



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 305/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE: DOTT.SSA CHIARA CUTOLO
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO



PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

XXXX XX

IN DANNO DI:

Xxxx Xxxx

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

MARASCIULO PROJECT – Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO

Contrada Gorgofreddo, 215 - 70043 MONOPOLI (BA) - Tel./Fax 080 6900477 - cell. 339 6510615

P.I. 07274090724 e-mail: ing.marasciulo@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



INDICE

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	10
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	11
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	12
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	12
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA.....	13
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1.....	21
CONCLUSIONI.....	27

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Elenco Allegati:

1. Provvedimento di nomina e atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Rilievo fotografico Lotto 1;
4. Estratto di mappa, elaborato planimetrico, planimetrie e visure catastali storiche;
5. Rilievo planimetrico Lotto 1 – Situazione attuale (Tav. 1.1);
6. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
7. Copia Atto di compravendita;
8. Copia C.E. n.96/78 del 23/04/1979;
9. Copia C.E. in sanatoria n.772 del 24/06/86
10. Copia del Certificato di Abitabilità del 26/06/1986;
11. Ispezioni Ipotecarie;
12. Quotazioni Banca Dati Agenzia del Territorio (OMI – II Sem. 2021);
13. Quotazioni Agenzie Immobiliari;
14. Estratto dell'Atto di matrimonio;
15. Pendenze condominiali;
16. Descrizione sintetica del Lotto1 (Immobile A).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Cosimo Marasciulo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 ed all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in Monopoli (BA) alla C.da Gorgofreddo n° 215, è stato nominato dalla **G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 305/2021), promossa dalla società XXXXX XXX, e per essa la XXXXXXX in danno del sig. Xxxx Xxxx**. Il giorno 29/10/2021, dopo atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nel provvedimento di nomina (**All. n. 1**).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Donato Basile, ed ha insieme fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 22/11/2021, ma il debitore esecutato non si è presentato al disposto accesso. A seguito di questo primo accesso negativo, le operazioni peritali di sopralluogo, previa comunicazione inviata all'esecutato e al legale del creditore precedente a mezzo raccomandata il 15/12/2021, hanno avuto inizio, il giorno 29/12/2021 sui luoghi oggetto di accertamento, alle ore 11.30, in assenza del debitore esecutato che non si è presentato al disposto accesso. L'ingresso all'immobile, in evidente stato di abbandono, è stato effettuato forzatamente, come da relazione del Custode Giudiziario, Avv. Donato Basile. I dettagli del sopralluogo sono discussi nel verbale di accesso redatto dal Custode Giudiziario e dal sottoscritto CTU (**All. n. 2**). In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo



metrico – fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli. Lo scrivente ha inoltre raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:30 del 29/12/2021. (**All. n.2**).

Successivamente, il sottoscritto CTU ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione dell'opportuna documentazione (vedi **All. nn. 4 e 11**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (vedi **All. nn. 8-9-10**);
- Archivio Notarile Distrettuale di Bari per il reperimento dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura (vedi **All. n.7**).
- Acquisito presso il settore stato Civile del Comune di Bari l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato Sig. Xxxx Xxxx per accertarne lo stato civile (vedi **All. n.15**).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (vedi All. n. 6) ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ✓ **Abitazione**, censita al NCEU del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 32 p.lla 274 sub. 19 graffato 11, categoria A/7, classe 2, vani 3, superficie 68 mq (Totale escluse aree scoperte: 61 mq), Contrada Incoronata, s.n.c., piano S1, int.8, rendita € 185,92;

Dall'esame della documentazione ipotecaria, reperita dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n.11**), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:

- ✓ **Compravendita** trascritta al Reg. Part.3286 / Reg. Gen. 4197 in data 07/02/1997, a seguito di atto per notaio Francesco Amendolare del 27/01/1997, Rep. n. 9785, a favore di Xxxxxxx Xxxx, nata a Bari il xx/xx/xxxx (sposata in regime di separazione dei beni), per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro il sig. Xxxxxxx Xxxxxx, (sposato in regime di separazione dei beni), nato a XXXX (BA) il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Incoronata, s.n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 32 p.lla 274 sub. 19 graffato 11;
- ✓ **Compravendita** trascritta al Reg. Part. 28789 / Reg. Gen. 45374 in data 03/08/2007, a seguito di atto per notaio Severo Vernice Maria Antonietta del 26/07/2007, Rep. n. 97609/16143, a favore del sig. Xxxx Xxxx (sposato in regime di separazione dei beni), nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro la sig.ra Xxxxxxxx Xxxx, nata a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di



proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Incoronata, s.n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 32 p.lla 274 sub. 19 graffato 11;

