



**TRIBUNALE DI BARI-II SEZ. CIVILE, ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Giudice dott. Antonio Ruffino**



**Procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 353/2021**



**RELAZIONE TECNICA**

**C.T.U. ing. Antonio Cecinati**



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

Firmato Da: CECINATI ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 750d173e9eb3a7db608564ab056b6b4f



Il sottoscritto ing. Antonio Cecinati, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari (al n. 7042) nonché all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Bari (al n. 2243)

**premess**

- che con atto di precetto del 31/05/2021 in forza di atto di mutuo fondiario, il Banco di Napoli S.p.A. ha intimato ai sigg.

di pagare la

complessiva somma di € 52.470,67 oltre interessi di mora maturati e maturandi sulla sorte capitale delle rate insolute e relative spese legali;

- che la suddetta Banca ha ceduto il credito vantato alla \_\_\_\_\_ ;
- che la \_\_\_\_\_, non essendo riuscita a recuperare bonariamente il credito ed i relativi interessi maturati, ha inteso sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione l'immobile ubicato in Bari-Palese alla via Vico XVI Modugno, 2, posto a garanzia del mutuo a suo tempo contratto;
- che pertanto lo scrivente e l'avv. Giovanni Garofalo venivano nominati in data 20/10/2021 rispettivamente c.t.u. e custode del procedimento riportato in epigrafe avente ad oggetto la "valutazione-gestione" della predetta unità abitativa di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_
- che verificata la documentazione depositata telematicamente dalla società \_\_\_\_\_ procedente, lo scrivente riscontrava nei quesiti formulati dal Giudice, la richiesta, tra l'altro, di precisare se il creditore procedente avesse depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto chiedeva altresì di procedere all'immediata acquisizione dello stesso e nel caso di esistenza di rapporto di \_\_\_\_\_

coniugio, di acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine;

- che di tanto veniva effettuata richiesta tramite posta elettronica in data 9/11/2021 all'avv. Simona Centrone dello studio legale Troisi di Bari, difensore del creditore precedente;

- che in data 16/11/2021 l'avv. Cristiano Laspesa dello studio legale Troisi, trasmetteva tramite *e-mail* il certificato contestuale anagrafico di matrimonio, di stato civile dei \_\_\_\_\_ dove veniva riscontrato che gli stessi hanno contratto matrimonio in

**all. 1)**;

- che il suddetto custode, sentito il parere dello scrivente, disponeva l'inizio delle operazioni peritali in data 26/11/2021, inviando raccomandata A/R ai debitori in data 15/11/2021, per l'immissione in possesso del bene e la verifica dello stato dei luoghi.;

che veniva effettuato il sopralluogo in data 26/11/2021 (si cfr. **all. 2**, copia della raccomandata A/R e verbale di sopralluogo) nel corso del quale si procedeva a scattare alcune fotografie, a rilevare lo stato dei luoghi del bene, essendo difforme dalle planimetrie acquisite presso l'ex Catasto Urbano di Bari nonché veniva consegnato dal sig. \_\_\_\_\_ copia dell'atto di compravendita del bene pignorato;

### controllata

la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accertato che essa riguarda il bene

pignorato ed è relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni,

quindi che l'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai debitori;

esaminati

gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria per individuare il bene oggetto del pignoramento, descrivendolo analiticamente sì da poterlo inserire nell'avviso di vendita, e verificata la regolarità del bene sotto il profilo urbanistico ed edilizio, nonché sotto quello dell'agibilità, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali;

il sottoscritto c.t.u. ha redatto la presente relazione, che si articola nei seguenti 15 punti:

- 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;*

Oggetto del pignoramento risulta, dalla certificazione ipocatastale prodotta in atti, un lotto ubicato in Bari-Palese alla via Vico XVI Modugno, 2 (zona "Tiro al Volo") costituito da una unità abitativa riportata in Catasto Urbano al foglio 2, part. 915, sub 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 526,79 intestato ai  
(proprietà ½ ciascuno), formata da piano terra con relativo ripostiglio sul lastrico solare.

