

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott.ssa Marisa ATTOLLINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 248/2022

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

(avv. Giovan Battista Salvo Lombardino)

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])

Marco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati	10
4.2	identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	13
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	14
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	15
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	15
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	17
5.1	descrizione analitica dell'immobile A)	17
5.1.1	stato di possesso dell'immobile A).....	19
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente	20
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	20
5.2	descrizione analitica locale deposito B)	22
5.2.1	stato di possesso del locale deposito B)	24
5.2.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sul locale deposito B) che resteranno a carico dell'acquirente.....	24
5.2.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sul locale deposito B) che saranno regolarizzati al momento della vendita	24
5.3	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	26
5.3.1	stima immobile A).....	28
5.3.2	stima locale deposito B)	29
5.3.3	stima LOTTO 1	30
6	CONCLUSIONI.....	31

APPENDICI

Appendice 0) verbali di sopralluogo;

Appendice 1) estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato in regime di separazione legale dei beni;

Appendice 2) ispezione ipotecaria del 21 febbraio 2023;

Appendice 3) visura catastale storica immobili oggetto di pignoramento;

Appendice 4) stralcio di mappa contenente le particelle catastali relative agli immobili oggetto di pignoramento;

Appendice 5) istanza di accesso ad atti pubblici presso l'Agenzia delle Entrate (ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del 10.08.2023;

Appendice 6) modelli 5 relativi ai cespiti pignorati;

Appendice 7) istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Palo del Colle (BA) del 16.05.2023;

Appendice 8) *atto di provenienza del bene in favore del debitore esecutato, atto di compravendita per notar Lorenzo De Bellis in Gravina in Puglia (BA) del 26 luglio 1995 Repertorio 16868 Raccolta 5505;*

Appendice 9) *planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;*

Appendice 10) *documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;*

Appendice 11) *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2023" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*

Appendice 12) *raccomandata A.R. del 15.01.2024 (n. 15346357671-1) di invio perizia al debitore esecutato.*



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto con fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 04.10.2022 (inviato telematicamente via p.e.c. il 07.10.2022), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 248/2022) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22 giugno 2022 Registro Particolare 24122 Registro Generale 32687 a favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39 C.F.: 05828330638, contro

██████████ nato a ██████████ (BA) il ██████████ C.F.: ██████████:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 731 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà ██████████ e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà ██████████ e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 2** vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà ██████████ e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del verbale di giuramento dell'esperto, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza 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 indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonchè dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi,*

ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.
- 18) Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- 19) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne 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.

2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 19 dicembre 2022, alle ore 15:30, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Simona Carabba, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione dei cespiti oggetto di pignoramento e stima siti in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero nn. 5, 6, 7, 8.

In tale occasione, alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo degli immobili pignorati siti in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero nn. 5, 6, 7, 8.

Altresì, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione dei suindicati beni periziandi, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso; in tale ambito, verificato lo stato di profonda complessità ed incertezza dei cespiti oggetto di pignoramento, completamente sprovvisti di planimetria catastale e di qualsivoglia titolo autorizzatorio, il custode giudiziario e lo scrivente c.t.u. aggiornavano il debitore a successivo sopralluogo, in maniera tale da fornire all'Esperto Stimatore il tempo necessario per l'accertamento della eventuale presenza, negli archivi dei pubblici uffici, di una qualche forma di documentazione grafica e/o descrittiva ufficiale relativa ai cespiti pignorati (schizzi disegnati a mano o descrizioni sommarie, anche notevolmente datate), da confrontarsi con lo stato di fatto degli immobili, al fine di identificarne univocamente i tratti.

Pertanto, nella giornata del 16 maggio 2023, alle ore 16:00 circa, previo accordo informale con il debitore esecutato, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia ed il Custode Giudiziario avv. Simona Carabba, si recavano presso gli immobili pignorati dove lo scrivente Esperto Stimatore provvedeva ad eseguire ulteriori rilievi fotografici e celeri metrici da confrontarsi con la documentazione nel frattempo reperita o in corso di reperimento.

Con la stesura dei verbali di avvenuto sopralluogo (*app. n. 0*), letti, confermati e sottoscritti dal Custode Giudiziario avv. S. Carabba e dallo scrivente c.t.u., si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nei cespiti oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 248/2022 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.*, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Perugia (PG) dott. Niccolò Tiecco; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 22 giugno 2022 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo agli immobili oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dello stesso elaborato.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato; il suddetto certificato (con indicazione delle annotazioni a margine), rilasciato dal Comune del luogo in cui si è celebrato il matrimonio, risulta acquisito dallo scrivente c.t.u. ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento (Comune di Palo del Colle (BA) fg 21 ptc 731 sub 1 e ptc 736 sub 1, 2), il debitore esecutato risultava celibe.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria effettuata nella giornata del 21.02.2023) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (22.06.2022); in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione dell'08 agosto 1995 Registro Particolare 20383 Registro Generale 26952, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Lorenzo De Bellis in Gravina in Puglia (BA) del 26 luglio 1995 Repertorio 16868 Raccolta 5505 con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
 - al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 17 novembre 2011 Registro Particolare 9486 Registro Generale 47155 a favore di *Banca Apulia S.p.A.*, domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis n. 40, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Francesco Rinaldi in Bari (BA) del 28 ottobre 2011 Repertorio 27108 Raccolta 15041. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
 - al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);