- ✓ **Ipoteca Volontaria** iscritta al Reg. Part. 10433 / Reg. Gen. 45375 in data 03/08/2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a seguito di atto del notaio Severo Vernice Maria Antonietta del 26/07/2007, Rep.97610/16144 a favore di XXXXxx c.f.xxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX (BA) il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.lla 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);
- ✓ **Ipoteca legale** iscritta al Reg. Part. 2837 / Reg. Gen. 17678 in data 27/04/2009 derivante da Iscrizione a norma Art. 77 DPR 602/73, a seguito di atto di EQUITALIA ETR S.p.a. del 21/04/2009, Rep. 459/14 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a, c.f.12158250154, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.lla 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);
- ✓ **Ipoteca legale** iscritta al Reg. Part. 8371 / Reg. Gen. 36715 in data 27/07/2010 derivante da Iscrizione a norma Art. 77 DPR 602/73, a seguito di atto di EQUITALIA ETR S.p.a. del 20/07/2010, Rep. 4523/14 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a, c.f.12158250154, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.lla 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);



- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al Reg. Part. 26171 / Reg. Gen. 35314 in data 14/07/2021, a seguito di atto Giudiziario C/o UNEP Corte di Appello di Bari del 01/07/2021, Repertorio 4598/2021, a favore di XXXXX XXX con sede in Roma, c.f. xxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Lagogemolo, s.n.c., riportato in catasto al fg. 32 p.la 274 sub. 19 graffato 11.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull'immobile oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** iscritta al Reg. Part. 10433 / Reg. Gen. 45375 in data 03/08/2007 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a seguito di atto del notaio Severo Vernice Maria Antonietta del 26/07/2007, Rep.97610/16144 a favore di xxxxxx c.f.xxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX (BA) il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.la 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);
- ✓ **Ipoteca legale** iscritta al Reg. Part. 2837 / Reg. Gen. 17678 in data 27/04/2009 derivante da Iscrizione a norma Art. 77 DPR 602/73, a seguito di atto di EQUITALIA ETR S.p.a. del 21/04/2009, Rep. 459/14 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a, c.f.12158250154, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.la 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);



- ✓ **Ipoteca legale** iscritta al Reg. Part. 8371 / Reg. Gen. 36715 in data 27/07/2010 derivante da Iscrizione a norma Art. 77 DPR 602/73, a seguito di atto di EQUITALIA ETR S.p.a. del 20/07/2010, Rep. 4523/14 a favore di EQUITALIA ETR S.p.a, c.f.12158250154, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1000/1000, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg. 32, p.lla 274, sub. 19 graffato 11, Contrada Incoronata, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);
- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al Reg. Part. 26171 / Reg. Gen. 35314 in data 14/07/2021, a seguito di atto Giudiziario C/o UNEP Corte di Appello di Bari del 01/07/2021, Repertorio 4598/2021, a favore di XXXXX XXX con sede in Roma, c.f. 05028250263, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxx Xxxx, nato a XXXX il xx/xx/xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Lagogemolo, s.n.c., riportato in catasto al fg. 32 p.lla 274 sub. 19 graffato 11.

Si precisa inoltre quanto segue:

- L'esecutato è debitore nei confronti della Agenzia delle Entrate-RISCOSSIONE (subentrata, a titolo universale nei rapporti giuridici attivi e passivi, anche processuali, delle società del Gruppo Equitalia, ai sensi del D.L. n. 193 del 22 ottobre 2016, convertito con modificazioni dalla L. n. 225 del 1° dicembre 2016), con sede in Roma, Via G. Grezar 14 - C.F. e P.I. 13756881002, in persona del legale rappresentante pro tempore, Ernesto Maria Ruffini, di una somma pari a di € 107.529,13 compresi gli accessori di legge maturati, oltre gli interessi di mora maturandi, i diritti maturandi e le spese effettivamente sopportati dall'Agente della Riscossione. In ragione di tanto, il suddetto creditore, in persona del legale rappresentante



pro tempore, Ernesto Maria Ruffini, ha richiesto al Giudice dell'esecuzione, Ill.ma dott.ssa Chiara Cutolo, di ammettere Agenzia delle entrate - Riscossione a partecipare alla distribuzione della somma che sarà ricavata dalla vendita degli immobili espropriandi sino a concorrenza del proprio credito.

