguita in fase di sopralluogo è stata riscontrata la presenza di un opificio insistente sulla particella 1085 privo di titoli edilizi ma allineato alla cartografia catastale.

L'UTC di Gioia del Colle (BA), attraverso il Direttore di Area, riferiva che "attualmente, nei registri presenti non risulta annotata alcuna pratica edilizia riguardante l'immobile sito in Gioia del Colle alla Strada Vicinale del Monte snc in catasto al Fg.34 p.lla 1085 sub1" (cfr. all. n. 15 :

Comunicazione UTC del Comune di Gioia del Colle).

Allo stato attuale il manufatto insistente sui suoli andrebbe demolito con i conseguenti costi di natura edilizia, sanzioni, pratiche edilizie, oneri professionali e pratiche catastali.

Pertanto, la differenza tra costi e valore residuo dà luogo ad un **IMPORTO NEGATIVO** per il lotto.

L'importo a base d'asta del lotto uno viene definitivamente quantificato in c.t. in:

-28.000,00 € (diconsi euro meno ventottomila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE LOTTO 1	-28.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE DI BARI



Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. N. 199/2022

CREDITORE PROCEDENTE:



DEBITORE ESECUTATO:



FASCICOLO DEL LOTTO 2



Lotto2:

- 1/3 di Appartamento, Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3
- 1/3 di Locale uso deposito, Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2
- per 1/3 di Locale ad uso deposito, Fg. 22 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.28, p.S1 cat. C/2

CTU



ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO DUE

DESCRIZIONE

Gli immobili in narrazione sono ubicati all'interno del Cassano delle Murge, città pugliese di circa 15.000 abitanti, appartenente alla Città Metropolitana di Bari, posto nell'entroterra a sud di Bari, verso l'altipiano murgiano e confinante con comuni quali Sannicandro, Acquaviva delle F., Adelfia, Altamura, Santeramo e Grumo Appula. L'edificio è posto all'ingresso della città, sulla via per Sannicandro, in una delle piazze principali del Comune di Cassano, Piazza Dante Alighieri, a ridosso del centro storico. Il fabbricato è posizionato all'interno di un tessuto consolidato ed è circondato dai principali servizi cittadini pubblici, sanitari, religiosi, sportivi e commerciali.

La costruzione oggetto del Lotto2 fa parte di una cortina di fabbricati di uno o due piani che affacciano su Piazza Dante Alighieri, uno dei giardini storici del centro cittadino.

Il bene immobile fin d'ora descritto è stato realizzato con sistema costruttivo in muratura portante e con solai in latero cemento. Il fabbricato è distribuito su un piano terra, un piano seminterrato ed una scala a doppia rampa interna all'abitazione che permette l'accesso al terrazzo. La facciata dell'edificio presenta un unico piano segnato da un lungo marcapiano, dipinto di colore marrone, che si dispiega per tutta la sua lunghezza sormontato dal muro del lastrico solare intonacato e tinteggiato di bianco. Il prospetto è rivestito da discreti elementi di pietra in scoppato con andamento dei ricorsi orizzontale nei campi vuoti della facciata e verticale sui campi vuoti sovrastanti gli affacci su strada. Le bucaure presenti sulla facciata sono: un ingresso carrabile (al civico 27), in ferro verniciato marrone e sopraelevato vetrato, un ingresso pedonale (al civico 28), con porta blindata e sopraelevato vetrato corredata da antistante inferriata in ferro, due finestre con persiane e posizionate sotto di esse altri due finestrini, fonte di aerilluminazione per il piano seminterrato.

Il lotto è costituito da tre subalterni di cui due locali deposito tra loro collegati da una scala, posti al piano terra e seminterrato e l'altra dall'abitazione. Le unità prospettano su uno spazio pubblico (Piazza Dante Alighieri) ed uno privato, la corte interna.

Il primo locale (sub1) posto sul piano strada ha accesso dal civico n.27 ed è costituito da un unico vano. Planimetricamente sono riconoscibili due superfici di forma rettangolare unite, di cui la prima larga all'incirca 3,00 m e lunga 7,00 e la seconda larga 5,25 m e lunga 8,10 m. Il vano non è rifinito con intonaco ma tinteggiato di bianco mentre la pavimentazione è realizzata con chianche in pietra. Il locale ad uso deposito è collegato alla corte interna attraverso tre gradini ed una portafinestra con



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

sopraluce chiusa da un infisso in legno e vetro con scuri in legno. Il secondo locale (sub3) è collegato da una porta in legno ed una scala discendente al primo vano del locale superiore. L'ambiente inferiore si delinea come un unico vano di circa 5,00m X 12,00m con un'altezza libera di 2,75m a cui è accostata una piccola nicchia posta nell'angolo nord-est. Il vano ha pareti tinteggiate di bianco, pavimento in battuto di cemento e solaio con intradosso lasciato a facciavista. La stanza seminterrata affaccia sulla piazza attraverso due aperture con infissi in legno e vetro.

