

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n.258/2023

GIUDICE:

Dott.ssa Marina Cavallo

CREDITORE PROCEDENTE:

PRISMA SPV SRL

*rappresentata e difesa dall'Avv. Alberto Silvaggi domiciliata in
Bari alla Piazza Umberto I n. 54*

DEBITORI:

Sig. XXXXXX XXXXXXXX

Sig.ra XXXXXX XXXXXXXX

residenti in Toritto (BA) alla piazza Vittorio Emanuele II n. 31

RELAZIONE PERITALE

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO: Ing. Vito SISTO



VITO SISTO

INGEGNERE

SOMMARIO

CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	4
1. OPERAZIONI PERITALI PRELIMINARI	9
2. IDENTIFICAZIONE	10
3. DESCRIZIONE	11
4. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE, DESTINAZIONE URBANISTICA	11
4.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	12
5. STATO DI POSSESSO	13
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	14
6.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DI CUI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE	14
7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE	15
8. DIVISIBILITÀ	16
9. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE	17
9.1 RILIEVI DELLA CONSISTENZA	17
9.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE	17
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	19
ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	21
10. RIEPILOGO PER EVENTUALE BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	22

CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 16/05/2023 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 06/06/2023 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. n. 258/2023, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Immobile sito nel Comune di Toritto, alla Piazza Re Vittorio Emanuele II n. 31, identificato nel catasto urbano del Comune di Toritto al*
 1. *foglio 10, particella 807, sub 2 cat. A/3 piano 1 (Allegato 1);*
 2. *foglio 10, particella 807, sub 3 cat. A/3 piano 2 (Allegato 2);*

L'Ill.ma Giudice dott.ssa Marina Cavallo, in merito a quanto in epigrafe, in data 09/02/2024, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Vito Sisto, all'uopo nominato consulente con accettazione dell'incarico del 20/02/202, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

- 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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, effettuare 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, verificarsi 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, verificarsi 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 Comune 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. 1249/1939, 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 di quote indivise. 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;*

VITO SISTO

INGEGNERE

- 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 alleggi 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. 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;
- 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 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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

VITO SISTO

INGEGNERE

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, co. 2, 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



1. OPERAZIONI PERITALI PRELIMINARI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 16.05.2023;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06.06.2023;
- Istanza di vendita depositata il 27.10.2023;
- Certificazione notarile a firma del Notaio dott. Niccolò Tiecco;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 30944, Registro particolare n. 23391, Presentazione n. 8 del 26.06.2023.
- Estratto di mappa catastale

Si sono, innanzitutto, verificati i contenuti della certificazione notarile depositata dal creditore procedente e si è accertato che la stessa si riferisca ad atti trascritti in data antecedente ad almeno venti anni dalla trascrizione del pignoramento che è avvenuta il 26.06.2023.

Risulta mancante nel fascicolo il certificato di stato civile degli esecutati tuttavia lo scrivente CTU, mediante accesso presso i competenti uffici del Comune di Valenzano ha provveduto a reperire i seguenti documenti:

- Certificato Anagrafico di Stato civile del sig. XXXXXX XXXXXXXX (*Allegato 3*);
- Certificato Anagrafico di Stato civile della sig.ra XXXXXX XXXXXXXX (*Allegato 4*);
- Estratto di atto di matrimonio dei coniugi XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX (*Allegato 5*).

Gli esecutati risultano essere coniugati in regime di comunione dei beni e, ad ogni modo, ad entrambi risulta notificato l'atto di pignoramento.

Il sottoscritto ha poi effettuato un di accesso all'immobile il giorno 14.03.2024, alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Giudice che ha redatto relativo verbale (*Allegato 6*).

In occasione del suddetto sopralluogo, sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica e Edilizia Privata del Comune di Toritto, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia;
- Ufficio dell'Archivio Notarile di Bari, per reperire l'atto di proprietà relativo all'immobile oggetto del procedimento.



2. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere le seguenti proprietà:

- Immobile sito in Toritto, alla Piazza Re Vittorio Emanuele II n. 31, identificato al catasto del comune di Toritto al foglio 10, particella 807, sub 2, categoria A/3, piano 1 classe 4, consistenza 4,5 vani Rendita 336,99 €, e foglio 10, particella 807, sub 3 cat. A/3 piano 2 classe 4, consistenza 4 vani Rendita 299,55€ che con Atto Rep. N. 411028 del 13.09.1999 a firma del Notaio dott. Francesco Reboli (**Allegato 7**), risulta essere stato venduto dai sigg. XXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXXX, agli attuali proprietari sig. XXXXXX XXXXXXXXX e sig.ra _____ ; coniugi in regime di comunione legale.



3. DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Toritto, in Piazza Re Vittorio Emanuele II, ed è un immobile che si sviluppa al piano primo e secondo di un edificio indipendente, identificato al catasto del comune di Toritto al foglio 10, particella 807, sub 2-3.

Allo stesso si accede da strada pubblica (*Foto 1 – Allegato 16*) mediante una scala esterna in pietra chiusa da un cancelletto in ferro (*Foto 1 – Allegato 16*). La scala conduce ad un portoncino d'ingresso che consente l'accesso ad un vano scala (*Foto 2-3 – Allegato 16*) dove è presente l'ingresso all'immobile (*Foto 4 – Allegato 16*). Al primo piano troviamo un disimpegno (*Foto 5 – Allegato 16*) di ingresso ad un grande salone (*Foto 6-7 – Allegato 16*), da cui mediante un ascensore (*Foto 8 – Allegato 16*) è possibile accedere ai piani superiori. Dal salone si accede ad un altro vano utilizzato come deposito (*Foto 9-10-11 – Allegato 16*) che presenta un livello di finiture basso con visibili segni di degrado. È presente una scala in acciaio che consente l'accesso ai piani superiori (*Foto 12 – Allegato 16*).

Utilizzando l'ascensore si accede direttamente alla cucina del piano superiore (*Foto 13 – Allegato 16*) dove è presente una porta finestra con affaccio su terrazzino di proprietà esclusiva (*Foto 14 – Allegato 16*). Mediante un disimpegno (*Foto 15-16 – Allegato 16*) è possibile accedere alla zona notte costituita da bagno, e due camere da letto. La camera in fondo al corridoio (*Foto 17-18 – Allegato 16*) è dotata di due finestre in pvc con persiana e affaccio su balconcino posto sulla piazza principale (*Foto 19-20 – Allegato 16*).

A livello impiantistico l'immobile è dotato di boiler per l'acqua calda sanitaria (*Foto 22 – Allegato 16*) e caldaia a gas utilizzata (*Foto 21 – Allegato 16*) per ACS e per il riscaldamento a radiatori (*Foto 23-24 – Allegato 16*) gestito da termostato d'ambiente. Al piano secondo è presente impianto di condizionamento canalizzato (*Foto 25-26 – Allegato 16*) con delle bocchette posizionate nelle diverse stanze. Gli infissi sono in legno con scuri in tutta la zona al piano primo (*Foto 27 – Allegato 16*) mentre al piano secondo sono in pvc (*Foto 28 – Allegato 16*).

Dal vano scala, mediante una scala a pioli è possibile accedere ad un soppalco (*Foto 29-30 – Allegato 16*), attualmente utilizzato come deposito dotato di ulteriore scala che consente l'accesso al piano secondo che, tuttavia, risulta chiuso da solaio (*Foto 31-32 – Allegato 16*).

La struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

4. CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE, DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toritto dove sono custodite le pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di procedimento e presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari per valutare l'epoca del primo accatastamento dell'immobile.