Sulla scorta della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n.11**) e dalle visure storiche per immobile eseguite il giorno 05.11.2021 (vedi **All. n. 4**), risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a:

- XXXX XXXX, nato a XXXX il giorno xx/xx/xxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 1/1;

Gli stessi beni fanno parte di un organismo edilizio unico, costituito da un immobile su due livelli.

Il sig. Xxxx Xxxx ha acquisito tali beni con atto a rogito del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta in data 26/07/2007, registrato a Bari il xx/xx/xxxx al n. 14930 (vedi **All. n.7**).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari è emerso che le unità immobiliari gravate dal pignoramento sono attualmente identificate in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Cassano delle Murge (come da visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali allegare alla presente relazione - vedi **All. n.4**), come di seguito rappresentato:

- A. Abitazione in villino** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 32, p.lla 274, sub. 19



graffato 11, categoria A/7, classe 2, vani 3, rendita € 185,92, indirizzo Contrada Incoronata s.n.c., piano S1, intestazione sig. XXXX XXXX, nato a Cassano delle Murge (BA) il giorno xx/xx/xxxx, c.f. XXXXXXXXXXX, proprietà per 1/1.

SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente CTU è in grado di affermare che ai fini della vendita e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, esso costituisce un unico lotto. Pertanto, ha determinato il seguente **LOTTO 1** di vendita:

- A.** Unità immobiliare di 3 vani, ubicata in Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Incoronata s.n.c., piano S1, facente parte di un residence (condominio orizzontale) avente accesso da strada privata, con ingresso pedonale e carrabile, dotati di cancello. L'accesso all'immobile avviene da cancello privato sul cortile di proprietà. Sulla facciata principale è presente una veranda rialzata; l'ambiente interno prevede una stanza di ingresso che conduce al cucinino e al bagno, sulla destra e ad una camera da letto sulla sinistra rispetto alla porta di ingresso.

L'immobile, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 32, p.lla 274, sub. 19 graffato 11, risulta confinante con altre unità immobiliari condominiali sui lati ad est, ovest e sud, così come di seguito rappresentato (Figura 1) nello stralcio catastale:





Figura 1 Stralcio catastale con individuazione della particella 274 subalterno 19 (contorno rosso) costituente il **Lotto1** e dei confini della stessa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il debitore esecutato nella procedura, Sig. Xxxx Xxxx, ha acquistato il bene oggetto di procedura con atto a rogito del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta in data 26/07/2007, registrato a Bari il xx/xx/xxxx al n. 14930 (vedi **All. n.7**). Come da estratto dell'atto di matrimonio (**All. n.14**) il Sig. Xxxx Xxxx è sposato in regime di separazione dei beni, di conseguenza il bene pignorato risulta bene personale del debitore.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Interpellato l'amministratore di condominio (pro-tempore) del complesso condominiale "Mercadante" Contrada Lagogemolo Località Incoronata, in cui è ubicato l'immobile pignorato, è emerso che il condominio non ha tabelle millesimali, in quanto privo di parti comuni ad eccezione della colonna montante acqua e che il sig. Xxxx non risulta in regola con il pagamento delle quote (AqP e manutenzione rete) di sua spettanza a far data dal 2007 e per un totale di € 789,84. Nello specifico, la posizione



contabile debitoria relativa ai due anni antecedenti la data del presente elaborato peritale (2020-2021) ammonta a complessivi **122,74 €** come di seguito rappresentata (vedi **All. n.15**):

- ✓ **Anno 2020 fisso acqua e fogna € 45,72 + € 15,60;**
- ✓ **Anno 2021 fisso acqua e fogna € 45,72 + € 15,70;**

Restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte del dante causa (esecutato) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita per Notar Severo Vernice Maria Antonietta del 26/07/2007 registrato a Bari il xx/xx/xxxx al n. 14930 e tutte le precisazioni, riserve e limitazioni contenute nello stesso.

Si rappresenta, inoltre, che in sede di ispezione sono state riscontrate delle piccole difformità rispetto a quanto legittimato urbanisticamente, discusse nel successivo paragrafo.