3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 12 giugno 2014 Registro Particolare 2282 Registro Generale 20096 a favore di *UNIPOL Banca S.p.A.* con sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Antonio Formaro via Dè Poeti 1/7, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna (RA) in data 05 giugno 2014 Repertorio 1341/2014. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
4. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 09 febbraio 2015 Registro Particolare 519 Registro Generale 4287 a favore di *Banco Popolare Società Cooperativa* con sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Fabrizio Lofoco via P. Fiore n. 14, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari (BA) in data 15 gennaio 2015 Repertorio 721/2015. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
5. Iscrizione contro del 20 febbraio 2020 Registro Particolare 1074 Registro Generale 7999 a favore di *Agenzia delle Entrate - Riscossione* con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Bari (BA) alla via Demetrio Marin n. 3, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca della riscossione emessa dal Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19 febbraio 2020 Repertorio 6814/1420. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;

- al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
- 6. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 22.06.2022 Registro Particolare 24122 Registro Generale 32687 in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39, domicilio ipotecario eletto c/o SOVIME S.r.l. in Napoli (NA) alla via Pigna n. 104, contro [REDACTED] nato a Bitonto (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 10 maggio 2022 Repertorio 3995/2022:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa).

Pertanto, con riferimento alla proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 248/2022, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa, intestato a:
 - ☛ [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa, intestato a:
 - ☛ [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa, intestato a:

☛ [redacted] nato a Bitonto (BA) il [redacted] C.F.: [redacted], piena proprietà per 1/1.

4.2 identificazione catastale degli immobili, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura di pignoramento risultano attualmente identificabili in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Palo del Colle (BA) (come da visura e stralcio di mappa catastale allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 731 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [redacted] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [redacted] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 2** vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [redacted] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa.

Con riferimento alle planimetrie catastali relative agli immobili pignorati, vale quanto segue: negli archivi informatizzati e cartacei dell'Agenzia delle Entrate (ex N.C.E.U. Nuovo Catasto Edilizio Urbano) non esistono planimetrie catastali rappresentative dei suindicati cespiti; a seguito di richiesta di accesso agli atti (**app. n. 5**) eseguita dallo scrivente c.t.u., finalizzata alla verifica dell'esistenza di uno "schizzo" disegnato a mano ovvero di una descrizione, anche sommaria, dei cespiti pignorati, sono stati acquisiti i cosiddetti *modelli 5* relativi agli immobili oggetto di stima, contenenti gli estremi catastali ed una sommaria descrizione alquanto sommaria degli stessi, unitamente ad una indicazione di massima della loro superficie.

Nel dettaglio, dall'analisi dei suindicati *modelli 5* (**app. n. 6**) è stato possibile appurare quanto segue:

- ✓ con riferimento al cespite identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 731 sub 1**, l'analisi del *modello 5* acquisito (compilato sulla base di un sopralluogo effettuato nell'aprile del 1944) chiarisce che l'identificazione catastale è corretta (compreso indirizzo, piano e categoria C/2) e che la consistenza del cespite è pari a circa 18 mq;
- ✓ con riferimento al cespite identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 1**, l'analisi del *modello 5* acquisito (compilato sulla base di un sopralluogo effettuato nell'aprile del 1944) chiarisce che l'identificazione catastale è corretta (compreso indirizzo, piano e categoria C/2) e che la consistenza del cespite è pari a circa 13 mq;
- ✓ con riferimento al cespite identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 736 sub 2**, l'analisi del *modello 5* acquisito (compilato sulla base di un sopralluogo effettuato nell'aprile del 1944) chiarisce che l'identificazione catastale è corretta (compreso indirizzo, piano e categoria A/4) e che detto cespite risulta costituito da n. 2 vani (verosimilmente al primo e secondo piano sulla base di quanto osservato in sede di sopralluogo), n. 1 gettatoio (denominato cesso nel documento e collocato verosimilmente al primo piano), n. 1 soffitta (verosimilmente al secondo piano) ed n. 1 scantinato (al piano terra), per una superficie catastale utile pari a complessivi n. 3 vani.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Palo del Colle (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata (prot. n. 9274) in data 16.05.2023 (*app. n. 7*), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che accoglie gli immobili oggetto di pignoramento ubicato in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero nn. 5, 6, 7, 8, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al **fg 21 ptc 731 e 736**, è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967, come anche confermato nel titolo di provenienza del bene pignorato, il contratto di compravendita di cui al successivo § 4.4. A giudicare dall'ubicazione, dalle caratteristiche costruttive, struttura costituita da muratura portante in pietra non squadrata, nonché dalla tipologia delle volte di copertura, è parere dello scrivente c.t.u. che il fabbricato di cui sono parte integrante gli immobili oggetto di pignoramento sia un manufatto realizzato verosimilmente in un periodo storico che risale al XIX secolo, ovvero all'800;
- ✓ da indagini condotte dallo scrivente c.t.u. durante lo svolgimento delle operazioni peritali, è emerso che agli atti non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., P.d.C., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa agli immobili oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ i cespiti oggetto della presente procedura esecutiva non risultano muniti di *Certificato di Abitabilità/Agibilità* rilasciato dal Comune di Palo del Colle (BA);
- ✓ in virtù della mancanza assoluta di planimetrie catastali, ovvero di una qualunque forma di titolo urbanistico abilitativo, piuttosto che di una richiesta/accertamento ufficiale avvenuto nel passato da parte del competente U.T.C. della città di Palo del Colle (BA) (anche in merito ad eventuali presunti illeciti), confrontando, altresì, quanto descritto nei *modelli 5* acquisiti (*app. n. 6*) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, ne consegue chiaramente che lo stato dei luoghi risulta regolare da un punto di vista urbanistico ed edilizio, a meno dei collegamenti diretti con altre unità immobiliari urbane non coinvolte nella presente procedura; in merito alla sanabilità della irregolarità documentata (di tipo catastale/distributivo), vale quanto segue: posto che essa non risulta classificabile fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, conseguentemente risulta sanabile presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). Per quanto attiene i costi da sostenersi, in ogni caso a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione di quanto rilevato, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica stessa, sanzioni amministrative, lavori edili ed impiantistici finalizzati alla completa separazione fisica (edile ed impiantistica) dei cespiti pignorati rispetto ai locali appartenenti ad altri immobili estranei alla procedura in essere (realizzazione di volte e pareti divisorie, separazione impianto elettrico ed impianto di alimentazione del gas, realizzazione di nuovi attacchi per adduzione idrica e scarico fognario, con conseguenti nuovi allacci alle varie reti pubbliche e/o private di distribuzione di energia, gas ed acqua), procedura di accatastamento delle nuove planimetrie catastali aggiornate all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità*, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 35.000,00 € (di cui 25.000,00 € per gli interventi relativi al cespite censito catastalmente al fg 21 ptc 736 sub 2,

