

Dott. ing. Antonio Cesare Santamato
SAP STUDIO DI INGEGNERIA
Via Sagarriga Visconti n. 94 - 70122 Bari
tel.: 080 5215695 fax: 080 9644921
Mob.: 347 7615579
E-mail: sapingegegnaria@gmail.com
P.e.c.: antoniocesare.santamato8182@pec.ordingbari.it
N° 2492 Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari



TRIBUNALE DI BARI



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE RGE n. XXX/XXXX

promossa da:

XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX XXXXXX

contro

XXXXXXXX XXXXXX

XXXXXXXXX XXXXXXXX



G.E. Dott. Michele DE PALMA

Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio

Bari li 05/09/2019

Il C.T.U.

Ing. Antonio Cesare Santamato



1



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMessa

Il Tribunale Civile e Penale di Bari, nella persona del Dott. XXXXXXXX XX XXXXX, G.E. nel procedimento n° XXX/XXXX R. Gen. Esec. Promosso da XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX in danno di XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXX, disponeva una consulenza tecnica d'ufficio, nominando C.T.U. il sottoscritto Ing. Antonio Cesare Santamato iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Bari al progressivo XXXX e all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° XXXX. Il sottoscritto prestava giuramento accettando l'incarico in data XX/XX/XXXX.

(All.to A)

L'Ill.mo Sig. G.E. affidava all'esperto l'incarico di procedere alla stima del bene in liquidazione disponendo che egli effettui i seguenti ulteriori accertamenti:

"Esaminati gli atti della proceduta 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 precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
– se il creditore precedente 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 precedente 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



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

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 e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore precedente 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 precedente 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 accettare, 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 prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di**

3



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

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 regolamentare 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 similare 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) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali

4



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

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 alleghi 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, nonchè 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 procedimento 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;



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

- 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 periziatati, in formato .rtf o word.zip.

"In relazione alle operazioni preliminari di cui mi si chiede nel provvedimento di nomina precisa che:

- il creditore ha depositato certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e delle trascrizioni, e tale certificazione copre tutto il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento;
- detta certificazione contiene anche dati catastali e storici degli immobili pignorati;
- Il creditore non ha depositato certificato di stato civile dell'esecutato, ma dall'atto di mutuo per Notar XXXXXXXX del XX/XX/XXXX risulta che la Sig.ra XXXXXXXX è nubile e la data di tale atto esclude uno stato civile diverso alla data dell'acquisto dell'immobile (XXXX)."



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Oggetto di pignoramento sono i seguenti immobili:

- Abitazione sita in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: X, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X, Categoria X/X, Classe X, Consistenza X vani, Rendita Euro XXX,XX;
- Box auto sito in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: XX, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria X/X, Classe X, Consistenza XX mq, Rendita Euro XX,XX.

Dalle indagini effettuate risulta che l'abitazione e il box auto sono in testa alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per X/X e in testa al Sig. XXXXXX XXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per X/X.

L'abitazione e il box auto sono pervenuti alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXX e la Sig. XXXXXX XXXX per mezzo di Atto di Compravendita del XX/XX/XXXX Repertorio n. XXXX/XXXX, trascritto il XX/XX/XXXX al Reg. Generale n. XXXXX e al Reg. Particolare n. XXXXX, dalla società XXXXXXXXXXXXXX XXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) (C.F.: XXXXXXXXXXXXXX).

(All.to B)

OPERAZIONI PERITALI

Come da comunicazioni inviate dal custode alle parti, il sottoscritto C.T.U., il giorno XX/XX/XXXX alle ore XX:XX, dava inizio alle operazioni peritali presso l'abitazione sita in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX rispettivamente al piano XXXXX (Sub. X) e presso il box auto rispettivamente al XXXXX XXXXX XXXXXXXXXX (Sub. XX).

Alle operazioni peritali non erano presenti il Sig. XXXXXX XXXX e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX.

Il giorno XX/XX/XXXX alla ore XX:XX, si effettuava il secondo accesso ai luoghi oggetto di causa.

Dopo aver dato lettura del mandato ricevuto dal Giudice, il sottoscritto, sulla base della documentazione in suo possesso, procedeva alla verifica delle planimetrie, al rilievo planimetrico dello stato dei luoghi e al rilievo fotografico delle unità immobiliari. Alle ore XX:XX dopo aver redatto e letto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, lo scrivente dichiarava concluse le operazioni peritali e si riservava di fissare, in caso fosse necessario, previa comunicazione p.e.c., successivi sopralluoghi.