Gli impianti in dotazione all'unità immobiliare oggetto di stima risultano al momento del sopralluogo non funzionanti.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA

Ai dati contenuti nell'atto di compravendita del 26/07/2007, a rogito del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta (vedi **All. n. 7**), con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile oggetto di procedura, sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti la realizzazione degli stessi beni (vedi **All. nn. 8-9-10**). Da tali indagini è emerso quanto segue:

- ✚ L'immobile oggetto di pignoramento è inserito all'interno di un'area condominiale ed è attualmente identificato al N.C.T. di Bari al fg. 32, p.la 274 sub. 19 graffato 11. Tale area ricade nella Zona CB/15 (Zone turistico-residenziali extraurbane di espansione) del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA). L'immobile è ubicato in



Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Lagogemolo (Incoronata),
s.n.c.

✚ Il ridetto organismo edilizio, ricadente alla p.lla 274 sub. 19 graffato 11 è stato costruito in forza di **regolare Concessione Edilizia n.96/78**, rilasciata in data 23/04/1979, è munito di Certificato di collaudo del 29/08/1980 e di Autorizzazione di Abitabilità del 03/10/1980 (vedi **All. n.8**).

✚ L'immobile è stato oggetto di successiva **C.E. in Sanatoria n. 772** del 24/06/1986, con Certificato di Idoneità statica del 18/06/1986 (vedi **All. n.9**).

✚ L'immobile è dotato di **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità**, rilasciata da Comune di Cassano delle Murge in data 26/06/1986 (vedi **All. n.10**).

Dal confronto tra gli elaborati grafici della Concessione in Sanatoria, le planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (vedi **All. n.4**), e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo (vedi **All. n.5**), è emerso che quanto assentito con titolo abilitativo corrisponde quasi completamente allo stato di fatto a meno di un vano tecnico ricavato in veranda, con la realizzazione di un tramezzo con porta di accesso, come in evidenza nella immagine di seguito (Figura 2).



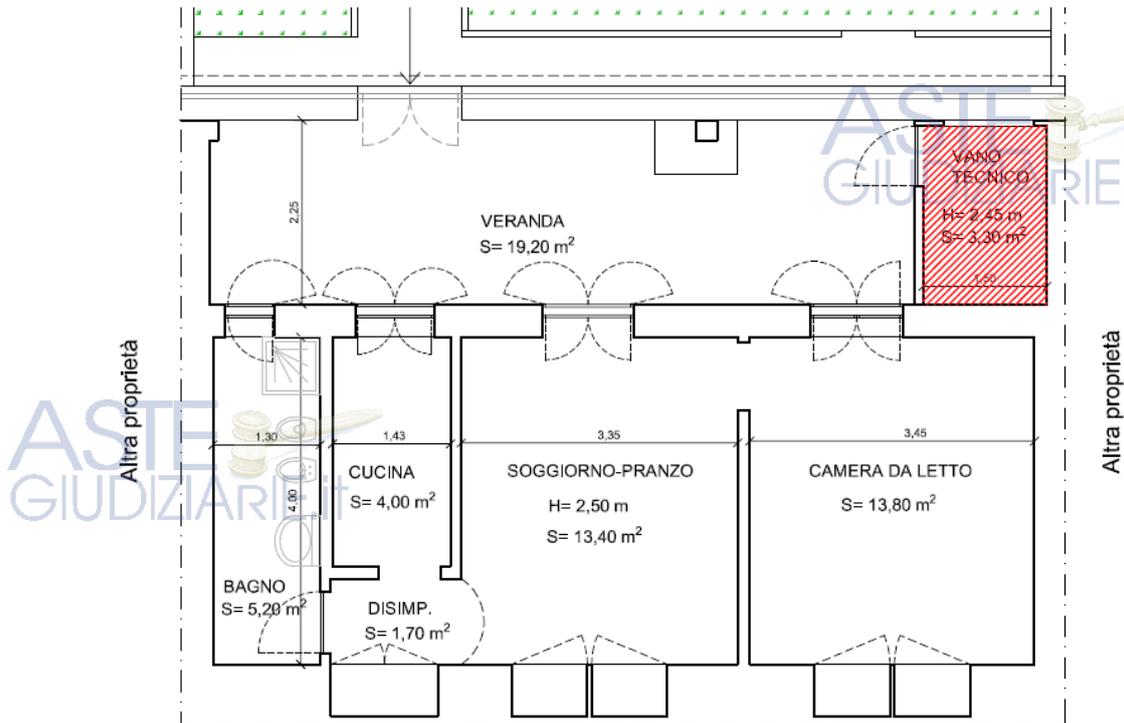


Figura 2 Vano tecnico (area in rosso) ricavato nello spazio veranda con tramezzi di tomponago e porta di ingresso.

