

TRIBUNALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
(n. 147/2023 R.G.Esec.)



promossa da

XXXXXXXXXX

in danno di

XXXXXXX – XXXXXXX



Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE

C. T. U.

Arch. Angelica Disabato

via L.Ariosto 77 – 70022 – ALTAMURA (BA) –
tel./3207690368 – e-mail: architetto.angelicadisabato@gmail.com



TRIBUNALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
(n. 147/23 R.G.Esec.)
promossa da: XXXXXXXX,
in danno di XXXXXXXX



Giudice dell'Esecuzione
Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Chiara Cutolo
Arch. Angelica Disabato

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

1. – Nomina del C.T.U.

A seguito di Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari in data **18.04.2023 n. 18616/14080** a favore di XXXXXXXX., contro XXXXXXXX, la parte procedente chiedeva al Tribunale di Bari di procedere alla vendita forzata dei beni pignorati, così come riportati nella documentazione ipocatastale prodotta in atti. Il pignoramento immobiliare riguardava i seguenti beni di proprietà dei sig.ri XXXXXXXXXXXX:

- **Unità immobiliare residenziale in Modugno alla via F.lli Cervi n. 5**, piano quinto, di metri quadri 125,70, riportato al **NCEU al fg. 20, p.lla 2193, sub. 46**

Il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, ritenuta la necessità di procedere alla valutazione del compendio e la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, ha disposto perizia tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Angelica Disabato, che in data **26.09.2023** accettava l'incarico e prestava giuramento. (All.1). Nel decreto in parola al sottoscritto CTU veniva richiesto, oltre che di procedere alla stima, di effettuare tutti gli accertamenti e di acquisire ogni documentazione occorrente per la vendita degli immobili.

2. – Svolgimento delle operazioni di consulenza

A mezzo raccomandata ai debitori eseguiti, del 30/09/2023, la custode incaricata inviava comunicazione di sopralluogo per il giorno 19/10/2023 alle ore 11:00, a mezzo raccomandata, presso l'immobile sito in Modugno alla via F.lli Cervi n.5, per dare inizio alle operazioni peritali.

Il CTU, nonostante non sia stata rinvenuta ricevuta di ritorno al Custode, di concerto con il Custode ed insieme ad esso, si è recata presso l'abitazione non trovando alcuni

all'interno dell'appartamento.

Avendo lasciato in prossimità dell'abitazione un verbale di sopralluogo con indicazioni telefoniche, in seguito il Custode è stato contattato per le vie brevi dal Debitore, il quale comunicava la disponibilità di poter dare accesso all'immobile in date successive in tempi stretti. L'inizio delle operazioni peritali veniva rimandato al giorno 26.10.2023 sugli stessi luoghi alle ore 17:00.

In occasione del sopralluogo, avvenuto il giorno 26.10.2023, il CTU aveva accesso all'abitazione di via F.lli Cervi, n. 5. Al sopralluogo erano presenti oltre la sottoscritta, la signora XXXXXX, uno dei debitori che ancora risiede all'interno dell'abitazione con la prole, ed il Custode XXXXXXXX.

Nel corso del sopralluogo la sottoscritta constatava lo stato dei luoghi rilevando quanto occorrente per la precisa descrizione, individuazione e valutazione dell'immobile e si redigeva un verbale di sopralluogo che si allega alla presente (*All. 2*).

3. – Altre operazioni effettuate

- **Accessi online all'UTE:** in data 16.10.2023 per il reperimento della documentazione catastale relativa all'immobile. In particolare la sottoscritta ha acquisito la planimetria catastale dell'immobile oggetto della esecuzione e la visura storica (*All. 3/4*).
- **Accessi al Comune di Modugno :** in data 03.11.2023 la sottoscritta ha effettuato formale richiesta alla Ripartizione Urbanistica della Città di Modugno per l'acquisizione della copia delle Concessioni Edilizie, Stralci dei progetti, certificato di agibilità ed altre ricerche utili . Le stesse sono state espletate attraverso convocazione e visita presso gli uffici addetti in data 23.11.2023; (*all.5*) .
- **Ricerche di mercato** per reperire notizie sulla quotazione di immobili similari a quelle oggetto della stima.
- **Accesso online alla Conservatoria dei Registri dei R.R.I.I di Bari** per l'integrazione della documentazione ipocatastale (*All.6*)

RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

Nel corso del giuramento del CTU in data 26.09.2023 che si allega in copia, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Chiara Cutolo disponeva precisi accertamenti sull'immobile da periziare. Nel prosieguo della presente, si relaziona sugli accertamenti svolti procedendo secondo la puntuazione delle disposizioni formulate dall'ill.mo sig. Giudice.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