Il piano terra è composto da disimpegno, cucina, due camere da letto e bagno; il tutto confinante con detta via, proprietà di \_\_\_\_\_ o suoi aventi causa, via Modugno, Vico XV e Vico XVI (coordinate GPS: latitudine 41° 8' 49,51" -longitudine: 16° 45' 52,27").

A tal fine si cfr. **all. 3**, estratto di mappa catastale e visura storica catastale.

- 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;*

L'immobile posto a piano terra fa parte di un fabbricato di due piani fuori terra comprendente due unità immobiliari: una per ogni piano. La struttura e le fondazioni sono in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani a solai latero-cementizi.

All'unità abitativa posta a piano terra con ingresso dal civico 2 di via Vico XVI Modugno, si giunge percorrendo un vicolo senza uscita, mentre al ripostiglio si giunge percorrendo la scala a servizio dell'unità immobiliare posta a primo piano avente accesso dal civico 78 di via Modugno.

Gli ambienti interni dell'appartamentino risultano essere in mediocre stato manutentivo e conservativo (gli impianti elettrico, citofonico, TV, idrico/fognario e di riscaldamento autonomo risultano essere presenti, ma alquanto datati e necessiterebbero interventi sostanziali di manutenzione straordinaria).

La pavimentazione è costituita da tavelloni in cemento (dim. 40 x 40 cm) realizzati con graniglia di marmo, gli infissi esterni risultano essere in legno con tapparelle avvolgibili e cassonetto (dotate di cancellate anti-intrusione in ferro) mentre le

porte interne sono in legno e vetro; la porta di ingresso è in anticorodal, anch'essa dotata di cancellata anti-intrusione in ferro.

A tal fine si cfr. **all. 4**, costituito dalle fotografie scattate dall'interno e dall'esterno dell'immobile.

Tuttavia nell'appartamento risultano essere realizzati n. 2 soppalchi: nel bagno e in una delle due camere da letto. Orbene tali soppalchi non risultano "autorizzati" e pertanto appaiono strutture irregolari ed in quanto tali se ne dovrà provvedere la rimozione con trasporto e conferimento a pubblica discarica, essendo tra l'altro opere in cemento armato che insistono sulla "struttura" dell'intero corpo di fabbrica "sovraccaricandola".

A tal proposito si segnala che la vendita immobiliare non sarebbe soggetta ad IVA essendo già trascorsi oltre 5 anni dalla costruzione ed essendo immobile destinato, tra l'altro, ad uso abitativo.

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;*

L'immobile è ante 1967, periodo nel quale non è era richiesta abitabilità (così come riportato nell'atto di compravendita).

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;*

Come già accennato in precedenza, sono stati realizzati n. 2 soppalchi/depositi in muratura aventi una superficie complessiva di circa 10 mq (presenti uno nel bagno ed uno nella camera da letto) con relativo piccolo armadio a muro sottostante (camera da letto), di cui lo scrivente ha ritenuto opportuno quantificare i costi di demolizione pari ad € **2.859,40+IVA**, valutati in base al listino prezzi regionale Puglia anno 2020.

Il suddetto importo risulta essere una stima/studio di fattibilità necessaria per rimediare ai danni riscontrati all'immobile *de quo*, salvo valutazione più puntuale da effettuarsi in relazione ai costi in essere al momento della realizzazione dei necessari interventi risolutivi da computare al momento della progettazione esecutiva (si cfr. **all. 5**, foto dei soppalchi e relativo computo metrico estimativo dei lavori).

Inoltre la rappresentazione grafica dell'appartamento riportata nella planimetria catastale è parzialmente difforme rispetto allo stato dei luoghi per effetto di una redistribuzione interna (demolizione corridoio di ingresso per creare un ambiente "open-space") e pertanto si è proceduto a rilevare puntualmente l'immobile oggetto di pignoramento (si cfr. **all. 6**, planimetria catastale ed elaborato grafico dello stato dei luoghi).