Dalla consultazione della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toritto si è preso atto, innanzi tutto, della mancanza di una licenza di costruzione antecedente al 1967 nella quale si autorizzi la costruzione dell'immobile posto al piano terra. Tuttavia, le indagini documentali hanno consentito di rilevare la presenza dei seguenti documenti che riguardano l'immobile oggetto della procedura:

- Licenza n. 13 del 28 luglio 1960 (*Allegato 9*), rilasciata per opere consistenti nella demolizione e ricostruzione di un parapetto in tufi sul terrazzo prospiciente su piazza V. Emanuele e la sostituzione della copertura in coppi del magazzino posizionato sul lastrico solare;

- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 29 del 28.07.1960 (**Allegato 10**) rilasciato per la costruzione in sopraelevazione di un fabbricato per civile abitazione in piazza Vittorio Emanuele. Per tale intervento viene rilasciato regolare certificato di abitabilità il giorno 13.04.1966.
- D.I.A. n. 7352 del 16.05.2006 (**Allegato 11**), per la sistemazione di ringhiera in ferro della scalinata esterna sull'accesso della proprietà con la sistemazione delle colonnine di delimitazione della proprietà e tinteggiatura dei prospetti;
- D.I.A. n. 16659 del 31.08.2009 (**Allegato 12**), per il completamento delle opere previste nella precedente D.I.A. del 2006.

Non è stato reperito un titolo edilizio che autorizzi la costruzione dell'immobile al piano primo, tuttavia, sia nella licenza n. 13 del 28 luglio 1960 (**Allegato 9**) che nel nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 29 del 28.07.1960 (**Allegato 10**) rilasciato per la costruzione in sopraelevazione, viene rappresentata la costruzione esistente legittimando gli interventi successivi.

Successivamente sono state recuperate dal sottoscritto le planimetrie storiche dell'immobile oggetto di stima, riferite foglio 10, particella 807, sub 2 e sub 3 che danno evidenza della data di primo accatastamento delle unità immobiliari. La porzione di immobile al sub. 2 posta al piano primo (**Allegato 13a**) risulta essere stata accatastata il 15/03/1986 mentre il sub 3 posto al piano secondo (**Allegato 13b**) risulta essere accatastata il 07.02.1966. È ragionevole supporre che la data di costruzione dell'immobile risale a periodo antecedente al 1960.

In occasione del sopralluogo del 14.03.2024, il sottoscritto ha rilevato la presenza di lievi difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria sugli atti urbanistici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Toritto. Nello specifico sono state riscontrate le seguenti difformità:

- 1 presenza di una scala metallica e ascensore costruiti dal primo piano al secondo;
- 2 nuovo solaio costruito in corrispondenza della scala di accesso dal vano deposito al piano secondo al fine di chiudere il passaggio;
- 3 difformità prospettica relativa alla chiusura di una finestra posta in cucina al piano secondo in corrispondenza dell'affaccio su terrazzo interno di proprietà;
- 4 difformità prospettica sul prospetto principale in piazza Vittorio Emanuele II consistente nella trasformazione di una porta finestra in finestra;
- 5 diversa distribuzione degli spazi interni sia al piano primo che al piano secondo del fabbricato rispetto ai titoli edilizi sopra elencati.

Le difformità sopra elencate sono presenti altresì nelle planimetrie catastali che, pur rappresentando correttamente la sagoma dell'edificio, non rispecchiano l'esatta distribuzione interna degli ambienti.

4.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Il sottoscritto consulente, dopo aver dettagliatamente analizzato la documentazione reperita presso l'ufficio tecnico del Comune di Toritto, ha ritenuto fondamentale confrontarsi con i tecnici preposti del predetto Comune al fine di individuare le possibili azioni correttive.

Nel seguito si fornisce una quantificazione di massima relativa ai costi da sostenere per regolarizzare l'intera area anche la fine di confrontare i costi necessari alla regolarizzazione con il valore del bene oggetto di

VITO SISTO

INGEGNERE

pignoramento. Nello specifico sarà necessario richiedere un titolo edilizio in sanatoria che consenta di regolarizzare delle difformità per il quale, tenendo conto delle sanzioni, dei diritti di segreteria e delle spese tecniche si stima un costo di circa € 6.000,00.