2.1. Iscrizioni e Trascrizioni prodotte dal creditore procedente

Il creditore procedente, a mezzo del proprio legale XXXXXXXXXXXXX, ha **prodotto la certificazione notarile emessa ai sensi della Legge n.302/98 e sue modifiche, rilasciata nei termini previsti dal 2 ° comma Art.567 c.p.c. attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.**

Nello specifico, riguardo la procedura esecutiva promossa da XXXXXXXXXXXX società a responsabilità limitata unipersonale, con sede legale in XXXXXXXX n. 1, XXXX XXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, e per essa XXXXXXXXXXXX, in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede sociale in XXXXXXXX, C.F. e numero di iscrizione al registro delle imprese di Verona XXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXX, nei confronti di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX come da Verbale Pignoramento Immobiliare notificato a mezzo Uff. Giud. Unep presso La Corte D'appello Di Bari in data **29 marzo 2023 repertorio n. XXXX** e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Bari ai numeri di registro particolare XXXX e registro generale **18616** in data **18 aprile 2023** a favore di XXXXX con sede legale in Via XXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXX, il **Notaio XXXXXXXX**, Notaio in Palermo, iscritta al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Termini Imerese, ha certificato le **ispezioni dei Registri Immobiliari eseguite nel ventennio a tutto il 18/04/2023**, e le note rilevate presso i predetti Uffici Provinciali di Pubblicità Immobiliare di Bari, relativamente all'immobile di seguito descritto.

Alla stessa Certificazione Notarile, è stato allegato estratto catastale di mappa ed estratto

catastale storico, **antecedente almeno vent'anni** la trascrizione del pignoramento.

La sottoscritta in seguito ha proceduto alla ricerca presso la Conservatoria del Comune di Bari di altre trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile successivo al 18.04.2023.

Dalla ricerca effettuata si è evinta l'esistenza di **ISCRIZIONE del 13/10/2023** - Registro Particolare **XXXX** Registro Generale **XXXX** Pubblico ufficiale GIUDICE DI PACE BARI Repertorio **XXXXX del 05/02/2018** IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO a favore del **XXXXXXXXXX** contro i Signori

XXXXXXXXXX.

2. Stato civile esecutato

La sottoscritta, evidenziato lo stato civile attuale degli esecutati, e constatato il rapporto di coniugio, ha provveduto all'acquisizione del certificato di matrimonio rilasciato dal comune del luogo in cui è stato celebrato, ne caso specifico Comune di Modugno. (All. 7)

Come si può evincere dallo stesso, il creditore alla data di acquisizione del bene oggetto della perizia era coniugato, essendo stato celebrato il matrimonio in data 3 giugno 2011.

Lo stesso è, con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati **XXXXX** e **XXXXX** conclusa in data 13/09/2019, trascritta nei registri di matrimonio dell'ufficio dello stato civile, al n. **XX** parte II serie C anno **XXX**, è cessato essendo stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi **XXXXXXXXXX** di cui all'atto di matrimonio contro scritto. Il rapporto di coniugio è avvenuto con la scelta, sottoscritta all'interno dell'atto del matrimonio, della comunione dei beni nei loro rapporti patrimoniali.

2.3. Documentazione ipo-catastale

Il bene pignorato e oggetto della presente perizia è pervenuto ai debitori attraverso **compravendita** avvenuta dinanzi al **XXXXXX** con sede presso Altamura (BA) il **05 novembre 2013**, repertorio n. **XXXXX** e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data **06 novembre 2013** al numero di **registro generale XXXXX** e numero di **registro particolare XXXXX** da **XXXXXX** nato a Bari il **XXXXXXX** e **XXXXXX** nata a Bari il **XXXXXXXXXX**, per i diritti pari a 1/2 di proprietà bene personale dell'immobile di cui alla procedura.