Tale difformità, realizzazione di vano tecnico, che non costituisce volumetria aggiuntiva fuori sagoma rispetto a quanto assentito, è sanabile con una SCIA in sanatoria. In seguito sarà necessario eseguire il **relativo aggiornamento catastale dell'intero immobile**.

I costi complessivi per regolarizzare la difformità sopra citate, inclusi bolli e diritti di segreteria, oneri comunali nonché oneri del tecnico incaricato (ing., arch., geom.) per redigere le corrispondenti pratiche, possono essere quantificati in circa **€ 2.500,00**.

Altre discrasie riscontrate in sede di sopralluogo sono state ritenute di nessun peso, trattandosi di differenze minime e di scarsa incidenza, pertanto influenti nella stima finale.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI - IDENTIFICAZIONE - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in territorio di Cassano delle Murge (BA) alla Contrada Incoronata s.n.c., in una zona turistico-residenziale periferica quasi al confine con l'area della Foresta di Mercadante. Lo si raggiunge infatti dalla S.P.145, che collega Cassano delle Murge ad Altamura, su cui si innesta Contrada Lagogemolo. (vedi **foto n.1-2-3 - All. n.3**).

Tale zona dista circa 4 km dal centro cittadino di Cassano delle Murge (BA) e circa 18 km dal comune di Altamura (BA).

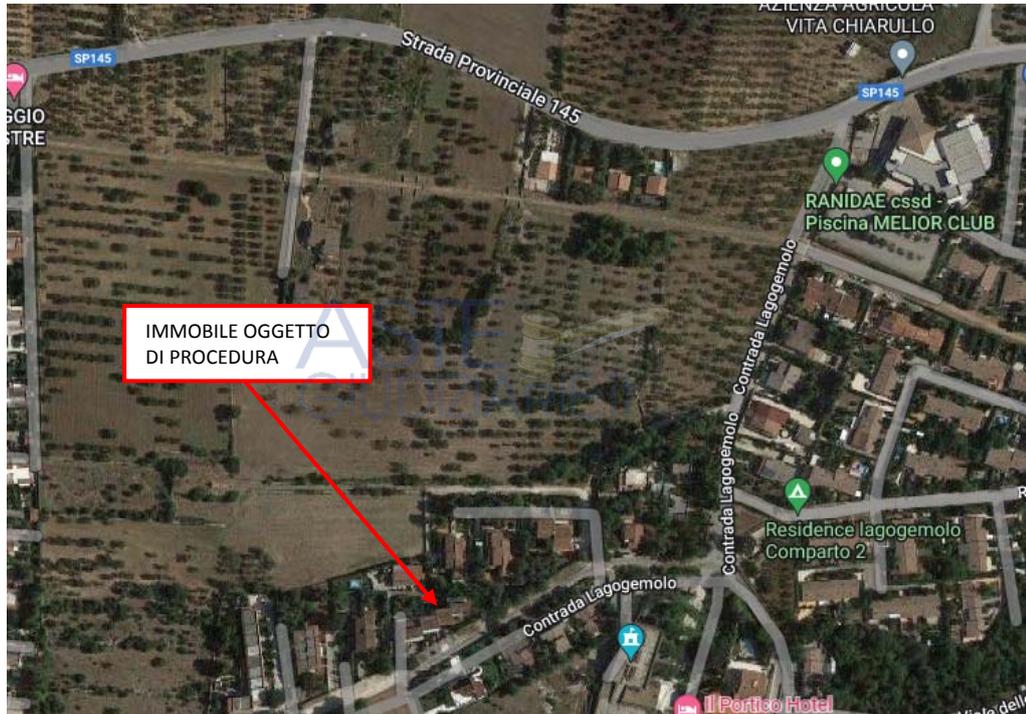


Figura 3 Stralcio di mappa con individuazione della Contrada Lagogemolo (Incoronata) di accesso all'immobile dalla S.P.145

Il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni pignorati risulta principalmente rurale, caratterizzato da organismi edilizi isolati, villini e case a schiera, nella maggior parte dei casi, di tipo turistico-residenziale anche a carattere stagionale.