10.000,00 €, equamente suddivisi, per gli interventi relativi ai cespiti di cui al fg 21 ptc 731 sub 1 e fg 21 ptc 736 sub 1.

- ✓ i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. con congruo anticipo rispetto all'eventuale emissione del decreto di trasferimento immobile da parte del Giudice Esecutore;
- ✓ è stata avanzata dallo scrivente c.t.u. formale istanza presso i competenti uffici della Soprintendenza della Provincia di Bari (BA), finalizzata ad attestare l'esistenza o inesistenza di un vincolo, ai sensi del D.to Lgs. 42 del 22.01.2004 recante il "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 6 luglio 2002, n. 137"; atteso che, evidentemente, i tempi del suindicato Ente non sono compatibili con quelli della procedura, sarà cura dello scrivente c.t.u. comunicare successivamente, ed in ogni caso prima della eventuale vendita dei cespiti pignorati, l'esito della richiesta avanzata.

4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che il notaio rogante in Gravina in Puglia (BA) Lorenzo De Bellis ha cessato le attività, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], [REDACTED] nata a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] nata a Palo del Colle (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita per notar Lorenzo De Bellis in Gravina in Puglia (BA) del 26 luglio 1995 Repertorio 16868 Raccolta 5505 trascritto in data 08 agosto 1995 Registro Particolare 20383 Registro Generale 26952, che si allega alla presente (**app. n. 8**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha ritenuto opportuno formare il seguente unico LOTTO di vendita (la suddivisione in n. 2 lotti dei cespiti oggetto di pignoramento, caratterizzati da destinazioni catastali diverse e complementari, nonché da criticità intrinseche come meglio relazionato nella descrizione analitica degli stessi, potrebbe scoraggiare eventuali acquirenti ovvero mortificare notevolmente il prezzo di vendita di entrambi i lotti individuati):

LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale di 3 (*diconsi* tre) vani ed accessori, sito nel centro storico del Comune di Palo del Colle (BA) al piano primo, secondo e terzo di un fabbricato per civile abitazione cui si accede dai civici nn. 5 e 6 di vicolo III di via Ruggiero, costituito da soggiorno/pranzo a piano primo, camera da letto doppia (piano secondo) e soffitta (piano terzo), completo di locale cantonola a piano terra di consistenza lorda pari a 21,96 mq non direttamente comunicante con i vani principali (medesima identificazione catastale), per una superficie commerciale pari a 105,35 mq (suddivisa fra i tre piani), censito catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al:
- **fg 21 ptc 736 sub 2** vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
- B) locale deposito sito nel centro storico del Comune di Palo del Colle (BA) al piano terra di un fabbricato per civile abitazione cui si accede dai civici nn. 7 e 8 di vicolo III di via Ruggiero, costituito da n. 2 ambienti comunicanti, completo di servizio igienico (ricavato all'interno di uno dei locali deposito), per una superficie commerciale pari a 54,04 mq, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al (n. 2 identificazioni catastali differenti):
- **fg 21 ptc 731 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa ed al **fg 21 ptc 736 sub 1** vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica dell'immobile A)

L'immobile in oggetto è sito al piano terra, primo (rialzato su piano terra), secondo e terzo di un fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano stradale ubicato in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero, nel cuore del centro storico della città, attorno al quale, a partire dall'inizio degli anni sessanta, si è manifestato lo sviluppo urbanistico e demografico del paese.

Tale zona è caratterizzata da un disegno urbanistico prevalente costituito da edifici destinati a civile abitazione la cui architettura è quella tipica dei centri storici delle città italiane di epoca medioevale; in tale matrice trovano notevole spazio fabbricati storici sede di uffici e presidi comunali e pubblici, numerosissimi centri di culto, fra cui alcuni di notevole pregio storico e religioso, associazioni culturali, sociali e politiche, esercizi commerciali di vendita al dettaglio, che di fatto la rendono uno dei luoghi di aggregazione cardinali della città, intorno a cui grava la vita pubblica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui accesso pedonale avviene dal civico n. 6 di vicolo III di via Ruggiero, risulta costituito da complessivi n. 4 piani fuori terra (compreso piano alla strada), destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale e deposito.