(All. ti C-D)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi, e a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola nelle seguenti parti:

- PARTE I – INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

- PARTE II – TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

- PARTE III - FORMAZIONE DEI LOTTI - CRITERI E METODI DI STIMA - VALUTAZIONE

- PARTE IV - RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI

- PARTE V - ELENCO ALLEGATI



- PARTE I -

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

PREMESSA

Il sottoscritto C.T.U., vista la documentazione presente in atti, redige la presente consulenza tecnica sui seguenti immobili:

Catasto Fabbricati Comune di XXXX (XX)

Intestati						
XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXX XXXXX il XX/XX/XXXX		Proprietà per X/X				
XXXXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX		Proprietà per X/X				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
XX	XXX	X	X/X	X	X vani	XXX,XX
Indirizzo	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX piano: X					

Intestati						
XXXXXXXX XXXXXX nato a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX		Proprietà per X/X				
XXXXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX		Proprietà per X/X				
Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
XX	XXX	XX	X/X	X	XX mq	XX,XX
Indirizzo	XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX piano: XX					

(All.to E)

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'immobile è ubicato in agro di XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, in una zona dall'impianto edificatorio completamente urbanizzato posto a circa X,X km dal centro storico. Il contesto è rappresentato da edifici destinati esclusivamente a residenze.

Nello specifico, l'appartamento da valutare è posto al piano XXXXX di un edificio pluripiano che si sviluppa su quattro piani fuori terra.

L'accesso all'abitazione, con ingresso principale dall'androne scale condominiale, avviene dal portone centrale a sinistra per chi sale le scale o a destra per chi esce dal vano ascensore.

Accedendo, ci si immette in una zona soggiorno / cucina / disimpegno avente una superficie di mq 50,50 dalla quale:



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

- è possibile dalla zona cucina pranzo accedere tramite due porte-finestre ad un primo balcone avente una superficie di mq 23,55;
- dalla zona notte posta a destra per chi entra nell'appartamento, in un bagno avente una superficie di mq 7,35; in una prima camera avente una superficie di mq 17,82 e in una seconda camera avente una superficie di mq 11,40.

La prima e la seconda camera condividono un secondo balcone prospiciente corte interna avente una superficie di mq 10,50.

Infine, scendendo dall'androne scale condominiale, percorrendo la corsia di manovra al primo piano interrato, a sinistra, è possibile accedere ad un box auto avente una superficie di mq 18,85.

Le finiture sono rappresentate da infissi interni in legno mentre, gli infissi esterni hanno telaio in alluminio e vetro camera. La pavimentazione di tutti gli ambienti è costituita da gres porcellanato ad eccezione del bagno che è costituito da pavimentazione in ceramica.

Le pareti ed i soffitti dei vari ambienti si presentano in buone condizioni di uso e manutenzione ed intonacate e tinteggiate di color chiaro, ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica.

Lo stabile con struttura intelaiata con travi e pilastri in cemento armato e solai piani in laterocemento presenta i prospetti esterni intonacati e variamente tinteggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria (termoautonomo) e di climatizzazione. L'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia con frutti elettrici in buone condizioni di manutenzione. Le apparecchiature igienico-sanitarie e le relative rubinetterie sono di recente fattura e sono in un buono stato d'uso e manutenzione. L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto citofonico.

Caratteristiche degli impianti dell'immobile:

- Elettrico: sottotraccia – tensione di rete: 220 V;
- Idrico: sottotraccia;
- Fognante: sottotraccia;
- Telefonico: presente;
- Termico: Caldaia esterna , radiatori;
- Acqua calda sanitaria presente;

Caratteristiche edilizie dell'immobile:

- Porta d'ingresso: in legno massello;
- Infissi interni: in legno;
- Infissi esterni: alluminio a taglio termico e vetrocamera;
- Pavimentazione interna: ceramica e gres porcellanato;
- Tramezzature interne: in muratura;
- Struttura portante: in c.a.;
- Solaio: piano del tipo latero - cementizio.



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Sulla scorta di quanto visionato in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter giudicare buono l'aspetto architettonico dell'alloggio e anche la distribuzione interna dei vani. In linea generale si può affermare che le finiture sono adeguate alla destinazione d'uso e le condizioni manutentive sono buone. Gli impianti tecnologici si trovano in un buono stato di manutenzione e conservazione.

VETUSTÀ

I beni oggetto di pignoramento, alla data della presente perizia di stima, risultano essere stati costruiti da circa XX anni.
(All. ti F - G)

CONFORMITÀ ALLA NORMATIVA EDILIZIA ED URBANISTICA DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Al fine di verificare la regolarità edilizia, urbanistica e catastale del bene si è proceduto mediante indagini presso l'UTC del Comune di XXXX e presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di XXXX. Dalla documentazione edilizio - concessoria reperita presso gli uffici tecnici del Comune di XXXX, si evince che la costruzione dell'immobile individuato al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X con annesso box auto (Sub. XX) è avvenuta in virtù di Permesso di Costruire n. XX del XX/XX/XXXX pratica edilizia n. XXX/XX e successiva variante in corso d'opera n. XX del XX/XX/XXXX pratica edilizia n. XX/XX.