I canoni tipologici e morfologici sono, nella maggior parte dei casi, simili alle caratteristiche del fabbricato oggetto di questa procedura: ovvero, edifici che si sviluppano su uno-due piani fuori terra.



Figura 4 Area recintata dell'immobile (linea puntinata rossa) con indicazione dell'ubicazione del cancello di accesso (freccia gialla) e della strada privata dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura.

L'immobile appartiene ad un complesso residenziale-turistico (stecca di case a schiera) cui si accede da cancello carrabile e pedonale attraverso una stradina pedonale che conduce all'immobile oggetto di procedura (vedi **foto n.4-5-8-9 – All. n.3**).

Lo stato attuale del suddetto organismo edilizio è riportato nelle prime immagini dell'allegato fotografico le quali forniscono una completa panoramica dello stato dei luoghi. Nel caso di specie, si può notare che l'immobile, è dotato di cortile di pertinenza, in completo stato di abbandono, con vialetto di accesso in chianche di pietra (vedi **foto n.10-11–**

All. n.3).

Lotto 1

Immobile A

L'ingresso all'immobile in oggetto avviene direttamente dal cortile attraverso una veranda coperta, rialzata con due gradini esterni di accesso; da sottolineare la presenza di una importante cancellata di protezione (vedi **foto n.12-13-14 – All. n.3**) e la presenza del vano tecnico con porta di accesso sotto la veranda (vedi **foto n.17 – All. n.3**) qui è allocato anche il contatore idrico, in apposita cassetta incassata a muro con sportello (vedi **foto n.14-15-16 – All. n.3**).

La porta di ingresso è a doppia persiana, in legno, con corrispondente porta interna interamente vetrata da cui si accede al soggiorno-pranzo (vedi **foto n.18 – All. n.3**). Tale vano si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie, con umidità di risalita lungo le pareti perimetrali, pavimentato con piastrelle in ceramica, effetto cotto sfumato, mentre la parete a sud è rivestita, nella parte basamentale, con pannelli di legno tipo abete chiaro a listoni verticali e sulla stessa parete sono presenti due armadi a muro rialzati con ante in legno (vedi **foto n.21-22 – All. n.3**). Sulla parete a nord, a destra della porta di ingresso si evince la presenza dell'attacco telefonico, mentre sul lato sinistro la cornetta del citofono, un quadretto elettrico di comando ed una lampada di emergenza (vedi **foto n.19-20 – All. n.3**).

Dal soggiorno, si accede a destra attraverso un passaggio ad arco, al disimpegno di accesso al cucinino e al bagno (vedi **foto n.22-23 – All. n.3**), anche qui è presente un armadio a muro. Il cucinino presenta una finestra, sempre in legno con persiana, rivestimento di ceramica alle pareti e un attacco lavatrice con scarico (vedi **foto n.24-25 – All. n.3**); il bagno è dotato di finestra con persiana ed è completo di doccia, vaso, bidet, lavandino e scaldabagno (vedi **foto n.26-27-28 – All. n.3**).

Dal soggiorno si accede, sulla sinistra rispetto all'ingresso, alla camera da letto, con finestra a doppia anta e persiane; tale finestra è esposta a nord,

verso la veranda coperta. La camera presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica marrone chiaro, e le pareti sono imbiancate a latte di calce. Sono presenti sul muro a sud armadi rialzati a muro, con ante in legno ed è visibile lo stato di degrado con forte umidità di risalita lungo tutto il perimetro (vedi **foto n.22-23 – All. n.3**).

L'altezza interna utile, è pari a 2,50 m.

La planimetria (vedi **All. n. 5**) e la documentazione fotografica, allegati alla presente (vedi **All. n.3**), danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Dal punto di vista strutturale il corpo di fabbrica è costituito da una struttura in elevazione in muratura portante con solaio, in tutta probabilità, del tipo latero-cementizio. Al piano superiore è presente un'abitazione.