L'immobile pignorato, collocato al piano terra, primo (rialzato su piano terra), secondo e terzo di tale fabbricato ed accessibile esclusivamente dal civico n. 6 di vicolo III di via Ruggiero, presenta una consistenza utile interna complessiva di 77,35 mq (per una superficie lorda coperta pari a 99,86); i piani con destinazione d'uso residenziale, dal primo al terzo, risultano posti in comunicazione diretta grazie ad un sistema di scale interno di pertinenza esclusiva.

La porta d'accesso al cespite, collocata al termine di un sistema di scale rettilineo che permette di superare il dislivello esistente tra la quota stradale di vico III di via Ruggiero ed il primo piano (rialzato su piano terra) del fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di stima, introduce direttamente in un ambiente unico che funge da ingresso e soggiorno, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 30,13 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un affaccio su vicolo III di via Ruggiero.

Nel dettaglio, appena varcata la porta d'accesso, mentre sulla sinistra si rileva la presenza di n. 2 gradini in discesa che consentono di raggiungere la quota della pavimentazione del piano in oggetto, frontalmente e attigua alla parete di confine nord del manufatto (collocata sulla destra di chi entra nell'immobile), risulta visibile il sistema di scale che consente di sbarcare al secondo piano dell'alloggio e, più in generale, che pone in comunicazione diretta i piani residenziali di cui si compone il cespite.

Altresì, in corrispondenza della parete di confine sud dell'alloggio (collocata sulla sinistra per chi proviene dall'esterno), parallela ed opposta rispetto alla muratura che accoglie la scala che serve i piani superiori, è presente un varco che collega il cespite pignorato con altra unità immobiliare urbana estranea alla procedura.

Un sistema di scale costituito da n. 20 alzate ed n. 2 solette rampanti consente di raggiungere il secondo piano del cespite pignorato, caratterizzato anch'esso da una forma rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 20,03 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un affaccio su vicolo III di via Ruggiero ed utilizzato come da camera da letto doppia; analogamente rispetto a quanto accade per il primo piano, sulla medesima parete di confine a sud (quella ubicata frontalmente per coloro che giungono dal piano inferiore) si rileva la presenza di un varco che pone in diretta comunicazione il cespite pignorato con altra unità immobiliare urbana estranea al presente procedimento.

Continuando a percorrere, nel verso di salita, il sistema di scale interno all'immobile si raggiunge il terzo ed ultimo livello del cespite pignorato, caratterizzato da una forma rettangolare in pianta, una superficie utile di 27,18 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un sistema di n. 3 affacci orientati su vicolo III di via Ruggiero ed utilizzato come ambiente polifunzionale di servizio.

Con riferimento al locale cantinola che costituisce una pertinenza per l'alloggio oggetto di stima, esso risulta collocato al piano terra dello stesso fabbricato che accoglie gli ambienti di tipo residenziale, direttamente accessibile a partire dalla pubblica strada vicolo III di via Ruggiero grazie ad una porta d'accesso collocata al di sotto della rampa di scale esterne che consente di raggiungere la porta d'accesso al piano primo (rialzato su piano terra); nel dettaglio, esso presenta forma all'incirca rettangolare in pianta, superficie utile pari a 12,82 mq (sup. lorda coperta 21,96 mq) ed un'altezza netta interna massima, rilevata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del punto in chiave della volta a botte che costituisce la copertura, pari a circa 2,00 m.

Gli ambienti dell'alloggio con destinazione residenziale presentano altezze utili interne differenti; in particolare, mentre i piani primo e secondo, caratterizzati da coperture piane, presentano altezze utili interne pari rispettivamente a 3,50 m ed a 3,60 m (da calpestio finito ad intradosso finito), il piano terzo, contraddistinto per un sistema di copertura piano a falda, presenta un'altezza utile variabile da un minimo di circa 2,00 m, in corrispondenza della parete di confine ovest dell'alloggio, ad un massimo di circa 3,30 m in corrispondenza della parete di confine orientata ad est verso la pubblica strada vicolo III di via Ruggiero (anch'essa da calpestio finito ad intradosso finito).

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 9 e 10**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è caratterizzato da una struttura portante in elevazione costituita da paramenti murari in mattoni di pietra e/o tufo.

Le volte di copertura e di separazione dei piani, in mattoni di tufo e/o pietra o latero-cementizi, sono prevalentemente della tipologia piana ovvero a botte, cioè costituite da un andamento semicircolare; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito, in considerazione delle pratiche costruttive dell'epoca di realizzazione del manufatto, da un semplice allargamento della muratura portante in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento ed in generale tutti i muri portanti e le tramezzature di separazione ambienti, costituiti come già riferito da mattoni in tufo e/o pietra, con rare eccezioni rappresentate da pareti in cartongesso (verosimilmente impiegato come rivestimento), sono pieni e presentano uno spessore variabile e comunque non inferiore a 30÷40 cm circa.

Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è costituito da intonaco per esterni con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue per quel che riguarda il piano terzo; diversamente, per quanto attiene i piani inferiori compreso piano terra, è stata rilevata la presenza di muratura portante a vista costituita da elementi lapidei squadriati in maniera grossolana di dimensioni differenti.

elementi di rifinitura dell'immobile A) pignorato

Il pavimento degli ambienti collocati al piano terzo dell'alloggio è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di 1° scelta color beige molto tenue con numerose sfumature e venature di intensità variabile, posate in opera a 45° rispetto alle pareti di tompagno del fabbricato; il pavimento della camera da letto a secondo piano e del soggiorno a primo piano è costituito da listelli o listoni in parquet rispettivamente essenza teak e rovere chiaro.