In seguito, il XX/XX/XXXX è stato comunicato al Comune di XXXX la pratica di Inizio Lavori con conseguente comunicazione di fine lavori del XX/XX/XXXX prot. n. XXX.

Il XX/XX/XXXX è stata trasmessa dichiarazione del progettista e direttore dei lavori (Geom. XXXX XXXXX) di conformità dei lavori ed il giorno XX/XX/XXXX l'immobile in ogni sua parte è stato dichiarato agibile.

(All.to H)

DIVISIBILITÀ DELL' IMMOBILE

Da un attento esame delle caratteristiche strutturali, impiantistiche e tecnologiche, appare evidente che l'appartamento non è divisibile.

- PARTE II -

TRASFERIMENTI DI PROPRIETÀ, ISCRIZIONI, TRASCRIZIONI, ANNOTAZIONI PREGIUDIZIEVOLI ED ONERI

Sulla scorta dei documenti in atti ed in base dalle indagini espletate, risulta che le seguenti unità immobiliari:

- Abitazione sita in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: X, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X, Categoria X/X, Classe X, Consistenza X vani, Rendita Euro XXX,XX;



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

- Box auto sito in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: XX, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria X/X, Classe X, Consistenza XX mq, Rendita Euro XX,XX;

sono in testa alla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per X/X e in testa al Sig. XXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietà per X/X.

Sono oggetto delle seguenti trascrizioni e iscrizioni:

TRASCRIZIONE A FAVORE del XX/XX/XXXX, Reg. Generale n. XXXXX, Reg. Particolare n. XXXXX

A FAVORE: XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXX)

OGGETTO: VERBALE DI PIGNORAMENTO

CONTRO: XXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietario di X/X; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietaria per X/X.

ISCRIZIONE A FAVORE del XX/XX/XXXX, Reg. Generale n. XXXXX, Reg. Particolare n. XXXX

A FAVORE: XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX XXXXXX con sede in XXXXX (C.F. : XXXXXXXXXXXXXXX)

OGGETTO : CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

CONTRO: XXXXXX XXXXX nato a XXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietario di X/X; XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXX il XX/XX/XXXX (C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietaria per X/X.

SITUAZIONE OCCUPAZIONALE

Alla data del sopralluogo l'unità immobiliare risultava occupata dal Sig. XXXXXX XXXXX e dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

ONERI DI ALTRA NATURA

Il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta essere regolato da gestione di tipo condominiale. Per il tramite del custode Avvocato XXXXXX XXXXX il sottoscritto Ctù ha ricevuto a mezzo pec quadro riassuntivo della situazione relativa agli oneri condominiali inviata dalla Amministratrice XXXXXX XXXXXX della XXXXXXXXXXXXXXXXXX che certifica la regolarità degli oneri versati.

(All.to I)

- PARTE III -

FORMAZIONE DEI LOTTI –CRITERI E METODI DI STIMA – VALUTAZIONE

FORMAZIONE DEL LOTTO

Nell'ambito del Procedimento di Esecuzione Immobiliare n° XXX/XXXX del R.Gen. Esec. promosso da XXXXX XXXXX XXX XXXXX XX XXXXX XXXXXX in danno di XXXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXX, il sottoscritto CTU,



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXX XXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

visto le risultanze delle indagini espletate, visto quanto riportato nel verbale di pignoramento ritiene corretta, per la vendita dell' unità immobiliare, la formazione di un lotto unico così costituito:



LOTTO UNICO

- Abitazione sita in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: X, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X, Categoria X/X, Classe X, Consistenza X vani, Rendita Euro XXX,XX;
- Box auto sito in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXX n. XX, piano: XX, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria X/X, Classe X, Consistenza XX mq, Rendita Euro XX,XX.

CRITERI E METODI DI STIMA

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato dei lotti come innanzi formati.

Per la valutazione del bene, si procede mediante il criterio della stima sintetico – comparativa, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale espressa in metro quadrato (**Norma UNI 10750**).

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso (commerciale, direzionale, industriale e turistico) si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a) 100% delle superfici calpestabili;
- b) 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c) 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali. Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliare la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 35% dei balconi e terrazze coperti (per coperto si intende chiuso su tre lati);
- 35% dei patii e porticati;
- 60% delle verande;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini.