5. STATO DI POSSESSO

Lo scrivente Esperto, a seguito di indagine presso l'ufficio Notarile ha reperito l'ultimo atto di compravendita regolarmente trascritto sull'immobile oggetto della presente procedura. I debitori, sig. XXXXXX XXXXXXXX e sig.ra XXXXXX XXXXXXXX coniugi in regime di comunione legale, risultano essere proprietari dell'immobile giusto atto Rep. N. 411028 del 13.09.1999 a firma del Notaio dott. Francesco Reboli (**Allegato 7**).

Il sottoscritto, in seguito a richiesta presentata via PEC in data 13.05.2024 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale sussistenza di contratti di locazione registrati a nome dei soggetti debitori, con riferimento agli immobili oggetto del procedimento, ha riscontrato l'assenza di qualsivoglia contratto di locazione o comodato riferito agli immobili (**Allegato 14**).



6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data della notifica del pignoramento avvenuto il 19.09.2023), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 15a 15b e 15c*), è emerso che a carico dell'immobile oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

1. **Trascrizione del 18/09/1999** - Registro Particolare 23042 Registro Generale 34061 (*Allegati 15d*) Pubblico ufficiale Francesco Reboli Repertorio 411028 del 13/09/1999 atto tra vivi - compravendita dell'immobile sito in Toritto, alla piazza Vittorio Emanuele II n.31, a favore del sig. XXXXXX XXXXXXXX e della sig.ra XXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà in comunione legale contro i dai sigg. XXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXXXXXX e XXXXXX XXXXXXXX.
2. **Iscrizione del 18/09/1999** - Registro Particolare 7861 Registro Generale 34062 (*Allegati 15e*) Pubblico ufficiale Francesco Reboli Repertorio 411029 del 13/09/1999 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo. Dall'analisi della documentazione si evince che l'ipoteca risulta essere a favore di Unicredito Italiano S.p.A. e gravante sul sig. XXXXXX XXXXXXXX e sulla sig.ra XXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ ciascuno.
3. **Iscrizione del 11/10/2004** - Registro Particolare 11692 Registro Generale 50293 (*Allegati 15f*) Pubblico ufficiale S.ES.I.T. Puglia S.P.A. Repertorio 9177/14 del 27/09/2004 ipoteca legale derivante da norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602. Dall'analisi della documentazione si evince che l'ipoteca risulta essere a favore di S.ES.I.T. Puglia S.p.A. e gravante sul sig. XXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà di 5000/10000.
4. **Iscrizione del 22/04/2010** - Registro Particolare 3964 Registro Generale 19111 (*Allegati 15g*) Pubblico ufficiale Equitalia Etr S.p.A. Repertorio 1984/14 del 20/04/2010 ipoteca legale derivante da a norma art.77 dpr 29/09/1973 num.602. Dall'analisi della documentazione si evince che l'ipoteca risulta essere a favore di Equitalia Etr S.p.A. e gravante sul sig. XXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà di 5000/10000.
5. **Trascrizione del 22/01/2013** - Registro Particolare 2047 Registro Generale 2551 (*Allegati 15h*) Pubblico ufficiale Equitalia Sud S.p.A. Repertorio 14/75 del 17/01/2013 atto esecutivo o cautelare - pignoramento esattoriale. Dall'analisi della documentazione si evince che l'ipoteca risulta essere a favore di Equitalia Sud S.p.A. e gravante sul sig. XXXXXX XXXXXXXX per il diritto di proprietà di $\frac{1}{2}$ per il recupero del credito della somma di € 81.075,30. Con annotazione presentata il 26/11/2014 Servizio di P.I. di BARI Registro particolare n. 4453 Registro generale n. 38863 tale trascrizione risulta essere cancellata.
6. **Iscrizione del 30/07/2019** - Registro Particolare 5541 Registro Generale 35467 (*Allegati 15i*) Pubblico ufficiale Francesco Reboli Repertorio 411029 del 13/09/1999 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo richiesta da Dobank S.p.A.. Con tale iscrizione

VITO SISTO

INGEGNERE

si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 18/09/1999 ai nn. 34062/7861 poiché il detentore del credito il Credito Italiano S.P.A. ha modificato la propria denominazione in Unicredit Banca S.P.A.