La scala di collegamento tra i piani dell'alloggio risulta rivestita in lastre di materiale lapideo, sia con riferimento ai gradini che ai sottogradi.

Le pareti relative all'intero alloggio sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; in alcuni casi è stata rilevata la presenza di chiazze prive di rivestimento al fine di evidenziare la sottostante matrice muraria in mattoni di pietra.

Il soffitto dell'intero immobile, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non della tipologia blindata, presenta rivestimento in legno e risulta completa di dispositivo di serraggio; le porte interne, laddove presenti, in legno massello e caratterizzate da una superficie che prevede la presenza di cornici e riquadri rettangolari e quadrati, risultano complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio è costituito da listoncini di materiale identico rispetto a quello della corrispondente pavimentazione, di altezza pari ad 8 cm circa.

Gli infissi, completi di vetro camera e persiane oscuranti, sono di recente generazione e della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'immobile A) pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio, in comune con altri cespiti non coinvolti nella presente procedura esecutiva, sono i seguenti: impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta verosimilmente di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una caldaia a gas (collocata all'interno di cespiti non visionati dallo scrivente c.t.u. in quanto estranei alla procedura, ma direttamente comunicanti con quello pignorato in descrizione come già riferito) e corpi scaldanti in ghisa. All'interno del soggiorno a primo piano è stata rilevata la presenza di un camino.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti.

stato di conservazione immobile A) pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un ottimo stato di conservazione e manutenzione; altresì, sono state rilevate evidenti criticità ed irregolarità rappresentate dalla situazione edile ed impiantistica generale dell'alloggio; in particolare, è stata rilevata sia la presenza di numerosi varchi che pongono in comunicazione diretta il cespite pignorato con altri immobili estranei alla procedura, sia l'assenza di uno scarico fognario e di un impianto di adduzione idrica (verosimilmente entrambi presenti all'interno dei cespiti comunicanti con quello pignorato ed estranei alla procedura), nonché di un impianto di riscaldamento ed un impianto elettrico autonomi ed indipendenti.

Al fine di eliminare tale criticità, sarebbe necessario un intervento finalizzato tanto alla separazione fisica dell'immobile oggetto di procedura da quelli estranei illegittimamente comunicanti, quanto alla realizzazione di almeno un servizio igienico, di attacchi per l'adduzione idrica e lo scarico relativi alla cucina, di un impianto di alimentazione del gas per la cottura degli alimenti, nonché di impianti di riscaldamento ed elettrico indipendenti ed autonomi.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile (piano 1, 2, 3)	99,86	1
deposito (piano terra)	21,96	0,25 (non comunicante con vani principali)
TOTALE		105,35

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 105,35 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso dell'immobile A)

L'immobile attualmente è in uso al debitore esecutato, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], rappresentandone l'abitazione unitamente al coniuge ed ai loro figli alcuni dei quali minorenni.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di abitazione di tipo indipendente, all'interno di un fabbricato costituito da altre unità immobiliari della medesima tipologia, non è stata riscontrata la presenza di un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 17 novembre 2011 Registro Particolare 9486 Registro Generale 47155 a favore di *Banca Apulia S.p.A.*, domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis n. 40, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Francesco Rinaldi in Bari (BA) del 28 ottobre 2011 Repertorio 27108 Raccolta 15041. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
 - al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 12 giugno 2014 Registro Particolare 2282 Registro Generale 20096 a favore di *UNIPOL Banca S.p.A.* con sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Antonio Formaro via Dè Poeti 1/7, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna (RA) in data 05 giugno 2014 Repertorio 1341/2014. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
 - al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 09 febbraio 2015 Registro Particolare 519 Registro Generale 4287 a favore di *Banco Popolare Società Cooperativa* con sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Fabrizio Lofoco via P. Fiore n. 14, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca

giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari (BA) in data 15 gennaio 2015 Repertorio 721/2015. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):

- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
4. Iscrizione contro del 20 febbraio 2020 Registro Particolare 1074 Registro Generale 7999 a favore di *Agenzia delle Entrate - Riscossione* con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Bari (BA) alla via Demetrio Marin n. 3, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca della riscossione emessa dal Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19 febbraio 2020 Repertorio 6814/1420. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
5. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 22.06.2022 Registro Particolare 24122 Registro Generale 32687 in favore di *AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.*, con sede legale in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39, domicilio ipotecario eletto c/o *SOVIME S.r.l.* in Napoli (NA) alla via Pigna n. 104, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 10 maggio 2022 Repertorio 3995/2022:
- unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;

- unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa).

5.2 descrizione analitica locale deposito B)

L'immobile in oggetto è sito al piano terra/seminterrato, di un fabbricato di tre piani fuori terra oltre piano stradale ubicato in Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero, nel cuore del centro storico della città, attorno al quale, a partire dall'inizio degli anni sessanta, si è manifestato lo sviluppo urbanistico e demografico del paese.

Tale zona è caratterizzata da un disegno urbanistico prevalente costituito da edifici destinati a civile abitazione la cui architettura è quella tipica dei centri storici delle città italiane di epoca medioevale; in tale matrice trovano notevole spazio fabbricati storici sede di uffici e presidi comunali e pubblici, numerosissimi centri di culto, fra cui alcuni di notevole pregio storico e religioso, associazioni culturali, sociali e politiche, esercizi commerciali di vendita al dettaglio, che di fatto la rendono uno dei luoghi di aggregazione cardinali della città, intorno a cui grava la vita pubblica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui accesso pedonale avviene dai civici nn. 7 e 8 di vicolo III di via Ruggiero, risulta costituito da complessivi n. 4 piani fuori terra (compreso piano alla strada), destinati ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale e deposito.