Pertanto si fa presente che per l'esecuzione di interventi non riguardanti le parti strutturali che rientrano nell'attività edilizia libera, che non sono soggetti a permesso di costruire o a segnalazione certificata di attività, l'interessato deve presentare comunicazione di inizio lavori asseverata (C.I.L.A. in "sanatoria"). Si tratta, come nel



nostro caso, delle opere di manutenzione straordinaria (per diversa distribuzione interna delle murature) che non riguardano le parti strutturali dell'edificio.

Tuttavia la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta una sanzione pecuniaria di somma da un minimo di € 1.000 ad un massimo di € 15.000, in relazione alla gravità dell'abuso. All'esito delle suddette formalità si potrà procedere al riaccatastamento dell'appartamento.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

Non si tratta di terreni, per cui non è necessario acquisire il certificato di destinazione urbanistica.

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 o al conseguimento/aggiornamento dello stesso;*

L'unità abitativa, come già indicato al punto 1, risulta riportata in Catasto Urbano al foglio 2, part. 915, sub 1, cat. A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita € 526,79 intestato ai sigg.ri ] formata da piano terra con relativo ripostiglio sul lastrico solare.

Tuttavia come già segnalato in precedenza, l'accatastamento risulta errato. Pertanto all'esito della demolizione delle opere abusive (n. 2 soppalchi) e della presentazione di una C.I.L.A. in sanatoria (per la redistribuzione di vani interni) si potrà



procedere ad un riaccatastamento dell'unità abitativa posta piano terra, affidando l'incarico ad un tecnico iscritto all'albo il cui costo complessivo per il disbrigo delle pratiche (Comune ed ex-Catasto) sarà presumibilmente pari a ca. € 2.000,00+IVA.

Si allega alla presente relazione l'attestato di prestazione energetica (APE) del 14/01/2022 e valido fino al 14/01/2032 nel quale risulta che l'immobile *de quo* risulta in classe energetica G (si cfr. **all. 7**)

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;*

Non si tratta di quota indivisa, in quanto il bene oggetto di stima appartiene interamente ai debitori (1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni così come riportato nell'atto di compravendita).

8) *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;*

Dal certificato notarile sostitutivo del certificato ipocatastale, ai sensi dell'ex art. 567, comma 2 c.p.c, redatto dall'avv. Sergio Cappelli, Notaio in Bisignano (CS), in data 27/9/2021 acquisito dal fascicolo di parte digitalizzato (si cfr. **all. 8**), si sono riscontrate le seguenti formalità sull'immobile oggetto di perizia, elencate qui di seguito dalla più alla meno recente:

a) pignoramento immobiliare con atto giudiziario della Corte di Appello del Tribunale di Bari del 23/7/2021, trascritto il 25/8/2021 ai nn. 42931/32508 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ (per i diritti pari ad ½ ciascuno) avente ad oggetto l'immobile riportato in Catasto al foglio 2 part. n. 915, sub 1;

b) ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo per notar Caterina Mardesic di Bari del 12/9/2002, iscritta ai nn. 39528/7276 in data 13/9/2002 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ (per i diritti pari ad ½ ciascuno) avente ad oggetto l'immobile riportato in Catasto al foglio 2 part. n. 915, sub 1 per la somma complessiva di € 115.000,00 (capitale € 57.500,00);

c) compravendita per notar Caterina Mardesic di Bari del 12/9/2002, trascritta ai nn. 39527/285555 in data 13/9/2002 a favore de dei sigg. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ (per i diritti pari ad ½ ciascuno, in regime patrimoniale di separazione dei beni) e contro \_\_\_\_\_ avente ad oggetto l'immobile riportato in Catasto al foglio 2 part. n. 915, sub 1 (si cfr. **all. 9**);

d) compravendita del 27/12/1995 per notar Reboli di Bari registrato a Bari il 16/01/1995 a favore dei sigg. \_\_\_\_\_ e contro i \_\_\_\_\_ avente ad oggetto l'immobile riportato in Catasto al foglio 2 part. n. 915, sub 1

9) *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;*

Non esistono censi, livelli o usi civici, né altri diritti di terzi che ne limitano la proprietà piena ad eccezione naturalmente dei vincoli di cui al presente procedimento.