7. **Trascrizione del 26/06/2023** - Registro Particolare 23391 Registro Generale 30944 (*Allegati 15l*)
Pubblico ufficiale Unep Corte D'appello di Bari Repertorio 4931 del 06/06/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- 2 **Iscrizione del 18/09/1999** - Registro Particolare 7861 Registro Generale 34062;
- 3 **Iscrizione del 11/10/2004** - Registro Particolare 11692 Registro Generale 50293.
4. **Iscrizione del 22/04/2010** - Registro Particolare 3964 Registro Generale 19111
6. **Iscrizione del 30/07/2019** - Registro Particolare 5541 Registro Generale 35467.
7. **Trascrizione del 26/06/2023** - Registro Particolare 23391 Registro Generale 30944

7. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

L'immobile oggetto di perizia non risulta essere compreso all'interno di un complesso condominiale, pertanto, non sussistono spese insolute di natura condominiale a carico dell'unità immobiliare.



VITO SISTO

INGEGNERE



8. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi, sebbene sia costituita catastalmente da due diverse unità accatastate su due subalterni separati, fa riferimento ad una abitazione singola che risulta indivisibile. Si potrà, pertanto, identificare un unico lotto così come di seguito riportato:

❖ Lotto 1

Immobile adibito ad uso abitativo al piano primo e secondo, sito in Toritto, alla Piazza Vittorio Emanuele II n. 31, identificato al catasto del comune di Toritto al foglio 10, particella 807, sub 2, categoria A/3, piano 1 classe 4, consistenza 4,5 vani Rendita 336,99 €, e foglio 10, particella 807, sub 3 cat. A/3 piano 2 classe 4, consistenza 4 vani Rendita 299,55€, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



9. STIMA DEL VALORE DELL'IMMOBILE

9.1 RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.

Per cui con riferimento al lotto 1 di cui al paragrafo precedente, si ha:

UBICAZIONE	PIANI	H (m)	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO	SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)
Toritto Piazza Vittorio Emanuele II fg 10, part 807, sub 2-3	T					
	1	3,00	abitazione	115	1	115
	2	2,85	abitazione	95	1	95
			terrazzo	15	0,35	5,25
			balcone	8	0,25	2
TOTALE				210		217,25

9.2 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

DATI CATASTALI:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	PIANO	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE TOTALE (mq)	RENDITA
Fabbricati	10	807	2	A/3	4	1	4,5	113	336,99
Fabbricati	10	807	3	A/3	4	2	4	100	299,55

- CONFINI:

L'immobile, come detto, è ubicato a Toritto (BA) confina a nord con piazza Vittorio Emanuele II, a sud con la particella 1819 a ovest con la particella 808 e a est con le particelle 805 e 803 sempre appartenenti al foglio 10 (Allegato 8).

- DESCRIZIONE LOTTO:

L'immobile oggetto della presente perizia è ubicato in Toritto, in Piazza Re Vittorio Emanuele II, ed è un immobile che si sviluppa al piano primo e secondo di un edificio indipendente, identificato al catasto del comune di Toritto al foglio 10, particella 807, sub 2-3.