L'immobile pignorato, collocato al piano terra/seminterrato di tale fabbricato ed accessibile esclusivamente dai civici nn. 7 e 8 di vicolo III di via Ruggiero, presenta una consistenza utile interna pari a 37,31 mq (superficie lorda coperta di 54,04 mq).

La porta d'accesso principale al cespite, collocata al termine di vico III di via Ruggiero in corrispondenza del civico n. 8, introduce, dopo aver percorso n. 4 gradini in discesa, in un ambiente unico che funge da ingresso e soggiorno, sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota stradale, caratterizzato da una forma all'incirca trapezoidale in pianta di superficie utile pari a 23,33 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie alla porta d'accesso stessa, unico affaccio verso l'esterno su vicolo III di via Ruggiero; sulla scorta di quanto è stato possibile osservare, l'uso effettivo di questo locale è quello (improprio) di soggiorno/pranzo, oltre che di ambiente distributivo che pone in comunicazione diretta locali appartenenti catastalmente ad unità immobiliari differenti, anche per destinazione.

Sulla parete di confine sud del cespite in descrizione, ubicata frontalmente per coloro che entrano nell'immobile, è presente una nicchia di grandi dimensioni che si estende per l'intero sviluppo lineare della parete stessa, sottoposta di circa 20 cm rispetto alla pavimentazione del locale, di profondità considerevole pari a circa 1,40 m.

Altresì, in corrispondenza della parete che accoglie la porta d'accesso al cespite e sulla destra di quest'ultima, è presente un varco che collega il cespite pignorato con altra unità immobiliare urbana coinvolta nella procedura; si tratta di un vano caratterizzato da una forma rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 11,89 mq, aerato ed illuminato naturalmente grazie ad un affaccio sito al civico n. 7 di vicolo III di via Ruggiero; analogamente rispetto a quanto accade per il primo locale descritto, anche tale ambiente risulta sottoposto di circa 60 cm rispetto alla quota stradale, raggiungibile grazie ad altrettanti n. 4 gradini disposti in corrispondenza della porta d'accesso di cui al civico n. 7 di vicolo III di via Ruggiero.

L'utilizzo effettivo di questo ambiente è vario, ma comunque riconducibile ad attività di tipo residenziale e, quindi, analogamente rispetto al locale adiacente, improprio.

Sulla parete di confine ovest di tale cespite, collocata sulla sinistra di chi giunge dal locale comunicante descritto in precedenza, è stato ricavato un servizio igienico di modeste dimensioni, caratterizzato da una superficie utile rettangolare in pianta pari a 2,09 mq, non aerato ed illuminato naturalmente.

Gli ambienti che costituiscono il cespite in descrizione presentano un'altezza utile interna massima, rilevata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del punto in chiave delle volte a botte che costituiscono la copertura, pari a circa 2,70 m.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. *app. nn. 9 e 10*) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è caratterizzato da una struttura portante in elevazione costituita da paramenti murari in mattoni di pietra e/o tufo.

Le volte di copertura e di separazione dei piani, in mattoni di tufo e/o pietra o latero-cementizi, sono prevalentemente della tipologia a botte, cioè costituita da un andamento semicircolare; il sistema fondazionale è presumibilmente rappresentato, in considerazione delle pratiche costruttive in voga all'epoca della realizzazione del manufatto, da un semplice allargamento della muratura portante in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento ed in generale tutti i muri portanti e le tramezzature di separazione ambienti, costituiti come già riferito da mattoni in tufo e/o pietra, sono pieni e presentano uno spessore variabile e comunque non inferiore a 30÷40 cm circa.

Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è rappresentato dalla stessa muratura portante in elementi lapidei squadri grossolanamente e caratterizzati da dimensioni eterogenee.

elementi di rifinitura del locale deposito B) pignorato

Il pavimento dei locali visionati è realizzato con piastrelle rettangolari di gres porcellanato di 1° scelta color beige molto tenue con numerose sfumature e venature di intensità variabile, posate in opera a *spina di pesce italiana* (elementi di forma rettangolare di uguali dimensioni che vengono disposti in file parallele a 90° tra di loro, in modo che la testa di uno combaci con il fianco dell'altro).

Le scale necessarie per il superamento del dislivello con la quota stradale risultano rivestite in lastre di materiale lapideo, sia con riferimento ai gradini che ai sottogradi.

Le pareti relative ai locali sono intonacate e rifinite con tinteggiature a colori chiari tenui; in alcuni casi è stata rilevata la presenza di chiazze prive di rivestimento al fine di evidenziare la sottostante matrice muraria in mattoni di pietra (parte superiore della parete rivestita con intonaco, parte inferiore con evidenza della matrice muraria).

Il rivestimento del servizio igienico è costituito da piastrelle in ceramica di 2° scelta quadrate di colore bianco, posate in opera a filo dritto per un'altezza di circa 2,00 m.

Il soffitto di ciascun locale, rivestito in maniera univoca, è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte d'ingresso non della tipologia blindata, presentano rivestimento in legno e risultano complete di dispositivo di serraggio; nel dettaglio, si tratta di infissi completi di vetro camera, di recente epoca realizzativa e della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica dall'interno verso l'esterno.

L'unica porta interna rilevata, quella che serve il servizio igienico, in legno massello e caratterizzate da una superficie che prevede la presenza di cornici e riquadri rettangolari e quadrati, risulta completa di maniglia e strato di laccatura finale di colore marrone.