10) *determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15% e precisando tali adempimenti 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);*

La superficie complessiva dei beni è stata determinata misurando la superficie coperta al lordo delle murature esterne e fino alla mezzeria delle murature di divisione con le parti di uso comune. In particolare i muri interni e quelli perimetrali esterni sono stati computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. La superficie è stata arrotondata al metro quadrato (D.P.R. n. 138/98).

Pertanto il tecnico incaricato ha indagato sulla toponomastica dei luoghi oggetto della perizia e ha effettuato i relativi sopralluoghi e gli opportuni accertamenti di rito al fine di constatare lo stato dei luoghi, la consistenza, l'ubicazione e l'attuale stato d'uso degli immobili in argomento.

Dopo di che la superficie commerciale, successivamente utilizzata per la determinazione del valore di mercato, è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili (*coeff. 1*): 63,00 mq;
- della superficie dei balconi e dei terrazzini e simili (aree scoperte), di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (*coeff. 0,3*): 4,00 mq per il balcone;
- della superficie dei ripostigli, depositi e simili (aree scoperte), di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, opportunamente omogeneizzata (*coeff. 0,4*): 2,00 mq per il ripostiglio posto sul terrazzo;

Pertanto la superficie totale omogeneizzata del bene risulta essere uguale:

$$S_{\text{TOT.}} = 63,00 + (4,00 \times 0,3) + (2,00 \times 0,4) = 65,20 \text{ mq arrotondata per difetto a } \mathbf{65 \text{ mq}}$$

A questo punto il sottoscritto c.t.u. ha compiuto alcune indagini al fine di conoscere gli elementi tecnici-obiettivi utili per esprimere un giudizio di stima per la determinazione del valore di mercato da attribuire agli immobili suddetti, che si giustificano di seguito anche attraverso le quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio, del listino della Camera di Commercio di Bari e del borsino immobiliare.

E' stato a tal fine utilizzato il criterio di stima sintetico-comparativo, generalmente più adottato anche dall'Agencia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari e così come indicato nei testi di "Stima degli immobili" edito dalla Flaccovio e "Come si Stima il valore degli immobili" edito da Il Sole 24 ore, basato su una ricerca di mercato mirata ad individuare immobili simili di valore noto, cui fare riferimento per il calcolo del più probabile valore unitario da applicare al bene di che trattasi, tenuto conto di alcuni coefficienti di ragguglio ovvero delle caratteristiche estrinseche [qualità, disponibilità e adeguamento ubicazionale (beni direttamente comparabili tra loro, ma di diversa ubicazione sul territorio comunale), caratteristiche particolari del

centro abitato, viabilità, distanze dai servizi principali ecc.] ed intrinseche (obsolescenza, redditività, finiture estetiche ed impiantistiche ecc.);

E' stata inoltre compiuta un'analisi degli atti amministrativi e di provenienza del bene, dei documenti catastali, delle sue caratteristiche urbanistico-edilizie, tali da evidenziare i vincoli e le circostanze che possono determinare variazioni sostanziali del suo valore.

Dopo aver valutato tali parametri, i relativi valori unitari sono stati ottenuti attraverso il confronto con quelli di altri immobili aventi caratteristiche di particolare comparabilità, ubicazione e/o di destinazione urbanistica che sono stati oggetto di precedenti contrattazioni per compravendita o di precedenti valutazioni.