Allo stesso si accede da strada pubblica (*Foto 1 – Allegato 16*) mediante una scala esterna in pietra chiusa da un cancelletto in ferro (*Foto 1 – Allegato 16*). La scala conduce ad un portoncino d'ingresso che consente l'accesso ad un vano scala (*Foto 2-3 – Allegato 16*) dove è presente l'ingresso all'immobile (*Foto 4 – Allegato 16*). Al primo piano troviamo un disimpegno (*Foto 5 – Allegato 16*) di ingresso ad un grande salone (*Foto 6-7 – Allegato 16*), da cui mediante un ascensore (*Foto 8 – Allegato 16*) è possibile accedere ai piani superiori. Dal salone si accede ad un altro vano utilizzato come deposito (*Foto 9-10-11 – Allegato 16*) che presenta un livello di finiture basso con visibili segni di degrado. È presente una scala in acciaio che consente l'accesso ai piani superiori (*Foto 12 – Allegato 16*).

Utilizzando l'ascensore si accede direttamente alla cucina del piano superiore (*Foto 13 – Allegato 16*) dove è presente una porta finestra con affaccio su terrazzino di proprietà esclusiva (*Foto 14 – Allegato 16*). Mediante un disimpegno (*Foto 15-16 – Allegato 16*) è possibile accedere alla zona notte costituita da bagno, e due camere da letto. La camera in fondo al corridoio (*Foto 17-18 – Allegato 16*) è dotata di due finestre in pvc con persiana e affaccio su balconcino posto sulla piazza principale (*Foto 19-20 – Allegato 16*).

A livello impiantistico l'immobile è dotato di boiler per l'acqua calda sanitaria (*Foto 22 – Allegato 16*) e caldaia a gas utilizzata (*Foto 21 – Allegato 16*) per ACS e per il riscaldamento a radiatori (*Foto 23-24 – Allegato 16*) gestito da termostato d'ambiente. Al piano secondo è presente impianto di condizionamento canalizzato (*Foto 25-26 – Allegato 16*) con delle bocchette posizionate nelle diverse stanze. Gli infissi sono in legno con scuri in tutta la zona al piano primo (*Foto 27 – Allegato 16*) mentre al piano secondo sono in pvc (*Foto 28 – Allegato 16*).

Dal vano scala, mediante una scala a pioli è possibile accedere ad un soppalco (*Foto 29-30 – Allegato 16*), attualmente utilizzato come deposito dotato di ulteriore scala che consente l'accesso al piano secondo che, tuttavia, risulta chiuso da solaio (*Foto 31-32 – Allegato 16*).

La struttura si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: muratura portante;
- *Copertura*: solaio in c.a.;
- *Pareti esterne*: pareti in muratura intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione e rivestimenti interni (bagno) in piastrelle ceramiche;
- *Infissi esterni*: il lotto presenta un portoncino blindato;
- *Infissi interni*: finestre in pvc al piano secondo con persiane in alluminio a lamelle orientabili; finestre in legno con scuri al piano primo;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile è dotato di boiler per l'acqua calda sanitaria e caldaia a gas utilizzata per ACS e per il riscaldamento a radiatori gestito da termostato d'ambiente. Al piano secondo è presente impianto di condizionamento canalizzato con delle bocchette posizionate nelle diverse stanze. Gli infissi sono in legno con scuri in tutta la zona al piano primo mentre al piano secondo sono in pvc. L'immobile è altresì dotato di collegamento ad acqua e fogna pubblica.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "Market Approach", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tamponature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rilevanti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ Comparativo A1

Toritto – Casa singola con terrazzo sovrastante in via Municipio posizione strategica vicino ai principali servizi e alle vie di comunicazione

L'immobile di due vani oltre accessori ha la seguente distribuzione: primo piano ingresso su disimpegno, bagno, cucina, camera da letto e ulteriore camera con affaccio diretto su Via Municipio; al piano superiore si accede mediante scala interna e vi è un'altra stanza e l'accesso al terrazzo di pertinenza.

Superficie commerciale: 90 mq

Prezzo di Vendita: € 69.000,00

➤ Comparativo A2

L'immobile è situato nella zona più antica di Toritto, a pochi metri dalla Chiesa Madre e da Piazza Vittorio Emanuele III. Sviluppa una metratura totale di 68mq, ed è composto da tre vani più bagno. Uno

VITO SISTO

INGEGNERE

dei vani si affaccia sul terrazzino di proprietà di circa 12 mq. L'appartamento ha un doppio e una cantina di 19 mq di pertinenza, più un ulteriore locale deposito di 40 metri quadri.