Sullo stesso immobile risulta gravare **una ipoteca volontaria** a concessione a garanzia

di mutuo fondiario, attraverso atto sottoscritto dal XXXXXXXX del **5 novembre 2013** repertorio n. XXXXXXXX a favore di XXXXXXXX con sede a Roma CF XXXXXXXXXXX, per capitale di € XXXXXX oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € XXXXXXXX a carico di XXXXXX nata a Bari il XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nato il XXXXXXXXXXXX, per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura. Debitore non datore di ipoteca risultano XXXXXX nato il XXXXX, XXXXXXXXXXXX nata il XXXXXX a BARI Codice fiscale XXXXXXXXXXXX. Occorre tuttavia rilevare che, con riferimento all'immobile sito in Via F.lli Cervi 5 a Modugno, il sottoscritto CTU, nel reperire la documentazione presso gli uffici tecnici del Comune di Modugno, ha potuto rilevare che, con Sanatoria del XXXXX alla C.E. n. XXXXXXX, l'edificio ha sanato opere abusive realizzate in difformità al progetto di variante approvato dalla CEC il 23/02/1972. Ciò nonostante lo stato dei luoghi attuali non corrisponde con quanto rappresentato all'interno della Sanatoria, caratterizzandosi per una diversa forma planimetrica. Dalla ricerca effettuata in comune non sono state rinvenute alcune autorizzazioni edilizie successive. Circa la regolarizzazione della predetta difformità si relazionerà nel seguito.

3. Titolarità del bene pignorato

Dalle formalità evinte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari e presso l'Agenzia del Territorio competente i beni pignorati risultano correttamente intestati ai Debitori e correttamente volturati presso l'UTE.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL LOTTO

4. Individuazione e descrizione del Lotto

Il bene pignorato e oggetto della presente perizia costituisce un unico lotto distinto e separato costituito da una unità residenziale.

Esso può così identificarsi:

LOTTO 1

1. Appartamento in Modugno alla via F.lli Cervi n. 5, piano 5, vani 3, riportato al NCEU al fg. 20, p.lla 2193, sub. 46.

5. Descrizione del LOTTO

2.1.1. Tipologia

*L'appartamento fa parte di un edificio condominiale edificato negli anni 80, e specificatamente, come da **concessione edilizia in sanatoria n. XXXXXXXX rilasciata dal Comune di Modugno il 24 aprile 1996 XXXXXXXX, del progetto di Variante approvato dalla CEC XXXXXX.***

L'edificio di cui fa parte risponde alla tipologia della "casa in linea". Il lotto confina a nord est con l'accesso condominiale, l'androne, il vano scale il vano ascensore ed a sud ovest con il cavedio interno, a Sud con l'ingresso in via Giuseppe Maranda, a nord con l'appartamento confinante.

L'edificio di appartenenza dell'appartamento si caratterizza per essere un edificio caratterizzante l'intero isolato racchiuso infatti tra le vie Fratelli Cervi, Via Rossini, Via G. Maranda e Via A. Gramsci. Su ogni strada l'edificio presenta un accesso e un vano scala. Al centro di esso è presente un cavedio interno.

Dinanzi al prospetto è presente un marciapiede di larghezza superiore ad un metro .

Caratteristiche essenziali

All'appartamento sito al quinto piano si accede mediante la scala condominiale a due rampe con ballatoio in linea che si diparte dall'androne di ingresso. All'interno delle rampe è presente un vano ascensore che serve tutti i piani.

L'appartamento è costituito da tre vani e accessori così distribuiti. Dalla porta di accesso sul pianerottolo ci si immette in un ambiente unico che costituisce la zona soggiorno/cucina. La cucina infatti risulta essere separata dal soggiorno attraverso un muretto basso, alto un metro che sostiene un finto arco sui cui si affaccia il vano cucina.

All'interno del vano cucina in un angolo è posto un vano ripostiglio dalle dimensioni ridotte. L'accesso alla zona notte della casa avviene attraverso una bucatina nella parete di fondo che da accesso ad un corridoio su cui si affacciano due camere da letto, un bagno padronale e un ripostiglio. L'ampio soggiorno e le camere hanno accesso diretto su un balcone che affaccia sulla via dell'ingresso al condominio.

L'appartamento ha una superficie lorda coperta di mq 125,70 mentre il balcone misura mq 29. Tutti gli ambienti misurano un'altezza netta di 2.8 m.

L'edificio si caratterizza per un buon livello qualitativo dello stato di conservazione

delle finiture e delle dotazioni condominiali.

L'appartamento invece si caratterizza per un livello qualitativo ed uno stato di conservazione e di efficienza delle finiture e degli impianti definibile come buono.

Per maggiori dettagli circa la descrizione dell'immobile si rimanda alla descrizione analitica contenuta nella relazione di stima. (all.8)

2.1.2. Confini

Dalla planimetria catastale si evince che l'appartamento al quinto piano confina con Via Fratelli Cervi, Via Antonio Gramsci e vano scala e ascensore condominiale.