Per confermare il suddetto valore, lo scrivente, tenute presenti le caratteristiche urbanistiche peculiari della zona in cui gli immobili si trovano, lo stato di conservazione degli stessi, il livello delle rifiniture e delle dotazioni impiantistiche, sulla base delle indagini conoscitive del mercato immobiliare della zona, ha consultato, altresì, quanto segue (si cfr. **all. 10**, n. 3 listini):

- nel listino immobiliare della Camera di Commercio di Bari (anno 2020) gli appartamenti semirecenti (da 30 a 45 anni) hanno un valore pari ad € 1.117,00;

- nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al 1° semestre-anno 2021

(<https://wwwt.agenziaentrate.gov.it/servizi/Consultazione/ricerca.htm>), le abitazioni di tipo economico hanno un valore minimo pari ad € 1.300,00 ed un

valore max pari ad € 1.650,00 (valore medio euro 1.475,00);

- nella banca dati del borsino immobiliare relative all'anno 2021

([www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it)), le abitazioni in stabili di 2° fascia hanno un valore

minimo pari ad € 1.425,00 ed un valore max pari ad € 1.968,00 (valore medio euro 1.696,00).

Pertanto preso atto dei suddetti dati rilevati nei vari *database*, si ritiene, che per il predetto immobile, in condizioni mediocri e sito in zona di minor pregio dal punto di vista localizzativo (Palese zona "Tiro al Volo"), si possa considerare un valore unitario ottenuta effettuando una media ponderata per "difetto" tra i valori sopra indicati pari a **1.300,00 euro/mq**, in considerazione anche che le transazioni in quella zona appaiono alquanto calmierate e al ribasso, risentendo quanto mai della crisi del mercato immobiliare.

Dopo di che il suddetto valore relativo all'abitazione dovrà essere moltiplicato per tre coefficienti di differenziazione (coefficiente di zona ( $\delta$ ), coefficiente di edificio ( $\Delta$ ) ed un coefficiente di alloggio ( $\Omega$ )) che permettono di correggere le quotazioni medie dei listini utilizzati, con l'intento di stabilire con la maggiore approssimazione possibile la quotazione reale del bene.

Orbene effettuati gli opportuni calcoli (si cfr. **all. 11** in cui sono riportati i risultati dell'algoritmo di valutazione con il dettaglio dei coefficienti correttivi), si otterrà il seguente valore unitario dell'immobile :

$$V_u = V_m \times \delta \times \Delta \times \Omega = 1.300,00 \times 0,967 \times 1,010 \times 0,439 = \text{€ } 557,00$$

Ottenuto avendo considerato in particolare le seguenti influenze discendenti: immobile in mediocre stato conservativo e manutentivo, le cui difformità interne riscontrate appaiono sanabili effettuando una CILA in sanatoria e con il riaccatastamento dello stesso.

Pertanto tale valore unitario, moltiplicato per la superficie, consentirà di ottenere il più probabile valore commerciale della suddetta unità immobiliare:

$$65,00 \text{ m}^2 \times 557,00 \text{ €/m}^2 = \text{€ } 36.205,00.$$

Tuttavia al suddetto risultato andranno sottratti l'importo relativo alla demolizione dei manufatti riscontrati nell'appartamento, così come stimati al punto 4:

$$\text{€ } 36.205,00 \text{ (val. commerciale)} - \text{€ } 2.859,40 \text{ (costi di dem. e professionista)} = \text{€ } 33.345,60$$

Dopodiché effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%), così come precisato dal quesito posto dal Giudice, si otterrà il seguente importo finale:

$$\text{€ } 33.345,60 \times 0,85 = \text{€ } 28.343,76;$$

ottenuto per differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Infine, si ribadisce che non sussistono oneri condominiali insoluti in quanto non risulta costituita amministrazione condominiale (trattasi di condominio minimo composto da due unità immobiliari).

- 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;*

Si conferma che il lotto esaminato può essere oggetto di un'unica vendita.

- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e in caso negativo la differenza rispetto a tale valore, 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. Specifichi l'importo*

*annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

Il bene visionato è attualmente occupato dalla famiglia [REDACTED]

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

A tal fine si cfr. rispettivamente gli allegati 4 e 6 alla presente relazione.

- 15) *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.*

Si allega la *check list* compilata con l'ausilio del Custode Giudiziario, avv.

Giovanni Garofalo nonché la relazione sintetica per la vendita (si cfr. **all. 12**).

Bari, 13/01/2022

IL C.T.U.  
ing. Antonio Cecinati