Superficie commerciale: 90 mq

Prezzo di Vendita: € 80.000,00

➤ Comparativo A3

Toritto (centro) appartamento semi indipendente di 3 vani + doppi accessori, composto da: Ingresso/salone open space con angolo cottura, camera matrimoniale con bagno, camera singola e bagno padronale.

Superficie 100 mq

Prezzo di Vendita: € 89.000,00

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

ELEMENTI DESCRITTIVI	SUBJECT DI STIMA	COMPARATIVO A1	COMPARATIVO A2	COMPARATIVO A3
UBICAZIONE	Toritto	Toritto	Toritto	Toritto
VALORE DI MERCATO (€)		69.000,00 €	80.000,00 €	89.000,00 €
SUPERFICIE COMMERCIALE (mq)	217,25	90	90	100
VALORE UNITARIO DI MERCATO (€/mq)		766,67 €	888,89 €	890,00 €

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

VALORE OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI Comune: Toritto Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO Codice di zona: B1	
Minimo	Massimo
650,00 €	850,00 €
Valore medio	
750,00 €	

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra €/mq 650,00 ed €/mq 850,00.

Questo range, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

VITO SISTO

INGEGNERE

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, anche considerando la valutazione dell'OMI, si ritiene che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a € 800,00.

SUPERFICIE SUBJECT DI STIMA (mq)	VALORE DI MERCATO UNITARIO (€/mq)	VALORE DI MERCATO IMMOBILE (€)
217,25	800	173.800,00 €

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese per il raggiungimento della conformità urbanistica; sarà necessario depositare una pratica edilizia in sanatoria presso gli uffici competenti del comune di Toritto il cui costo si è stimato in € 6.000,00.

Come disposto dal Giudice, inoltre, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A. Valore di mercato dell'immobile	173.800,00 €
B. Spese per il raggiungimento della conformità edilizia	6.000,00 €
C. Sub-totale [A-B]	167.800,00 €
D. Abbattimento forfettario 15%	25.170,00 €
E. Prezzo di vendita [C-D]	142.630,00 €
arrotondamento	142 500,00 €

Tanto si doveva, in ossequio del mandato conferitomi.

Bari, 19/07/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Vito Sisto

10. RIEPILOGO PER EVENTUALE BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Lotto 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 391/2023;
- b) **Stato di occupazione:** occupato dai proprietari esecutati;
- c) **Ubicazione:** Comune di Toritto, alla piazza Vittorio Emanuele II n. 31;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in una casa indipendente sita in Toritto, che si sviluppa al piano primo e secondo per una superficie commerciale pari a 217,25 mq.
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Toritto, alla piazza Vittorio Emanuele II n. 31, piano 1-2, identificato al catasto del comune di Toritto al foglio 10, 10, particella 807, sub 2, categoria A/3, piano 1 classe 4, consistenza 4,5 vani Rendita 336,99 €, e foglio 10, particella 807, sub 3 cat. A/3 piano 2 classe 4, consistenza 4 vani Rendita 299,55€
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta essere stato realizzato in epoca antecedente al 2 settembre 1967.

Sono stati reperiti alcuni titoli edilizi di seguito elencati:

- Licenza n. 13 del 28 luglio 1960 rilasciata per opere consistenti nella demolizione e ricostruzione di un parapetto in tufi sul terrazzo prospiciente su piazza V. Emanuele e la sostituzione della copertura in coppi del magazzino posizionato sul lastrico solare;
- Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 29 del 28.07.1960 rilasciato per la costruzione in sovrelevazione di un fabbricato per civile abitazione in piazza Vittorio Emanuele. Per tale intervento viene rilasciato regolare certificato di abitabilità il giorno 13.04.1966.
- D.I.A. n. 7352 del 16.05.2006 per la sistemazione di ringhiera in ferro della scalinata esterna sull'accesso della proprietà con la sistemazione delle colonnine di delimitazione della proprietà e tinteggiatura dei prospetti;
- D.I.A. n. 16659 del 31.08.2009 per il completamento delle opere previste nella precedente D.I.A. del 2006.