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'intera costruzione è da considerarsi, dal punto di vista strutturale, in un buono stato di conservazione (non sono presenti quadri fessurativi) ma in pessime condizioni di manutenzione e con evidenti quadri umidi, risolvibili con interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il rivestimento esterno delle murature è costituito da intonaco civile rifinito con pitturazione effetto graffiato bianca. Il pavimento della veranda è in piastrelle di ceramica ruvida effetto cotto dégradé, di dimensione 10x20 cm. Le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono rivestite con intonaco civile e rifinitura superficiale a latte di calce. Il soggiorno presenta pavimento in piastrelle di ceramica effetto cotto sfumato, di dimensione 15x15 cm, pareti ad est ed ovest imbiancate a latte di calce e parete a sud con rivestimento, nella parte basamentale per una altezza di 1,10 m, con pannelli di legno tipo abete chiaro a listoni verticali. Nella cucina, il pavimento è in continuità con quello del soggiorno, mentre le superfici delle pareti sono rivestite per un'altezza di 2,10 m con piastrelle quadrate di



ceramica lucida chiara, con disegni a quadretti, di dimensione 20x20 cm. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica lucida 20x20 cm di colore bianco, con contorno blu per un'altezza di 2,10 m. Il pavimento della camera da letto è in piastrelle di ceramica di dimensione 33x33 cm di colore marrone chiaro pareti ad est ed ovest imbiancate a latte di calce e in parte in tufo a vista.

Tutte le finestre sono di legno chiaro, con vetro singolo e persiane esterne, sempre della stessa tipologia di legno. Le porte interne (divelte, tranne quella del bagno), sono in legno tamburato chiaro, con venature scure.

Impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto idrico e di scarico fognario, impianto elettrico e telefonico, tutti non funzionanti durante il sopralluogo. L'immobile è dotato anche di impianto citofonico, non funzionante. Sono presenti lampade di emergenza in tutte le camere ed è presente uno scaldabagno in bagno non allacciato alla rete. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Stato di conservazione alloggio pignorato

In sede di sopralluogo sono state ravvisate molte criticità per tutti gli elementi di rifinitura e gli impianti dell'alloggio.

In definitiva, è possibile affermare che l'immobile necessita di opere di rifinitura e manutenzione ordinaria, oltre che una revisione completa degli impianti in dotazione, con messa in servizio.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'immobile di proprietà dell'esecutato:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile (mq)
Veranda	Nord	Assente	19,20
Vano tecnico	Nord-est	Assente	3,30
Cucinino	Nord	Assente	4,00
Soggiorno	Nord	Assente	13,40
Camera da letto	Nord	Assente	13,80
Bagno	Nord	Assente	5,20

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1

Per la corretta valutazione dei beni pignorati, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell’unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal uopo, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In ragione di tanto, lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come “**Lotto 1**”.

In particolare, è stata esaminata la banca dati contenuta nell’“**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2021**” prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n.12**), che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi; nonché i valori rivenienti da indagini di mercato immobiliare, relativi ad abitazioni (categoria A7) in vendita nel Comune di Cassano delle Murge (vedi **All.13**).

Tali valori sono stati, infine, mediati dallo scrivente CTU.

Successivamente, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la



superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore		Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione	51,65	1,00		51,65
Veranda	23,40	0,80		18,72
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	123,00	0,10	Fino S = 25mq	4,46
		0,02	S > 25mq	
TOT.				74,83

Per passare dal valore medio (V_m) al valore effettivo (V_e), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu - coefficiente di ubicazione** - tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;
2. **Cv - coefficiente di vetustà e tipologia** - tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;



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'appartamento.

Ne consegue che il valore effettivo (V_e) si ottiene in funzione del valore medio di partenza (V_m), 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) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/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 di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo (V_e) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei coefficienti correttivi precedentemente descritti.



Stima Lotto 1

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2021**, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione - categoria A/7), ovvero realizzato in una zona turistico-residenziale del territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA), oscilla tra **700,00 €/mq** e **1.000,00 €/mq** (vedi **All. n.12**). I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni tra loro confrontabili, comprese tra un min di **709,09 €/mq** ed un max di **963,64 €/mq** (vedi **All.13**). In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il Lotto 1 come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari ad **843,18 €/mq**, con una fascia di oscillazione pari a **277,27 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il minimo (**704,55 €/mq**) e massimo (**981,82€/mq**) dei valori medi.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a **Sc = 74,83 mq** si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 63.095,30**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:

Cu = -0,2 - L'immobile in oggetto è ubicato in una zona extraurbana del territorio di Cassano delle Murge (BA). Tale zona è a carattere turistico-residenziale, collegata alla S.P.145 (Cassano delle Murge-Altamura) con viabilità secondaria, percorribile in maniera agevole con autoveicoli, non servita da mezzi pubblici. Risulta distante circa 4 km dal centro abitato di Cassano delle Murge.