Non è stata rilevata la presenza di battiscopa, atteso che il rivestimento della parte inferiore delle pareti è costituito dalla matrice muraria a vista.

impianti in dotazione al locale deposito B) pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio, in comune con altri cespiti non coinvolti nella presente procedura esecutiva, sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico; è stata rilevata la presenza di uno scaldabagno elettrico necessario per la produzione di acqua calda sanitaria.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti.

stato di conservazione locale deposito B) pignorato

In generale è possibile affermare che i locali deposito, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantengono in un ottimo stato di conservazione e manutenzione; altresì, sono state rilevate evidenti criticità ed irregolarità rappresentate dalla situazione edile ed impiantistica generale dei succitati locali costituenti il deposito; in particolare, è stata rilevata la presenza di alcuni varchi (verticali ed orizzontali) che pongono in comunicazione diretta il cespite pignorato con altri immobili estranei alla procedura, nonché la presenza di attacchi per scarichi fognari ed adduzione idrica condivisi con immobili estranei alla procedura esecutiva in essere, nonché di un impianto elettrico anch'esso condiviso con cespiti non oggetto di pignoramento.

Al fine di eliminare tale criticità, sarebbe necessario un intervento finalizzato sia alla separazione fisica dell'immobile oggetto di procedura da quelli estranei illegittimamente comunicanti, sia alla realizzazione di un servizio igienico e di un impianto elettrico indipendenti ed autonomi (trattandosi di locali con destinazione deposito, non sussiste l'obbligo del riscaldamento degli ambienti).

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta immobile (piano terra)	54,04	1
TOTALE		54,04

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 54,04 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.2.1 stato di possesso del locale deposito B)

L'immobile attualmente è in uso al debitore esecutato, il sig. [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], rappresentandone l'abitazione unitamente al coniuge ed ai loro figli alcuni dei quali minorenni.

Da ricerche condotte dal sottoscritto c.t.u. presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari, non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.2.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sul locale deposito B) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di abitazione di tipo indipendente, all'interno di un fabbricato costituito da altre unità immobiliari della medesima tipologia, non è stata riscontrata la presenza di un amministratore *pro-tempore*.

5.2.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sul locale deposito B) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 17 novembre 2011 Registro Particolare 9486 Registro Generale 47155 a favore di *Banca Apulia S.p.A.*, domicilio ipotecario eletto in San Severo (FG) alla via Tiberio Solis n. 40, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto per notar Francesco Rinaldi in Bari (BA) del 28 ottobre 2011 Repertorio 27108 Raccolta 15041. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):

- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 12 giugno 2014 Registro Particolare 2282 Registro Generale 20096 a favore di *UNIPOL Banca S.p.A.* con sede in Bologna (BO), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Antonio Formaro via Dè Poeti 1/7, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Ravenna (RA) in data 05 giugno 2014 Repertorio 1341/2014. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 09 febbraio 2015 Registro Particolare 519 Registro Generale 4287 a favore di *Banco Popolare Società Cooperativa* con sede in Verona (VR), domicilio ipotecario eletto c/o avv. Fabrizio Lofoco via P. Fiore n. 14, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] più altri soggetti estranei (trascrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Pubblico Ufficiale Tribunale di Bari (BA) in data 15 gennaio 2015 Repertorio 721/2015. Ipoteca su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):
- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
4. Iscrizione contro del 20 febbraio 2020 Registro Particolare 1074 Registro Generale 7999 a favore di *Agenzia delle Entrate - Riscossione* con sede in Roma (RM), domicilio ipotecario eletto in Bari (BA) alla via Demetrio Marin n. 3, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca della riscossione emessa dal Pubblico Ufficiale Agenzia delle Entrate - Riscossione in data 19 febbraio 2020 Repertorio 6814/1420. Ipoteca

su piena proprietà degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA):

- al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa);
5. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 22.06.2022 Registro Particolare 24122 Registro Generale 32687 in favore di AMCO – ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., con sede legale in Napoli (NA) alla via Santa Brigida n. 39, domicilio ipotecario eletto c/o SOVIME S.r.l. in Napoli (NA) alla via Pigna n. 104, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per i diritti pari all'intero della piena proprietà degli immobili oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento della piena proprietà dei seguenti immobili oggetto della presente procedura esecutiva, emesso dall'Uff. Giud. della Corte d'Appello di Bari in data 10 maggio 2022 Repertorio 3995/2022:
- unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 8, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 731 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 8 piano T, cat. C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita euro 34,40 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 7, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 1 vicolo III di via Ruggiero n. 7 piano T, cat. C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita euro 29,54 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Palo del Colle (BA) al vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Palo del Colle (BA) al fg 21 ptc 736 sub 2 vicolo III di via Ruggiero n. 5, 6 piano 1, cat. A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita euro 145,64 confinante con detta via, con proprietà [REDACTED] e con proprietà Colasuonno Maria o suoi aventi causa).

5.3 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2023” prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 11**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.3.1 stima immobile A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Palo del Colle (BA) all'interno del nucleo antico (centro storico), oscilla tra 600,00 €/mq e 900,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile A) un valore medio unitario di 750,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 105,35$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'immobile A) pari a € 79.012,50; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato nel centro storico del paese di Palo del Colle (BA) sede di molteplici unità immobiliari di tipo residenziale; altresì, la zona in oggetto appare significativamente munita di servizi, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Diversamente, risulta scomodo e poco rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_u = + 0,2$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive di qualità mediocre ed ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente indifferente rispetto alla media della zona e pari $C_v = + 0,0$.