È stata rilevata la presenza di difformità prospettiche e interne tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria sugli atti urbanistici depositati presso l'ufficio tecnico del Comune di Toritto.

g) **Caratteristiche costruttive:**

Strutture portanti verticali: muratura portante;

Copertura: solaio in c.a.;

Pareti esterne: pareti in muratura intonacate e tinteggiate;

Pareti interne: tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;

Pavimentazioni e rivestimenti interni: pavimentazione e rivestimenti interni (bagno) in piastrelle ceramiche;

Infissi esterni: il lotto presenta un portoncino blindato;

Infissi interni: finestre in pvc al piano secondo con persiane in alluminio a lamelle orientabili; finestre in legno con scuri al piano primo

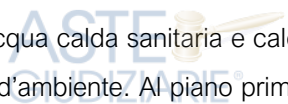


VITO SISTO

INGEGNERE



Impianti tecnologici: l'immobile è dotato di boiler per l'acqua calda sanitaria e caldaia a gas utilizzata ACS e per il riscaldamento a radiatori gestito da termostato d'ambiente. Al piano primo è presente impianto di condizionamento canalizzato con delle bocchette posizionate nelle diverse stanze. Gli infissi sono in legno con scuri in tutta la zona al piano primo mentre al piano secondo sono in pvc. L'immobile è altresì dotato di collegamento ad acqua e fogna pubblica.



PREZZO A BASE D'ASTA: € 142 500,00 (centoquarantaduemilacinquecento,00)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg 10 part 807 sub 2;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg 10 part 807 sub 3;
- 3) Certificato Anagrafico di Stato civile del sig. XXXXXX XXXXXXXXX;
- 4) Certificato Anagrafico di Stato civile della sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX
- 5) Estratto dell'atto di matrimonio del sig. XXXXXX XXXXXXXXX e della sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX;
- 6) Verbale di accesso del 18.03.2024
- 7) Atto Rep. N. 411028 del 13.09.1999 a firma del Notaio dott. Francesco Reboli;
- 8) Estratto di mappa Fg 10 part 807;
- 9) Licenza n. 13 del 28 luglio 1960
- 10) Nulla osta per esecuzione di lavori edili n. 29 del 28.07.1960
- 11) D.I.A. n. 7352 del 16.05.2006
- 12) D.I.A. n. 16659 del 31.08.2009
- 13a) Planimetria catastale Fg 10 part 807 sub 2;
- 13b) Planimetria catastale Fg 10 part 807 sub 3;
- 14) Richiesta verifica contratti di locazione Agenzia delle Entrate Bari;
- 15a) Ispezione ipotecaria su immobile;
- 15b) Ispezione ipotecaria sul sig. XXXXXX XXXXXXXXX;
- 15c) Ispezione ipotecaria sulla sig.ra XXXXXX XXXXXXXXX
- 15d) Trascrizione del 18/09/1999 – R.P. 23042 R.G. 34061;
- 15e) Iscrizione del 18/09/1999 – R. P. 7861 R.G. 34062;
- 15f) Iscrizione del 11/10/2004 – R.P. 11692 R.G. 50293;
- 15g) Iscrizione del 22/04/2010 – R.P. 3964 R.G. 19111;
- 15h) Trascrizione del 22/01/2013 – R.P. 2047 R.G. 2551;
- 15i) Iscrizione del 30/07/2019 – R.P. 5541 R.G. 35467
- 15l) Trascrizione del 26/06/2023 – R.P. 23391 R.G. 30944
- 16) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 17) Planimetria immobile Lotto 1.