Cv = -0,2 - il complesso edilizio è stato costruito negli anni '80, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione. Lo stato di manutenzione dei beni è pessimo.



Cf = -0,2 – l'immobile è ubicato a piano S1, presenta un ingresso poco accessibile ai mezzi, ma c'è un'ampia possibilità di parcheggio nello spiazzo di accesso dalla strada. I vari ambienti sono disposti su un unico livello.

Cq = -0,2 – le finiture interne dell'immobile A oggetto della presente procedura sono di scarsa qualità e presentano criticità dovute allo stato di abbandono ed incuria dell'immobile.

Cm = -0,3 – Lo stato di manutenzione dell'immobile A è del tutto assente, esso necessita di opere di manutenzione ordinaria e di totale ripristino e messa in servizio degli impianti.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m)/5 = (-0,2 - 0,2 - 0,2 - 0,2 - 0,3)/5 = -0,22$$

In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) dell'immobile risulta pari a:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [843,18 - 0,22 \times (981,82 - 704,55)] \times 74,83 = \underline{58.530,67 \text{ €}}$$

Pertanto il valore complessivo del **Lotto 1** è: **58.530,67 €**



Adeguamenti e correzioni della stima

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

8.779,60 €

- Spese di regolarizzazione delle pendenze condominiali dell'ultimo biennio (2020-2021):

122,74 €

- Spese di regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate:

2.500,00 €

Ne consegue, che il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a

58.530,67 € – 8.779,60 € – 122,74 € – 2.500,00 € = 47.128,33 €

Che in c.t. diconsi 47.000,00

Diconsi Euro Quarantasettemila/00

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA** essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agazia del Territorio – Catasto Censuario – Settore servizi tecnici e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- acquisito presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Bari copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura;
- acquisito presso il settore Stato Civile del Comune di Bari l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato Sig. Xxxx Xxxx per accertarne lo stato civile.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina, che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili pignorati, così come sopra riportato e stimato.

Si riporta di seguito in sintesi quanto accertato:

- ✚ Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno di un'area attualmente identificata al N.C.T. di Bari (BA) al fg. 32 p.lla 274 sub.19 graffato 11. Tale area ricade nella Zona CB/15 del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA). L'intero complesso edilizio è ubicato in Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Incoronata s.n.c.
- ✚ Il ridetto organismo edilizio, ricadente alla p.lla 274 sub. 19 graffato 11 è stato costruito in forza di **regolare Concessione Edilizia n.96/78**, rilasciata in data 23/04/1979, successiva **C.E. in Sanatoria n. 772** del



24/06/1986, con Certificato di Idoneità statica del 18/06/1986 ed **Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità**, rilasciata da Comune di Cassano delle Murge in data 26/06/1986. (vedi **All. n.9-10-11**)

- ✚ Il debitore esecutato, Sig. Xxxx Xxxx, ha acquistato gli immobili oggetto di procedura con atto di compravendita a rogito del Notaio Severo Vernice Maria Antonietta in data 26/07/2007, registrato a Bari il xx/xx/xxxx al n. 14930 e come da estratto di matrimonio il Sig. Xxxx Xxxx è sposato, in regime di separazione dei beni, di conseguenza i beni pignorati risultano beni personali del debitore e non occupati (vedi **All. n.7-14**).
- ✚ I costi complessivi per la risoluzione delle pendenze condominiali a far data dal 2007 ammontano ad un totale di € 789,84. La posizione contabile debitoria relativa all'ultimo biennio (2020-2021) è pari a € **122,74**.
- ✚ I costi per la regolarizzazione delle difformità edilizie rilevate è pari a **2.500,00 €**.
- ✚ È stato individuato un unico Lotto di vendita.
- ✚ Il valore stimato per il **Lotto 1** di vendita, al netto degli adeguamenti, **è pari ad € 47.000,00.**

Pertanto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 28 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.
Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