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
 XXXXX XXXXXX XXX XXXXXX XX XXXX
CONTRO
 XXXXXXXX XXXXX e XXXXXXXX XXXXXXXX
 G.E. Dott. Michele DE PALMA

CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

LOTTO UNICO

Appartamento sito in XXXX in XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X, Piano X e Box auto sito in XXXX in XXXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno XX, XXXXX Piano XX:

Plano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. commerciale [mq]	Stato d'uso
Primo	Cucina / Soggiorno / Disimpegno	50,50	1,00	50,50	Buono
Primo	Balcone 1	23,55	0,33	7,77	Buono
Primo	Bagno	7,35	1,00	7,35	Buono
Primo	Camera 1	17,82	1,00	17,82	Buono
Primo	Camera 2	11,40	1,00	11,40	Buono
Primo	Balcone 2	10,50	0,33	3,46	Buono
Seminterrato	Box auto	18,85	0,40	7,54	Buono
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE: 105,84 MQ.					

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Alla valutazione delle unità immobiliari pignorate eseguita con il metodo della stima sintetico comparativa, si è pervenuti mediante l'acquisizione dei prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili simili avvenute di recente e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

I parametri di confronto utilizzati dal sottoscritto CTU per la stima degli immobili pignorati sono i seguenti:

- ubicazione;
- tipologia;
- consistenza;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- mercato immobiliare locale.

FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Il sottoscritto CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricadono gli immobili pignorati, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Ha effettuato, infine, una ricerca di mercato relativa alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima sui seguenti siti internet:

- www.immobiliare.it.



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXX
XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare" riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

LOTTO UNICO

Le indagini di mercato così svolte hanno portato ai seguenti risultati:

XXXX (XX): I prezzi di mercato rilevati a mezzo indagini dirette, per la zona in oggetto e per la tipologia residenziale, oscillano da un minimo di 790,00 €/mq ad un massimo di 1.100,00 €/mq.

I prezzi di mercato riportati dall'OMI per immobili ubicati nella stessa zona ed aventi destinazione residenziale oscillano tra i 750,00 €/mq e i 900,00 €/mq.

Per quanto innanzi descritto è parere del sottoscritto che un valore unitario congruo possa essere considerato pari a 960,00 €/mq.

(All.to L)

VALORE DEL LOTTO UNICO

APPARTAMENTO + BOX AUTO

SUPERFICIE COMMERCIALE: 105,84 MQ

PREZZO UNITARIO ADOTTATO PER LA TIPOLOGIA RESIDENZIALE: 960,00 €/MQ

$$V = 105,84 \text{ mq} \times 960,00 \text{ €/mq} = € 101.606,40$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore stimato (per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese insolute e spese di ripristino situazione urbanistica), si ha:

$$V_{\text{FINALE}} = V(€ 101.606,40) - 15\% = € 86.365,44$$

che può essere ragionevolmente espresso in
€ 86.000,00 (Euro OTTANTASEIMILA/00)



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA

- PARTE IV -
RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA - CONCLUSIONI



LOTTI DI VENDITA

LOTTO UNICO

- Abitazione sita in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. XX, piano: X, contraddistinta al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno X, Categoria X/X, Classe X, Consistenza X vani, Rendita Euro XXX,XX;
- Box auto sito in XXXX (XX) in XXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX n. XX, piano: XX, contraddistinto al Catasto Urbano del Comune di XXXX al Foglio XX, Particella XXX, Subalterno XX, Categoria X/X, Classe X, Consistenza XX mq, Rendita Euro XX,XX.

APPARTAMENTO + BOX AUTO

SUPERFICIE COMMERCIALE APPARTAMENTO + BOX AUTO = 105,84 MQ

V_{TOTALE} = € 86.000,00 (Euro OTTANTASEIMILA/00)

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della seguente perizia di stima, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

BARI, li 05/09/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Cesare Santamato

Firmato da: SANTAMATO ANTONIO CESARE Emissario Da: ARUBAPEC S.p.A. N° CA 3 Serial#: 61651fc96699ea70a6d9590a4443e6b



15



TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - RGE n. XXX/XXXX
XXXXXX XXXXXX XXX XXXXXX XX XXXXX
CONTRO
XXXXXXX XXXXX e XXXXXXXXX XXXXXXX
G.E. Dott. Michele DE PALMA



- PARTE V -

ELENCO ALLEGATI

Allegato A : Normina del C.T.U. e verbale di giuramento;

Allegato B : Atto di Compravendita;

Allegato C - D : Verbale delle operazioni peritali;

Allegato E : Estratti, visure e planimetrie catastali;

Allegato F : Rilievi planimetrici;

Allegato G : Rilievi fotografici;

Allegato H : Copia titoli edili abilitativi e grafici allegati;

Allegato I : Riepilogo situazione oneri condominiali;

Allegato L : Schede ricerche di mercato Internet.

BARI, li 05/09/2019

Il C.T.U.

Dott. Ing. Antonio Cesare Santamato



16