L'accesso all'appartamento è posto al civico n.28 e distribuisce i seguenti ambienti: 4 vani, un bagno, un ripostiglio ed un vano scala con bagno di servizio posizionato nel sottoscala. L'intero immobile abitativo ha le pareti intonacate e tinteggiate di bianco. La pavimentazione del vano scala e del vano adibito a soggiorno, e degli ambienti che affacciano su Piazza Dante Alighieri, è realizzata in cementine colorate e dai disegni geometrici. Il terzo vano ad uso camera da letto è pavimentato con del bollettonato di marmo. Gli altri ambienti sono disposti ad "L" intorno alla corte interna posta a est del lotto.

I vani adibiti a cucina e soggiorno sono pavimentati con mattonelle in graniglia di marmo. I bagni sono rivestiti con piastrelle ceramiche e i sanitari sono in vetrochina bianca. La corte interna è pavimentata con un massetto in battuto di cemento e le pareti sono intonacate e tinteggiate di bianco. Il vano scala conduce al terrazzo. Il piano di calpestio di quest'ultimo livello è rivestito con una guaina ardesiata di colore grigio ed in parte con "chianche".

Giunti sul terrazzo, posto a nord-est, in corrispondenza della camera da letto sottostante è stato ricavato un vano sottotetto, coperto con un unico spiovente ricoperto da tegole del tipo marsigliese avente un'altezza interna in senso ascendente da 90 cm a 180 cm.

I vani adibiti a soggiorno, deposito e bagno posti a sud della costruzione hanno copertura in tegole a falda unica.

L'immobile è inoltre dotato di:

- impianto elettrico;
- impianto di riscaldamento alimentato a gas metano e con elementi radianti;
- impianto idraulico;
- impianto fognante con allaccio alla rete cittadina;
- infissi in legno verniciato marrone.

L'immobile alla particella 531 del Fg.22 al NCEU del Comune di Cassano delle Murge (BA), oggetto della presente descrizione, confina a nord con due edifici le cui particelle sono la 1326 e la 530, a est



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

con la corte della particella 1318 e co la particella 1094, a sud con la particella 532 ed infine ad ovest con Piazza Dante Alighieri ove si innesta il rettifilo di via Sannicandro.

L'immobile al momento del sopralluogo si presentava in uno stato di conservazione e manutenzione mediocre. Il solaio del locale deposito identificato al sub 1 presentava scrostamento dell'intonaco e la guaina bituminosa del lastrico solare aveva ormai perso le caratteristiche di impermeabilizzazione, poiché presentava rigonfiamenti e fenomeni di vetrificazione in stato avanzato necessitando di interventi urgenti di ripristino e manutenzione.

L'importo a base d'asta viene quantificato in € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00) per la quota di 1/3.

Gli immobili non sono soggetti ad IVA.

L'immobile presenta difformità catastali e urbanistiche edilizie ed è occupato dalla sig.ra
....., madre della debitrice.

I costi per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, comprensivi di oneri professionali e sanzioni, ammontano a: 8.000,00€;

Il lotto è costituito da 3 unità immobiliari con diritto di proprietà pari a:

- 1/3 di Appartamento, Fg.22 p.lla 531 sub.2, in Piazza Dante Alighieri n.27, p.t. cat. A/3 cl.3 vani 5,5, superficie catastale totale mq. 128, totale escluse aree scoperte mq. 128, Rc. €369,27; proprietà in
- 1/3 di Locale uso deposito, Fg.22 p.lla 531 sub.1, in Piazza Dante Alighieri n.28, p.t. cat. C/2 cl.4 mq.60, superficie catastale totale mq.68, Rc. €167,33, proprietà in
- per 1/3 di Locale ad uso deposito, Fg. 22 p.lla 531 sub.3, Piazza Dante Alighieri n.28, p.S1 cat. C/2 cl.2 mq.45, superficie catastale totale mq.62, Rc. €90,64, proprietà in

L'importo a base d'asta del lotto due viene definitivamente quantificato in c.t. in:

1/3 di 120.000,00 € ovvero 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	150.000,00€
VALORE DEL LOTTO CON DETRAZIONE DEL 15%	127.500,00€
VALORE DEL LOTTO CON DETRAZIONE DEI COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	119.500,00€



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE DEL LOTTO PARI A 1/3	39.833,33€
VALORE DEL LOTTO 2	40.000,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®