2.1.3. Prezzo base

Il prezzo base stabilito secondo i criteri che si riferiranno in seguito è pari a:

$V'' = \underline{\underline{\text{€ } 172.638,63}}$ (centosettantaduemilaseicentotrentotto/ 63)

2.1.4. Regolarità urbanistica e amministrativa

Dalle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bari, risulta che il bene costituente il presente lotto è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi.

- **Variante alla Concessione edilizia n. del XXXXXXXX** per le variazioni inerenti porzioni dei fabbricati per civili abitazioni in **Modugno**, compresi tra le **vie Fratelli Cervi, via Turati, Via Rossini e Via Maranda** rilasciato alla ditta di costruzione XXXXXXXX
- **Concessione in Sanatoria n. XXXXXXXXXX a seguito di Domanda di Condono e Sanatoria n. XXXXX** per alcune variazioni di sagoma e altre difformità rinvenute in fase di costruzione

In relazione alla suddetta Concessione Edilizia il sottoscritto CTU, così come per ogni proprietario dell'appartamento oggetto della perizia, non ha stato pervenuto all'interno della Banca Dati del comune, ricerca effettuata contestualmente agli addetti nel corso della visita presso l'ufficio tecnico comunale, alcuna pratica edilizia afferente. Il sottoscritto non ha rinvenuto quindi alcun atto successivo.

Dal confronto fra ciò che è assentito e l'attuale stato dei luoghi si evince una diversa distribuzione planimetrica dell'appartamento, riscontrabile soltanto nella presenza di un piccolo ripostiglio all'interno della zona cucina e della creazione di un muretto basso di raccordo tra soggiorno e cucina.

Dette opere tuttavia, non avendo apportato modifiche ai parametri urbanistici, né

Arch. Angelica Disabato

via Ludovico Ariosto, 77 – Altamura (BA)

introdotto variazioni di destinazione d'uso o altri elementi essenziali sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 della Legge 47/85), **sono sanabili** mediante ottenimento di CILA in Sanatoria. Di detta circostanza e dell'assenza del certificato di agibilità si terrà debitamente conto nelle considerazioni poste alla base della stima del lotto.

Il C.T.U

(Arch. Disabato Angelica)




The stamp contains the following text: "ORDINE DEGLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI, INGEGNERI E COLLABORATORI della PROVINCIA di BARI", "DISABATO Angelica Architetto", and "- N. 3611 -".



Arch. Angelica Disabato

via Ludovico Ariosto, 77 – Altamura (BA)

ELENCO DEGLI ALLEGATI

A. All.8_Relazione di Stima

H.1 Documentazione Fotografica

H.2 Planimetria di rilievo dell'immobile in scala 1:100

H.3 Estratto conto insolvenze condominiali



TRIBUNALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
(n. 147/2023 R.G.Esec.)

promossa da XXXXXXXXXXXX.

in danno di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



Consulenza Tecnica d'Ufficio

RELAZIONE DI STIMA
LOTTO A

C. T. U.

Arch. Angelica Disabato

via L.Ariosto 77 – 70022 – ALTAMURA (BA) –
tel./3207690368 – e-mail: architetto.angelicadisabato@gmail.com






RELAZIONE DI STIMA

1. LOTTO

1.1. Elencazione e individuazione dei beni componenti il Lotto

Tipologia

Appartamento residenziale posto a piano attico di un edificio condominiale, autonomo e dotato di accesso indipendente pedonale su strada.

Ubicazione

Modugno – via F.lli Cervi, 5

Confini

Appartamento residenziale confina con: vano scala, vano ascensore, androne accesso, appartamento confinante scala accesso C su Via Rossini, atrio interno.

Identificazione catastale

Appartamento residenziale in Modugno alla via F.lli Cervi n. 5, piano 5, vani 3 e accessori, riportato al NCEU al fg. 20, p.lla 2193, sub. 46

Quota costituente il lotto di vendita

Intera proprietà

1.2. Descrizione analitica del LOTTO

1.2.1. Tipologia

L'appartamento fa parte di un edificio condominiale edificato negli anni '70. L'edificio, di cui fa parte l'unità residenziale, risponde alla tipologia della "casa in linea". Esso è suddiviso in due blocchi serviti dai relativi collegamenti verticali con ascensore. All'appartamento al piano quinto si accede mediante la scala al civico 5 di via F.lli Cervi. L'edificio si caratterizza per costituire l'intero isolato e avere un ampio marciapiede pedonale antistante l'edificio.

1.2.2. Struttura

L'edificio ha struttura portante a telaio in c.a. ed laterocementizi. La scala condominiale a due rampe che consente l'accesso ai diversi piani dell'edificio ha struttura in c.a.

1.2.3 Prospetti

L'impaginato del prospetto è caratterizzato da una buona qualità della composizione architettonica e da un buon livello e cura delle finiture. Il piano terra è prevalentemente caratterizzato dalla presenza degli accessi all'edificio e da delle attività commerciali affacciate sull'ampio marciapiede prospiciente l'edificio. Le superfici di prospetto sono intonacate e tinteggiate con colore avorio e marrone (nello scandire l'impaginato architettonico) ed nella componente basamentale rivestite con elementi in in pietra. La servilità architettonica è manifestata dalla presenza di logge e finestre che si ripetono uguali per ogni unità residenziale.

1.2.3. Caratteristiche distributive e dimensionali del lotto

All'**appartamento (A1)** sito al quinto piano si accede mediante la scala condominiale a due rampe con ballatoio in linea che si diparte dall'androne di ingresso.

L'appartamento è costituito da tre vani e accessori così distribuiti. Dalla porta sul pianerottolo ci si immette in un soggiorno dal quale avviene la prima distribuzione dell'alloggio. In particolare alla sinistra è presente il vano cucina con ripostiglio che presenta un muretto basso sostenente un arco come divisorio. L'ampio soggiorno ha affaccio su un balcone, l'unico della casa, che corre lungo il prospetto di accesso alla stessa e cioè Via Fratelli Cervi 5. Attraverso una bucatina nella porzione sinistra della parte di fondo (anch'essa caratterizzata da un rivestimento in pietra a simulare un arco) si accede al corridoio di distribuzione della zona notte invece, attraverso il quale si consente l'accesso alle due camere da letto, al bagno a servizio della zona notte, ed un ripostiglio.

L'appartamento è costituito da 3 vani ed accessori ed ha una superficie lorda di mq 125,70 mentre il balcone misura mq 29,00. Tutti gli ambienti misurano un'altezza netta di 3.00 m.

Di seguito si riporta una tabella con il dettaglio degli elementi dimensionali del lotto. Si precisa che, data la tipologia dell'immobile, la superficie lorda commerciale verrà determinata mediante rilievo diretto della dimensione dei vani al lordo delle murature ed applicazione di un coefficiente di destinazione d'uso secondo i seguenti criteri:

Murature di prospetto e verso spazi aperti:	per l'intero spessore
Murature divisorie interne	per l'intero spessore

Murature comuni con gli edifici adiacenti
Murature verso le scale e gli spazi condominiali
Murature verso le scale e gli spazi condominiali

per metà dello spessore

per metà dello spessore

per metà dello spessore

COEFFICIENTI DI DESTINAZIONE D'USO

Superfici residenziali c= 1.00

Balconi c= 0.25

	Superficie netta [mq]	Superficie lorda [mq]	c	Sup. Comm. [mq]	Esposizione
APPARTAMENT O (A1)					
Soggiorno	25,88				S – Vano scala E – Via F.lli Cervi
Cucina	12,73				O – Corte
Ripostiglio	0,85				-
Bagno	6,53				-
Corridoio	5,76				-
Stanza 1	12,14				E – Via F.lli Cervi
Stanza 2	17,15				E - Via F.lli Cervi
Ripostiglio	2,24				
TOTALE	83,28	125,70	1.00	125,70	
BALCONE		29,00	0.25	7,25	
SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL CESPITE				132,95	
SUPERFICIE CONVENZIONALE LOTTO A				132,95	

1.2.4. Finiture e stato di manutenzione

Di seguito si riporta una tabella con la descrizione delle finiture ed un giudizio sul livello qualitativo delle stesse e sul loro stato di manutenzione e conservazione.

La qualità delle finiture e del loro stato di conservazione viene espresso mediante una scala di merito così di seguito definita

1. Pessimo

2. Discreto
3. Buono
4. Ottimo
5. Ottimo



	materiali	Livello qualitativo	Stato di conservazione
Pavimenti	Gress porcellanato di colore avorio e venature grigie	ottimo	ottimo
Pavimento e rivestimento servizi igienici	Ceramica monocottura	Buono	Buono
Pareti	Tinteggiatura effetto spugnato	buono	Buono
Porte interne	Porte in legno lineari	buono	Buono
Infissi esterni	Infissi in alluminio comprensivi di tapparelle e zanzariere	buono	Buono

Il giudizio complessivo sul livello qualitativo e sullo stato di conservazione degli elementi di finitura è il seguente:

Livello qualitativo: BUONO

Stato di Conservazione. BUONO

1.2.6. Impianti

Di seguito si relaziona in merito alle dotazioni impiantistiche a servizio dell'appartamento

Impianto idrico-fognante

L'appartamento è dotato di impianto idrico fognante allacciato alle reti cittadine.

L'impianto appare in buono stato di efficienza.

Impianto termico

L'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con caldaia murale a gas e terminali a radiatori a colonna. Il sistema di regolazione è del tipo a termostato pilota con funzionamento ON/OFF. L'impianto appare in buono stato di efficienza anche se il sottoscritto non ha potuto reperire le certificazioni di conformità alla regola dell'arte ai sensi della legge 46/90. Sono presenti dei condizionatori a split funzionanti, e precisamente all'interno della camera da letto e della zona soggiorno.



Impianto elettrico

L'appartamento è dotato di impianto elettrico a servizio della singola unità immobiliare

Altre dotazioni impiantistiche

L'appartamento è inoltre dotato di impianto citofonico.

1.2.7. Stato di possesso dell'immobile

Al momento del sopralluogo svolto l'immobile risulta abitato da uno dei debitori e i relativi figli.

1.3. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dall'esame della documentazione ipocatastale risulta che sussiste, al momento, l'iscrizione relativa alla presente procedura esecutiva:

a) **Iscrizione n. XXXXX del 29/03/2023** – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

- **a favore** XXXXXX.

- **contro** XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nata a XXXXXXXX relativa ai seguenti immobili:

- **Unità immobiliare** in Modugno alla **via F.lli Cervi n. 5**, piano 5, vani 3 e accessori, riportato al **NCEU al fg. 20 ,p.lla 2193, sub. 46**

b) **Iscrizione n. XXXX del XXXXXXXX** – ipoteca giudiziale - decreto ingiuntivo

- **a favore** XXXXXXXXXXXXXXXX.

- **contro** XXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXX e XXXXXXXX nata a Bari il XXXXXXXX;

relativa ai seguenti immobili:

- **Unità immobiliare** in Modugno alla **via F.lli Cervi n. 5**, piano 5, vani 3 e accessori, riportato al **NCEU al fg. 20 ,p.lla 2193, sub. 46** Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale risulta che:

- **non sussistono**, atti di asservimento urbanistici, né cessioni di cubatura esplicitamente riferiti all'immobile pignorato.;

- **non sussiste**, alcun usufrutto sul bene;

Inoltre risulta che:

- **non sussistono**, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione al coniuge;
- **sussistono**, pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale (obbligazioni propter rem) quali le obbligazioni dei condomini e quindi dell'acquirente, di concorrere alle spese per la conservazione delle parti comuni del manufatto in conseguenza della con titolarità del diritto sulle cose, sugli impianti e sui servizi comuni;
- **sussistono**, difformità urbanistico-catastali;

L'immobile pignorato è stato edificato forza di **XXXXXXXXXXXX** e **successiva concessione edilizia in sanatoria n. XXXXXXXXX rilasciata dal Comune di Modugno il XXXXXXXXX**.

L'attuale distribuzione interna risulta difforme da quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle suddette concessioni. Il sottoscritto CTU ha svolto indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno per reperire eventuale documentazione relativa ad autorizzazioni edilizie per opere interne e di finitura intestate al debitore e successive alla data di completamento dell'opera. La ricerca non ha prodotto esiti, (ricerca effettuata contestualmente alla sottoscritta dagli addetti comunali) che potessero assentire la diversa distribuzione interna dell'appartamento, nonché collaudo o agibilità relativa all'immobile. Le opere difformemente eseguite tuttavia, non avendo apportato modifiche ai parametri urbanistici, né introdotto variazioni di destinazione d'uso o altri elementi essenziali sotto il profilo urbanistico ed edilizio, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01 (ex art. 13 della Legge 47/85), sono sanabili mediante ottenimento di CILA in Sanatoria.

Nella stima del bene si terrà conto di detta circostanza decurtando il valore del cespite delle spese vive occorrenti per l'ottenimento del necessario permesso in sanatoria.

Inoltre, per tener conto della suddetta difformità urbanistico-edilizia appare congruo introdurre una riduzione forfetaria del valore del cespite pari al 5%.

Di seguito si riportano i costi stimati per la regolarizzazione della suddetta difformità

ATTIVITA'	Costo
AUTORIZZAZIOE IN SANATORIA	
Spese Tecniche	2.000,00

Spese di Bollo e diritti di segreteria	120,00
Sanzione	516,00
TOTALE	2636,00

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

I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della Procedura sono i seguenti:

b) **Iscrizione n. XXXX del XXXXX** – atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili

- **a favore** XXXXXXXX.

- **contro** XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CF. XXXXXXXX

relativa ai seguenti immobili:

- **Abitazione residenziale A/3** in **Modugno** alla **via F.lli Cervi n. 5**, piano T, vani 3 e accessori, riportato al **NCEU al fg.20 ,p.lla 2193, sub. 46**

1.4. Altre informazioni utili

Al CTU risultano incombere spese straordinarie già deliberate e non ancora scadute e spese condominiali scadute non pagate negli ultimi cinque anni anteriori alla redazione della presente perizia, come dichiarato e verificato dall'amministratore condominiale del condominio di cui il deposito fa parte (*All. I*).

1.5. Stima del lotto

Per quanto riguarda la determinazione del valore del bene pignorato è opportuno tener conto dei parametri oggettivi utilizzati. La metodologia utilizzata nella prassi tiene conto di quattro variabili:

1. **Ubicazione** del fabbricato: la variabile dovrà tener conto delle peculiarità proprie del rapporto del fabbricato col contesto in cui inserito valutando elementi quali: la posizione dell'edificio rispetto al centro urbano, la viabilità o la presenza di servizi di trasposto pubblico, la fruibilità di servizi (scuole, uffici, mercati, parcheggi, esercizi

commerciali, ecc.), la presenza di verde pubblico, l'assenza di fonti di inquinamento ecc. Dovrà inoltre essere oggettivamente valutata ,per la peculiare situazione, quanto detti fattori incidano sull'appetibilità di mercato e quindi sulla determinazione del valore di mercato.

2. **Tipologia** del fabbricato relativa alle caratteristiche proprie o intrinseche dell'unità immobiliare: caratteri architettonici, caratteristiche strutturali, caratteristiche degli spazi condominiali coperti e scoperti, livello di piano di appartenenza, prospicienza ed esposizione prevalente, luminosità panorama. Ed infine dimensione forma e distribuzione planimetrica interna dei vani, livello qualitativo delle finiture, dotazioni impiantistiche.

3. **Stato di conservazione:** relativo alla vetustà dell'immobile alle finiture, allo stato di efficienza degli impianti, alla necessità urgente di interventi di manutenzione ecc.

4. **redditività:** eventuale presenza di servitù, diritti, oneri reali; stato di occupazione dell'immobile, consistenza del cespite in vendita, appetibilità generale di mercato, ecc.

Generalmente la valutazione viene effettuata con riferimento ad un parametro omogeneo che può riferirsi a anche a fabbricati con caratteristiche tipologiche diverse ma sostanzialmente con la stessa ubicazione. Il parametro che viene posto a base della valutazione è un elemento proprio della realtà di mercato in cui l'immobile è inserito connesso fra l'altro al rapporto domanda/offerta.

Per ciascuna delle suddette quattro variabili invece si potrà avere uno scarto fra il valore massimo ed il valore minimo variabile a seconda di peculiari situazioni di contesto economico generale. In particolare si osserva una generale tendenza alla riduzione dello scarto suddetto man mano che ci si avvicina dalla periferia al centro cittadino prevalendo considerazioni generali di appetibilità dell'investimento a considerazioni particolari sulle qualità oggettive dell'immobile. Le zone omogenee cui ci si riferisce generalmente sono: centro, semicentro e periferia. Per eseguire la stima la sottoscritta ha acquisito informazioni circa le odierne quotazioni degli appartamenti sul mercato della città di Modugno. Tali valori sono stati rilevati mediante informazione diretta, attraverso valutazioni circa il costo dei suoli ed il costo di costruzione, nonché mediante rilevazioni dei prezzi reali degli immobili compravenduti negli ultimi anni. Si è a tal proposito

proceduto ad una estesa analisi di mercato fra le principali società di intermediazione immobiliare presenti nel Comune oltre che all'analisi dei dati relativi alle quotazioni immobiliari rilevate statisticamente da parte dell'Agenzia del Territorio sulla base degli effettivi prezzi di mercato praticati su immobili compravenduti nell'ultimo anno.

Si è fatto riferimento al valore unitario a metro quadrato di superficie lorda. Esso rappresenta, nella realtà economica in questione e per la tipologia edilizia di che trattasi, il parametro su cui si basa la compravendita di immobili nel libero mercato della città.

L'edificio è ubicato in zona centro del Comune di Modugno definita come zona compresa tra "Via C. Battisti, Via per Bari e Via per Bitritto" in zona centrale molto prossima al centro storico cittadino. Sulla scorta delle indagini eseguite, per le tale zone, per le abitazioni civili, si rileva una variabilità del costo unitario a metro quadro variabile tra **1400,00 e 2600,00 €/mq**, mentre il costo unitario rilevato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle Entrate per magazzini è variabile tra **1350,00 e 1700,00 €/mq**.

L'immobile condominiale in parola è tipologicamente assimilabile agli edifici residenziali zona semicentrale della città, dotato di sufficienti qualità architettoniche e di un buono livello delle dotazioni e delle finiture. Detta circostanza conduce a ritenere, per il caso in specie, sia più corretto fare riferimento all'intervallo di variabilità dei prezzi rilevati vicino al valore minimo tenendo debitamente in conto attraverso fattori di correzione dell'ubicazione centrale dell'immobile.

Poiché nel seguito saranno introdotti coefficienti correttivi per la determinazione del valore di mercato si pone come prezzo base per la stima il valore medio fra quelli rilevati:

$$P_u = (P_1 + P_2)/2 = (1525,00 + 2000,00)/2 = 1762,50 \text{ €/mq (prezzo unitario base)}$$

Di seguito si determina il coefficiente globale di correzione del prezzo c, calcolato come prodotto dei coefficienti stimati relativi alle variabili sopra introdotte e appresso definite:

- c1* *ubicazione*
- c2* *tipologia*
- c3* *stato di conservazione*
- c4* *redditività*

Per alcune variabili sarà stimato il valore facendo riferimento al sottovariabili parziali c'i.

Coeff	Considerazioni	c'i	ci
c1	<p>Poiché:</p> <ul style="list-style-type: none"> - il Prezzo Base Unitario è stato stimato tenendo in conto della appartenenza dell'immobile alla zona semicentrale della città; - non rilevandosi altri elementi peggiorativi salienti e specifici del fabbricato in questione - rilevando al contrario che l'immobile è ubicato in stretta prossimità alla zona centrale, in un contesto ottimamente servito sia sotto il profilo dei servizi primari che sotto il profilo commerciale; 		1.20
c2	Valore architettonico	0.8	0.862
	Esposizione e Luminosità	0,9	
	Distribuzione planimetrica interna dei vani	0,90	
	Livello delle finiture	0,85	
c3	Vetustà dell'immobile	0.9	0.90
	Stato di conservazione delle finiture dell'alloggio e stato di efficienza degli impianti	0.9	
c4	<p>Poiché:</p> <ul style="list-style-type: none"> - non si è rilevata l'esistenza di oneri reali, servitù ecc., o altri elementi che riducano l'appetibilità del bene; - considerate le caratteristiche intrinseche sia tipologiche che di qualità dei beni periziati; <p>Il lotto in parola presenta una buona appetibilità di mercato.</p>		0.95
c	$c = c1 \times c2 \times c3 \times c4$		0.88

Alla luce di quanto sopra il prezzo unitario a metro quadrato di superficie (Pu) da utilizzarsi per la determinazione del valore del cespite è stimabile in:

$$Pu = \underline{Pu} \times c = 1762,50 \times 0,88 = 1551,00 \text{ €/mq}$$

Detto valore non si discosta dai prezzi medi di compravendita rilevati per immobili

similari come prezzo tendente, tenuto conto dell'immobile periziato, verso il costo più basso.

Il più probabile valore di mercato del cespite sarà determinato come prodotto fra il Prezzo Unitario (Pu) e la Superficie Convenzionale Sc sopra determinata.

Da detto valore dovranno essere detratti i costi relativi alle spese vive per la regolarizzazione delle non conformità urbanistico-catastali, nonché le riduzioni forfetarie introdotte.

SUPERFICIE CONVENZIONALE DEL CESPITE	132,95	
---	---------------	--

Sc	<i>Superficie Convenzionale</i>	132,95 mq
Pu	<i>Prezzo Unitario a metro quadro di superficie convenzionale</i>	1551,00 €/mq
V'		206.205,45 €
	<i>A detrarre spese vive calcolate per la sanatoria delle irregolarità urbanistico-catastali</i>	- 2.636,00 €
	<i>Abbattimento forfetario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute</i>	- 30.930,82 €
V''	Valore base del LOTTO A	172.638,63 €

Si arrotonda: **V'' = € 172.638,63 (centosettantaduemilaseicentotrentotto/ 63)**

Il C.T.U.
(Arch. Angelica Disabato)