Funzionalità: l'unità immobiliare appare di considerevoli dimensioni come superficie e presenta una distribuzione interna esclusivamente di tipo verticale meno in uso nell'attualità; conseguentemente, negativa appare la circostanza che vede i residenti obbligati a dover percorrere numerose volte nell'arco di una giornata le scale di collegamento tra piani di cui si compone il cespite.

Assolutamente penalizzante è la circostanza secondo cui l'immobile in questione risulta privo di almeno un servizio igienico (evidentemente presenti nei cespiti collegati direttamente e non oggetto di procedura).

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, il coefficiente correttivo minimo pari a $C_f = - 0,5$.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di recente posa in opera e di ottima qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo largamente superiore alla media e pari a $C_q = + 0,4$.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; per tali ordini di motivazioni è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo largamente superiore rispetto alla media degli alloggi della zona e pari a $C_m = + 0,4$.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 + 0,0 - 0,5 + 0,4 + 0,4) / 5 = + 0,10$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [750,00 + 0,1 \times (900,00 - 600,00)] \times 105,35 \approx 82.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta delle irregolarità e criticità evidenziate nel precedente paragrafo 4.3, sanabili con un esborso stimato in circa € 25.000,00, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 82.000,00 \text{ €} - 25.000,00 \text{ €} = 57.000,00 \text{ €}$$

5.3.2 stima locale deposito B)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un deposito in normale stato di conservazione ubicato nella città di Palo del Colle (BA) all'interno del nucleo antico (centro storico), oscilla tra 700,00 €/mq e 1.000,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2023, si ritiene opportuno utilizzare per il locale deposito B) un valore medio unitario di 850,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 54,04$ mq, si ricava una prima stima di massima del locale deposito B) pari a € 45.934,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato nel centro storico del paese di Palo del Colle (BA) sede di molteplici unità immobiliari di tipo residenziale; altresì, la zona in oggetto appare notevolmente munita di servizi, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Diversamente, risulta scomodo e poco rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera superiore rispetto alla media della zona, con coefficiente $C_u = + 0,2$.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive di qualità mediocri ed ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente indifferente rispetto alla media della zona e pari $C_v = + 0,0$.

Funzionalità: l'unità immobiliare appare piccola come superficie e presenta una distribuzione interna funzionale, anche per un uso diverso rispetto a quello di deposito; gli spazi a disposizione appaiono ben sfruttati con ottimizzazione massima dello spazio a disposizione.

Negativa appare la circostanza che vede la presenza di alcuni gradini necessari per il superamento delle differenze di quote del locale con la quota stradale.

Di contro, le modeste dimensioni del cespite, in uno alla sua collocazione molto strategica all'interno del centro storico, potrebbero rappresentare un forte incentivo per un eventuale acquirente interessato anche ad investimenti nell'ambito del settore turistico/ricettivo.

Fortemente negativa appare la circostanza che vede un eventuale acquirente obbligato all'esecuzione di lavorazioni edili finalizzate alla separazione fisica del cespite pignorato da quelli non oggetto di esecuzione, nonché alla realizzazione di impianti autonomi ed indipendenti.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente superiore alla media e pari a $C_f = + 0,2$.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di recente posa in opera e di ottima qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo largamente superiore alla media e pari a $C_q = + 0,4$.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione; per tali ordini di motivazioni è opportuno assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo largamente superiore rispetto alla media degli alloggi della zona e pari a **Cm = + 0,4**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,2 + 0,0 + 0,2 + 0,4 + 0,4) / 5 = + 0,24$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [850,00 + 0,24 \times (1.000,00 - 700,00)] \times 54,04 \approx 50.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta delle criticità ed irregolarità evidenziate nel precedente paragrafo 4.3, sanabili con un esborso stimato in circa € 10.000,00, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima complessiva pari a:

$$V_e = 50.000,00 \text{ €} - 10.000,00 \text{ €} = 40.000,00 \text{ €} \text{ (di cui } 25.000,00 \text{ € per il cespite di cui al fg 21 ptc 731 sub 1 e } 15.000,00 \text{ € per il cespite di cui al fg 21 ptc 736 sub 1)}$$

5.3.3 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale, pari al 100% dell'intero, sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 57.000,00 \text{ €} + 40.000,00 \text{ €} \text{ (diconsi euro novantasettemila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (€ 97.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 82.000,00 \text{ (diconsi euro ottantaduemila/00)} \text{ (48.000,00 € per il cespite di cui al fg 21 ptc 736 sub 2, 21.000,00 € per il cespite di cui al fg 21 ptc 731 sub 1 e 13.000,00 € per il cespite di cui al fg 21 ptc 736 sub 1).}$$

6 CONCLUSIONI

I sopralluoghi compiuti presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);
- ❖ L'immobile A) ed il locale deposito B) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risultano perfettamente regolari da un punto di vista catastale/distributivo come meglio descritto nel precedente *par. 4.3* cui si rimanda per approfondimenti;
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) e del locale deposito B) (lotto 1) oggetto di pignoramento è ottimo;
- ❖ il valore dei beni pignorati appartenenti al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 82.000,00 (*diconsi € ottantaduemila/00*).

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Giovan Battista Salvo Lombardino procuratore del creditore procedente (pec: giosalvo@pec.ordineavvocatimarsala.it), e per raccomandata A/R al debitore esecutato (*app. n. 12*), costituita da 31 (trentuno) facciate dattiloscritte e n. 12 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 15 gennaio 2024

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT