

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott.ssa Laura FAZIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ELABORATO PERITALE DI STIMA

RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. n. 260/2021

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Siena N.p.l. 2018 S.r.l.** (avv. Sergio Carabellese)

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: 

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Marco



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	11
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	11
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	14
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	15
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	16
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A).....	16
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	19
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente	19
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	20
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato	20
5.2.1	stima alloggio A).....	21
5.2.2	stima LOTTO 1.....	23
6	CONCLUSIONI.....	24

APPENDICI

- Appendice 1)** certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 21 ottobre 2022;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Cassano delle Murge (BA) alla via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Cassano delle Murge (BA) del 10.11.2022;
- Appendice 7)** Concessione Edilizia n. 128/1983 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge (BA) in data 28 febbraio 1984 (prot. 5605) e successiva variante del 13 ottobre 1984 (prot. 7575);
- Appendice 8)** Autorizzazione di Abitabilità rilasciata dall'U.T.C. della città di Cassano delle Murge (BA) in data 3 dicembre 1985;



Appendice 9) atti di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di compravendita del 24 luglio 2003 Repertorio 27175 Raccolta 10877 trascritto in data 29 luglio 2003 Registro Particolare 25717 Registro Generale 36381 ed atto di donazione del 19 luglio 2006 Repertorio 513161 Raccolta 26058 trascritto in data 26 luglio 2006 Registro Particolare 28330 Registro Generale 41634;

Appendice 10) planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;

Appendice 11) documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;

Appendice 12) dichiarazione amministratore pro-tempore condominio Parco La Vecchia Lotto 3 – Cassano delle Murge (BA);

Appendice 13) "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;

Appendice 14) raccomandata A.R. del 28.11.2022 (n. 14785925460-1) di invio perizia al debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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 fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 16.09.2021 (inviato telematicamente via p.e.c. in data 17.09.2021), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Laura FAZIO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 260/2021) 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 25 giugno 2021 Registro Particolare 23515 Registro Generale 31761 a favore di *Siena N.p.l. 2018 S.r.l.*, con sede in Roma (RM) alla via Piemonte n. 38 C.F.: 14535321005, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED]

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 827 sub 2** parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o 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 dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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 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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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. Specifici 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 inviame copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle di numerosi invii, risultati infruttuosi, espletati da parte del custode giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo ingresso nel cespite pignorato, il primo tentativo di accesso veniva espletato in data 30.05.2022, alla presenza del custode giudiziario avv. T. Cecere e del sottoscritto c.t.u., coadiuvati da un fabbro all'uopo contattato per forzare la serratura della porta d'accesso nell'immobile; in tale data, malgrado un'impegnativa attività di ricerca iniziale finalizzata all'individuazione dell'immobile oggetto della presente procedura ed alcuni tentativi di apertura della porta d'accesso, non rivelandosi possibile l'accesso nel cespite pignorato, le operazioni peritali venivano aggiornate a data da destinarsi.

Successivamente, nella giornata del 17 giugno 2022, a partire dalle ore 11:00 circa, il sottoscritto c.t.u. ing. Marco Stramaglia ed il custode giudiziario avv. T. Cecere, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, unitamente al fabbro, indispensabile per la forzatura della porta d'accesso, e due Carabinieri inviati dal Comando di Cassano delle Murge (BA), davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva alla ricognizione del cespite oggetto di pignoramento e stima collocato in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2; durante il corso delle suindicate operazioni, lo scrivente c.t.u. provvedeva ad eseguire un accurato rilievo fotografico e celerimetrico del cespite pignorato, ponendo particolare attenzione, stante la situazione in essere, a non toccare suppellettili, oggetti e/o beni di qualsivoglia natura presenti all'interno dell'alloggio.

Altresì, come da prassi, in tale occasione si provvedeva a compiere un'accurata identificazione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto da tutti i presenti come testé citati, si concludevano le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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. 260/2021 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Siena N.p.l. 2018 S.r.l.* ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del dott. Maurizio Lunetta notaio in San Giuseppe Jato (PA); 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 25.06.2021 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 all'immobile 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 del documento.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato; il suddetto certificato, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Cassano delle Murge (BA) fg 34 ptc 827 sub 2, parco La Vecchia, piano T) il debitore esecutato risultava sposato in regime di comunione legale dei beni con [REDACTED] successivamente, in data 19.07.2006, a rogito del notaio in Bari (BA) F. Reboli, gli sposi [REDACTED] Bitonto [REDACTED] e [REDACTED] (Bari (BA) [REDACTED] hanno scelto il regime della separazione dei beni.

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 esecutati

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria del 21.10.2022) 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 (25.06.2021); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 29 luglio 2003 Registro Particolare 25717 Registro Generale 36381, a favore di [redacted] nato a [redacted] F.: [redacted] [redacted] nato a [redacted] contro [redacted] nata a [redacted] C.: [redacted] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Giuseppina Cioffi in Casamassima (BA) del 24 luglio 2003 Repertorio 27175 Raccolta 10877 con cui i coniugi [redacted] nato a [redacted] [redacted] nata a [redacted] acquistavano i diritti per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA):
 - al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted], e/o aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 29 luglio 2003 Registro Particolare 6788 Registro Generale 36382 a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede legale in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto in Siena piazza Salimbeni n. 3, C.F.: 00884060526 contro [redacted] nato [redacted] [redacted] e [redacted] [redacted] nata a [redacted] [redacted] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Giuseppina Cioffi in Casamassima (BA) del 24 luglio 2003 Repertorio 27175 Raccolta 10877. Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [redacted], con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted], e/o aventi causa);
3. Trascrizione del 26 luglio 2006 Registro Particolare 28330 Registro Generale 41634, a favore di [redacted] nato [redacted] [redacted] nata a [redacted] (trascrizione dell'atto di donazione accettata per notar Francesco Reboli in Bari (BA) del 19 luglio 2006 Repertorio 513161 Raccolta 26058 con cui [redacted] nato a [redacted] [redacted] riceveva in donazione dal coniuge [redacted] nata a [redacted] i diritti per 1/2, in regime di separazione legale dei beni, della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente



procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA):

- al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED], con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED], e/o aventi causa);
4. Trascrizione del 25 giugno 2021 Registro Particolare 23515 Registro Generale 31761 in favore di Siena N.p.l. 2018 S.r.l., con sede in Roma (RM) alla via Piemonte n. 38 C.F.: 14535321005 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 07 giugno 2021 Repertorio 3614/2021).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 260/2021, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] o aventi causa;

intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] piena proprietà per 1/1.

4.2 identificazione catastale dell'immobile, 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 il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comune di Cassano delle Murge (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente *app. nn. 3, 4, 5*) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa.

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 Cassano delle Murge (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 10.11.2022 al progressivo 20918 (*app. n. 6*), è emerso quanto segue è emerso quanto segue:



- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento, unitamente all'intero lotto di appartenenza, ubicato in Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia via Parco La Vecchia lotto 3, civico U/2, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 827 sub 2** parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 128/1983 rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge (BA) in data 28 febbraio 1984 (prot. 5605) e successiva variante del 13 ottobre 1984 (prot. 7575); le suindicate concessioni edilizie risultano allegate, ad ogni buon conto, al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 7**);
- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ il lotto U/2 di cui risulta parte integrante il fabbricato che contiene il cespite pignorato, risulta munito di regolare *Autorizzazione di Abitabilità* rilasciata dall'U.T.C. della città di Cassano delle Murge (BA) in data 3 dicembre 1985 (**app. n. 8**);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (**app. n. 5**), le planimetrie allegata alla C.E. in variante prot. 7575 del 13 ottobre 1984 e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità di tipo volumetrico, distributivo e di prospetto:
 1. presenza di una diversa distribuzione interna degli ambienti che costituiscono il piano terra; in particolare, è stata rilevata la maggiore consistenza del disimpegno a piano terra, con contestuale riduzione della superficie utile relativa ad un vano adibito verosimilmente a camera da letto, al fine di rendere possibile la collocazione di un sistema di scale a chiocciola necessario per raggiungere altra porzione dell'alloggio ubicata al piano seminterrato, completamente sprovvista di qualsivoglia titolo autorizzatorio e, ad oggi, assolutamente sconosciuta agli enti competenti sia da un punto di vista urbanistico che catastale.
 2. presenza di volumetrie aggiuntive di alloggio non rilevabili né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale; in particolare, mentre a piano terra è stata riscontrata la presenza di un ambiente chiuso e tompagnato (non aerato ed illuminato naturalmente), ricavato in corrispondenza dell'assentita tettoia a spiovente (latero-cementizia) ubicata nel giardino prospiciente la strada d'accesso immediatamente a sinistra rispetto alla porta d'ingresso al cespite pignorato per chi proviene dalla strada, la scala a chiocciola di cui al punto precedente introduce nel piano seminterrato dell'immobile, destinato ad accogliere la cucina ed un servizio igienico aerati ed illuminati naturalmente, completamente privi di qualsivoglia titolo autorizzatorio e del tutto sconosciuti alle pubbliche autorità, sia da un punto di vista urbanistico che catastale. L'altezza netta interna che contraddistingue tale piano seminterrato è pari a circa 2,10 m calcolata a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito.
 3. presenza di una tettoia in legno ubicata in corrispondenza del giardino retrostante che, a partire dalla parete di tompagno si estende per circa 4,00 m; la larghezza e l'altezza di tale tettoia sono pari rispettivamente alla larghezza del lotto di pertinenza dell'immobile pignorato ed a 4,00 m circa.
 4. assenza della finestra a piano terra, in corrispondenza della zona dove era prevista, secondo la distribuzione del progetto assentito, la collocazione del servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente (nella realtà rilevato solo a piano seminterrato).

In merito alla sanabilità delle difformità appena rappresentate, vale quanto segue:



- con riferimento alle sole irregolarità edilizie di cui ai precedenti commi 1., 3. e 4., posto che tali difformità rilevate, distribuzione interna differente e tettoia in legno all'interno del giardino retrostante, non sono classificabili fra gli abusi contemplati agli artt. n. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e n. 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, essi risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria operata su opere già realizzate);
- con riferimento alle difformità di tipo volumetrico descritte al precedente comma 2., le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) ed il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 *Mancata presentazione dell'istanza* della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. *"Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* così recita testualmente: *(Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge;* in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 *"Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici"*, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che gli abusi di cui al comma 2. non risultano sanabili, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di notifica del verbale di pignoramento (25 giugno 2022) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 *"Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"* come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: *Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore*



venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. In tali ipotesi, con riferimento alla sola porzione abusiva di alloggio ubicata al piano seminterrato, considerato che per ovvie ragioni la demolizione parziale di tale vano non denunciato, sottostante rispetto a quello assentito e realizzato contestualmente, pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto (che nel caso di fattispecie coinvolgerebbe altre le unità immobiliari limitrofe estranee alla procedura esecutiva), se ne conclude affermando che il vano non accatastato rinvenuto appare sanabile applicando una sanzione pari al doppio del costo di produzione come stabilito dalla Legge n. 392 del 27 luglio 1978. Diversamente, atteso che la demolizione della tompagnatura sottostante il perimetro della tettoia latero-cementizia situata lateralmente rispetto alla porta d'accesso nel cespite pignorato non comporta pregiudizio alcuno per la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detto ultimo abuso non risulta sanabile e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario.

- Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione dei suindicati abusi, ovvero i costi necessari per il ripristino dello *status quo ante* degli abusi non sanabili, in ragione dell'entità significativa degli stessi (la sanzione pari al doppio del costo di produzione si applica a ciascun metro quadrato abusivo da sanare), della notevole complessità ed onerosità dello stesso costo di produzione come definito nella Legge n. 392 del 27 luglio 1978 (funzione di molteplici parametri quali numero di abitanti del Comune di riferimento, collocazione dell'immobile all'interno del territorio comunale, piano dell'immobile, etc.), si stima che essi ammontino complessivamente, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica edilizia, sanzioni amministrative, asseverazione della pratica edilizia per sanare tutti gli abusi rilevati (sanabili e non), certificato di idoneità statica dell'intero manufatto, presentazione di pratica Docfa necessaria per la variazione della planimetria catastale dell'immobile, demolizione degli abusi non sanabili ed onorari professionali da riconoscere ai numerosi tecnici incaricati (geometra, architetto o ingegnere), a circa di 15.000,00 €.
- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ all'uopo la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. nel corso dell'iter relativo alla procedura esecutiva in oggetto.

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.

Altresi, con istanza effettuata presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che i notai roganti in Bari (BA) F. Reboli ed in Casamassima (BA) G. Cioffi hanno entrambi cessato le attività, sono stati acquisiti gli atti di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED]



[redacted] nato a [redacted] del coniuge [redacted]
nata a [redacted] contro [redacted] nata a [redacted]
([redacted] (atto di compravendita del 24 luglio 2003 Repertorio 27175
Raccolta 10877 trascritto in data 29 luglio 2003 Registro Particolare 25717 Registro Generale 36381) ed in
favore del debitore esecutato [redacted] nato a [redacted]
contro [redacted] nata a [redacted] (atto di
donazione accettata del 19 luglio 2006 Repertorio 513161 Raccolta 26058 trascritto in data 26 luglio 2006
Registro Particolare 28330 Registro Generale 41634) che si allegano alla presente (**app. n. 9**).

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 individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) villino di 3,5 (*diconsi* tre virgola cinque) vani ed accessori, collocato nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia costituito da porzione di fabbricato alla via Parco La Vecchia lotto n. 3 civico U/2 piano terra e seminterrato, composto a piano terra da un ingresso/soggiorno/pranzo, un servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente, due camere da letto doppie, nonché da un piano seminterrato adibito a cucina, munito di servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente, oltre ad un'area esterna a verde di superficie pari a 87,44 mq, prospiciente la strada d'accesso all'immobile ed altra area a verde, di consistenza pari a 121,92 mq, nella parte retrostante del lotto di pertinenza, per una superficie commerciale pari a 85,41 mq (superficie lorda coperta abitabile 50,17 mq), identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al fg 34 ptc 827 sub 2 parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [redacted] con proprietà [redacted] e con proprietà [redacted] o aventi causa.



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

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'alloggio A)

L'immobile in oggetto è sito al piano terra/seminterrato di un manufatto di un piano fuori terra ubicato nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) in località Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia lotto n. 3, civico U/2, in una zona estremamente periferica dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata da un punto di vista edificatorio soprattutto negli anni '80 a seguito dell'approvazione di numerose lottizzazioni edilizie.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza esclusiva di manufatti di tipo residenziale, prettamente unifamiliari o bifamiliari (in taluni casi utilizzati come residenze estive dei proprietari), del tutto priva di qualsivoglia edificio sede di attività di tipo terziario o di tipo commerciale di vendita al dettaglio (alcuni complessi edilizi adibiti ad attività di tipo turistico ricettivo appaiono abbandonati ed in stato di completo disuso), nonché di centri di culto, che di fatto la rendono un luogo tranquillo e silenzioso, completamente avulso e materialmente separato rispetto al centro cittadino, dove i residenti conducono vita isolata.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale e carrabile avviene dal civico n. U/2 di via Parco La Vecchia, risulta costituito da complessivi n. 1 piano fuori terra ed n. 1 piano seminterrato (quest'ultimo, come già riferito, completamente abusivo); entrambi i piani sono destinati ad accogliere ambienti adibiti a residenza.

L'immobile pignorato presenta una superficie lorda coperta interna pari a complessivi 78,77 mq (50,17 mq dislocati a piano terra, 28,6 mq distribuiti a piano seminterrato), e risulta munito di affacci unicamente sul prospetto orientato verso il giardino privato anteriore prospiciente la strada pubblica via Parco La Vecchia, nonché sul prospetto retrostante orientato sull'area a verde posteriore; in particolare, mentre il giardino antistante ed accessibile dal civico U/2 di via Parco La Vecchia presenta consistenza pari a 87,44 mq, quello retrostante risulta caratterizzato da una superficie di 121,92 mq.

La porta d'accesso all'immobile, raggiungibile a partire dal civico U/2 di via Parco La Vecchia dopo aver attraversato il giardino antistante, è situata sulla parete di tompagno a sud del manufatto ed introduce in un ambiente unico che funge da ingresso/soggiorno, di forma rettangolare in pianta e superficie utile pari a 20,00 mq.

Detto ambiente, aerato naturalmente grazie alla presenza della sola porta d'accesso all'immobile, risulta posto in comunicazione, per mezzo di un varco collocato sulla parete opposta rispetto a quella della stessa porta d'accesso, con il corridoio distributivo dell'alloggio, di superficie utile pari a 3,96 mq, da cui è possibile raggiungere gli altri ambienti del cespite pignorato, sia a piano terra che a piano seminterrato.

In particolare, sulla parete corta ubicata sulla sinistra di chi proviene dal soggiorno, è presente una porta che serve un ambiente adibito a camera da letto doppia, sulla parete frontale opposta rispetto a quella che separa il corridoio dal soggiorno, è collocata altra porta che consente l'accesso in un secondo ambiente utilizzato anch'esso come camera da letto singola.

Diversamente, all'estrema destra del corridoio, per coloro che giungono dalla porta d'accesso, è stato rinvenuto un foro circolare praticato nel solaio latero-cementizio, a partire dal quale è possibile raggiungere la totalità degli ambienti ubicati al piano seminterrato (completamente abusivo e sconosciuto alle autorità sia da un punto di vista urbanistico che catastale).

Dal primo ambiente a sinistra, verosimilmente adibito a camera da letto doppia (ed impropriamente, atteso che la superficie minima prevista per le camere da letto doppie è pari a 14 mq), caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta, di consistenza utile pari a 10,64 mq (sufficiente per una camera



da letto singola il cui minimo è pari a 9 mq), è possibile ricevere aria e luce grazie ad una finestra prospiciente il giardino retrostante.

Dal secondo ambiente, disposto sulla parete frontale opposta del corridoio, verosimilmente adibito a camera da letto singola (impropriamente, a causa delle medesime problematiche di cui si è riferito poc'anzi), caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta, di consistenza utile pari a 8,25 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra prospiciente il giardino retrostante, varcata la quale si accede ad un sistema di scale in muratura che consentono di raggiungere lo stesso giardino retrostante.

In corrispondenza della parete di tompagno che accoglie la porta d'accesso al cespite e sulla sinistra rispetto a questa per chi entra nell'immobile, è stata praticata una foratura che consente l'accesso in un ripostiglio (non aerato ed illuminato naturalmente) illegittimamente realizzato e da demolire a valle della eventuale aggiudicazione.

Il foro presente nel solaio, disposto sulla parete cieca di testata del corridoio, permette di intraprendere il sistema metallico di scale a chiocciola e di raggiungere gli ambienti a piano seminterrato (abusivo, ma condonabile per le ragioni espresse in precedenza) del cespite oggetto di stima; detta porzione di alloggio accoglie, oltre ad una zona di sbarco della scala di accesso, la cucina ed il servizio igienico dell'abitazione.

Entrambi gli ambienti risultano aerati ed illuminati naturalmente grazie ad una porta finestra (per la cucina) e ad un finestrino (per il servizio igienico) prospicienti il giardino retrostante.

La cucina e la zona di sbarco delle scale a chiocciola risultano caratterizzate da una forma ad L in pianta di consistenza utile pari a 18,10 mq (superficie scale esclusa in quanto già computata nella consistenza utile del corridoio); diversamente, il servizio igienico, raggiungibile dalla zona di sbarco della scala dopo aver superato un gradino in corrispondenza della porta d'accesso, si presenta di forma perfettamente rettangolare in pianta e dimensioni utili di 4,26 mq.

Il giardino antistante la strada pubblica via Parco La Vecchia, di forma perfettamente rettangolare in pianta (a meno di una porzione, di consistenza pari a 17,32 mq, collocata in adiacenza alla parete di tompagno, abusivamente chiusa ed adibita a ripostiglio, non sanabile e da rimuovere) e superficie utile pari a 87,44 mq, si presenta piantumato con essenze grasse e risulta munito di una fascia pavimentata necessaria per il ricovero di autoveicoli, disposta subito a valle del cancello metallico d'entrata.

Il giardino retrostante, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 121,92 mq, si presenta coperto grazie ad una tettoia in legno illecitamente realizzata (sanabile) per i primi 4 m circa, piastrellato fino a metà della sua lunghezza e successivamente assume l'aspetto di campagna naturale con alcune piantumazioni autoctone quali alberi di ulivo e da frutta in genere.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezze interne utili differenti: in particolare, mentre l'altezza utile del piano terra è pari a circa 2,75 m, al piano seminterrato è stata rilevata un'altezza utile di circa 2,10 m (che formalmente ne preclude, a valle dell'iter necessario per la regolarizzazione del piano seminterrato, un utilizzo di tipo residenziale); tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 10 ed 11**) 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 costituito da una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni in tufo.

Gli orizzontamenti che realizzano i solai di copertura (piano seminterrato e piano terra) sono costituiti, da solai alla *margherita* con mattoni in laterizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un sistema di travi rovesce in calcestruzzo armato gettato in opera sistemate al piede delle pareti portanti in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore variabile in ragione del piano di collocazione; in particolare, lo spessore si riduce passando dai piani inferiori a quelli superiori.



La coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia; le porzioni inclinate della copertura, rilevabili in corrispondenza delle pensiline che spiccano dalle pareti di tomagno, si presentano rivestite con coppi e tegole in cotto del tipico colore rossastro.

Il rivestimento esterno delle pareti di tomagno si presenta completo di chianche in materiale lapideo di forma irregolare per quanto concerne il prospetto su via Parco La Vecchia e quello relativo alla porzione retrostante seminterrata, mentre è costituito da intonacatura e tinteggiatura finale di colore chiaro con riferimento alla porzione retrostante a piano terra.

elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il pavimento dell'intero piano terra è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore rosa pallido molto chiaro con presenza di venature sfumate, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tomagno del fabbricato; detta pavimentazione appare di qualità discreta (2° scelta).

Le pareti degli ambienti a piano terra sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco).

Il pavimento dell'intero piano seminterrato, compreso il servizio igienico, è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore marrone molto chiaro tendente al beige (la tonalità del colore della pavimentazione del servizio igienico si presenta leggermente diversa), posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tomagno del fabbricato; detta pavimentazione appare di qualità discreta (2° scelta).

Il rivestimento delle pareti della cucina (nella zona parete attrezzata) e del servizio igienico, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle quadrate in gres porcellanato, di 2° scelta, caratterizzate da colorazione simile rispetto a quella che caratterizza la pavimentazione.

Diversamente, la restante porzione delle pareti della cucina e della zona sbarco scala a chiocciola sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco).

L'intradosso della copertura degli ambienti (tanto a piano terra, quanto a piano seminterrato) appare intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso è del tipo blindata con struttura in ferro e rivestimento superficiale in legno (è stata forzata per consentire l'accesso nel cespite pignorato); le porte interne sono in legno tamburato di spessore variabile (al centro, sia inferiormente che superiormente, ci sono dei riquadri di spessore minore), complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone.

Il battiscopa, presente solo negli ambienti privi di rivestimento in piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune di altezza pari ad 8 cm e colore simile rispetto a quello della pavimentazione.

Gli infissi, provvisti di persiane, in anticorodal di prima generazione elettrocolorato color bianco e muniti di vetro camera, sono della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio, ovvero l'impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico si presentano non funzionanti ed in stato di abbandono; in particolare, l'immobile non risulta collegato alla rete elettrica.

Altresi, con riferimento agli impianti di riscaldamento/raffrescamento dell'alloggio, è stata rilevata la presenza rispettivamente di un camino a piano terra e di alcuni condizionatori tipo split con unità interna ed esterna.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento agli elementi di rifinitura, permane ancora in uno stato di sufficiente stato di conservazione, ma risulta di fatto abbandonato.

In aggiunta, si rileva che in corrispondenza di alcune porzioni del soffitto a piano terra sono state rilevate zone di intonaco in stato di ammaloramento con presenza di limitate effluorescenze superficiali e macchie



dovute a fenomeni d'infiltrazione d'acqua e dei sali igroscopici in essa disciolti; sulle zone investite dalla presenza di tali macchie si è verificata la decoesione del materiale con conseguente sfaldamento e sfarinamento degli strati più superficiali di tinteggiatura ed intonaco.

In ragione della distribuzione e dell'ubicazione di tali segni di degrado e macchie, è lecito desumere come la causa responsabile sia rappresentata da fenomeni d'infiltrazione di acque meteoriche che, a partire dal lastrico solare superiore, penetrano nella matrice muraria e fuoriescono in corrispondenza dell'intradosso in alcune zone dell'immobile oggetto di stima.

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

superficie coperta piano terra	50,17	1
superficie pertinenze piano seminterrato	28,60	0,5
superficie aree a verde	209,36	0,1 (fino a sup. cop. amb.), 0,02 (succ.)

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 = 85,41 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98. Con riferimento alla superficie a piano seminterrato, giova precisare che essa è stata computata come vano accessorio a servizio indiretto dei vani principali, atteso che la sua altezza utile si attesta a 2,09 m.

5.1.1 stato di possesso dell'alloggio A)

L'immobile, teoricamente in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED] nato [REDACTED] appare in stato di abbandono; allo stato attuale risulta pacificamente impossibile, da un punto di vista igienico-sanitario ed impiantistico, utilizzarlo come abitazione.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

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

Interpellato l'amministratore del condominio Parco La Vecchia Lotto 3, è emerso che alla data del 23.11.2022 il debitore esecutato non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, egli è debitore nei confronti del condominio delle seguenti somme, come dettagliatamente rappresentate nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 12**):

massa debitoria (al 31.12.2021): **€ 924,14** (diconsi euro novecentoventiquattro/14).

Come possibile desumere dall'analisi della dichiarazione resa, il credito certificato si riferisce al 31.12.2021; pertanto, appare verosimile secondo l'opinione dello scrivente c.t.u., che alla cifra dichiarata dall'amministratore *pro-tempore* vada aggiunto l'ammontare complessivo delle quote ordinarie relative all'anno 2022 in corso, 11 mesi per un totale di € 330,00 (diconsi euro trecentotrenta/00)

Con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 3,00 € mensili.

Altresì, come possibile evincere dalla succitata dichiarazione resa, l'assemblea condominiale del condominio, alla data suindicata, non ha emesso delibere per l'esecuzione di lavori straordinari.

In ultimo, si segnala che alla data della dichiarazione resa dall'amministratore *pro-tempore* non sussistono contenziosi che coinvolgano in qualche forma anche il condominio sito in Cassano delle Murge denominato Parco La Vecchia Lotto 3, eccezion fatta per contenziosi che vedono agire il condominio nei confronti di condomini morosi.



5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio 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 29 luglio 2003 Registro Particolare 6788 Registro Generale 36382 a favore di *Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.* con sede legale in Siena (SI), domicilio ipotecario eletto in Siena piazza Salimbeni n. 3, C.F.: 00884060526 contro [REDACTED] nato [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Giuseppina Cioffi in Casamassima (BA) del 24 luglio 2003 Repertorio 27175 Raccolta 10877. Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) alla contrada Parco La Vecchia, via Parco La Vecchia, lotto 3, civico U/2, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 827 sub 2** parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa);
2. Trascrizione del 25 giugno 2021 Registro Particolare 23515 Registro Generale 31761 in favore di *Siena N.p.l. 2018 S.r.l.*, con sede in Roma (RM) alla via Piemonte n. 38 C.F.: 14535321005 contro [REDACTED] nato [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA) al **fg 34 ptc 827 sub 2** parco La Vecchia, piano T, interno 2, cat. A/7, classe 2, vani 3,5, dati di superficie: totale 51 mq, totale escluse aree scoperte 51 mq, rendita euro 216,91, confinante nell'insieme con la strada di accesso, con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 07 giugno 2021 Repertorio 3614/2021).

5.2 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 2022"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (*app. n. 13*), 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 1.900,00 €/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.

5.2.1 stima alloggio A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio tipo villino in normale stato di conservazione ubicato nella città di Cassano delle Murge (BA) in zona suburbana, oscilla tra 750,00 €/mq e 1.050,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, del tutto similari rispetto a quelli contenuti nella banca dati prodotta dall'Agenzia del Territorio, e considerando le cifre contenute all'interno dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre



2022, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 900,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 300,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 85,41$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 76.869,00; 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 in area suburbana del comune di Cassane delle Murge (BA), ovvero in una zona estremamente periferica del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di soli manufatti ad uso residenziale e completamente priva di servizi, esercizi commerciali, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc.; tali caratteristiche si mantengono identiche per tutte le abitazioni limitrofe.

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

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali; altresì, gli altri edifici presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva simile, con standard costruttivi lontani rispetto a quelli 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 correttivo ben inferiore alla media della zona e pari a $C_v = - 0,3$.

Funzionalità: l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna ordinata e lineare che consente di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione.

In tale ambito, appare non opportuna la scelta di individuare un unico servizio igienico per entrambi i piani di cui si compone il cespite pignorato, disposto a piano seminterrato.

Ugualmente penalizzante è il fattore legato alle altezze nette degli ambienti a piano seminterrato, che mai raggiungono il valore minimo di 2,70 m per immobili di tipo residenziale, obbligando l'aggiudicatario/proprietario a dover sanare (formalmente) tali ambienti con destinazione diversa dalla residenziale (cantinola, deposito).

Analogamente, non giova a favore dell'immobile la situazione urbanistica nella quale versa all'atto della perizia, che necessita di un intervento di regolarizzazione piuttosto oneroso.

Al contrario, moderatamente positivo appare agli occhi del c.t.u. il fattore legato alle non eccessive dimensioni dell'immobile che potrebbe suscitare una forma di interesse da parte di qualche soggetto.

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

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile, appaiono complessivamente di sufficiente qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo indifferente rispetto alla media della zona e pari a $C_q = + 0,0$.

Stato di manutenzione e conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è appena sufficiente, ma sussistono delle situazioni di criticità meritevoli di attenzione nel breve/medio termine; negativo appare l'aspetto che vede il cespite pignorato distaccato dalla rete elettrica nazionale, impedendone un uso immediato; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo inferiore rispetto alla media della zona e pari a $C_m = - 0,2$.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 - 0,3 - 0,2 + 0,0 - 0,2) / 5 = - 0,14$$

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

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [900,00 - 0,14 \times (1.050,00 - 750,00)] \times 81,54 \approx 70.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi, delle situazioni di criticità e della situazione debitoria nei confronti del condominio Parco La Vecchia Lotto 3 sito in Cassano delle Murge (BA) come ampiamente evidenziati nei precedenti parr. 4.3 e 5.1.2, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima pari a:



$$V_e = 70.000,00 \text{ €} - 15.000,00 \text{ €} - 924,14 \text{ €} \approx 54.000,00 \text{ €}$$

5.2.2 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 sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 54.000,00 \text{ € (diconsi euro cinquantaquattromila/00)}$$

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:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 54.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 46.000,00 \text{ (diconsi euro quarantaseimila/00)}$$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto 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'alloggio A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti volumetrici, distributivi e di prospetto come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è appena sufficiente;**
- ❖ **il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 46.000,00 (diconsi € quarantaseimila/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Sergio Carabellese procuratore del creditore procedente (pec: carabellese.sergio@avvocatibari.legalmail.it) e per raccomandata al debitore esecutato (**app. n. 14**), costituita da 24 (ventiquattro) facciate dattiloscritte e n. 14 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 28 novembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

ASTE
GIUDIZIARIE





ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

