



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



ASTE
GIUDIZIARIE.it

GIUDICE DR.SSA ATTOLLINO MARISA

ESECUZIONE: n. R. G. E. 73/2020

PROMOSSA DA: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

(CREDITORE PROCEDENTE)

CONTRO: [REDACTED] +

[REDACTED] (DEBITORI)

ESPERTO CTU: ING. SANTE DI LALLA

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. GIOVANNI SCHIAVONI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RELAZIONE DI CTU

CTU Ing. Sante Di Lalla

TEL. 328/9574485

Email: santedilalla@gmail.com

PEC: sante.dilalla@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PREMESSA	3
SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA	13
ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO	16
CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTALE.....	16
VERIFICA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE	19
INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E	
FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI STIMA.....	21
INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	24
PROFILO EDILIZIO E CONTROLLO DI REGOLARITA'	26
Analisi contestuale del LOTTO N. 1 e del LOTTO N. 2:.....	26
INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	39
Analisi complessiva dei LOTTI NN. 1-2:	39
IDENTIFICAZ. CATASTALE E CONTROLLO DI REGOLARITA' ..	40
Analisi complessiva dei LOTTI NN. 1-2:	40
RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 1	43
Identificazione dei beni oggetto di stima e verifica stato di utilizzo: ...	43
Descrizione analitica dei beni oggetto di stima:.....	43
Calcolo delle superfici:.....	47
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni	
utili per l'acquirente:	49
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al	
momento della vendita a cura e spese della procedura:	50
Oneri per difformità urbanistico-edilizio-catastali:	52
Giudizio sul grado di commerciabilità	54



Criterio di stima.....	54
Consistenze:.....	55
Analisi comparativa:.....	56
Valutazione:.....	66
Verifica con i valori OMI:.....	67
Costi di regolarizzazione:.....	69
RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2.....	71
Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo: ..	71
Descrizione analitica del bene oggetto di stima:	71
Calcolo delle superfici:.....	75
Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni utili per l'acquirente:	76
Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:	77
Oneri per difformità urbanistico-edilizio-catastali:.....	80
Giudizio sul grado di commerciabilità	81
Criterio di stima.....	81
Consistenze:.....	82
Analisi comparativa:.....	84
Valutazione:.....	93
Verifica con i valori OMI:.....	94
Costi di regolarizzazione:.....	96
CONCLUSIONI.....	98
ALLEGATI:	99



PREMESSA

Il sottoscritto CTU ing. Sante Di Lalla, con studio in Bari alla via Mazzitelli 130 – c.a.p. 70124, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari con n. 10468, all'udienza del giorno 02/07/2020 dalla S.V.I. è stato nominato CTU per la consulenza tecnica d'ufficio nel procedimento civile n. 73/2020 Trib. Bari - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed allo stesso, dopo aver prestato il giuramento di rito (a mezzo telematico) in data 20/07/2020, la S.V.I. ha conferito il mandato, formulando i quesiti cui l'Esperto Stimatore dovrà rispondere (mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità PCT, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze) nei seguenti termini:

“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:

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



- 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 procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.



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, 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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.

1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero

predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o

mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o

redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni

ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del

certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del

Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita

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

similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una

bozza di progetto di divisione;

8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la

ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle

iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la

sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di

usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di

formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno

cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;



9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;



12. *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se*

occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato,

con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data

anteriore 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 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

17. *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviare 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.it



SVOLGIMENTO OPERAZIONI DI CONSULENZA

Le operazioni peritali sono, di fatto, iniziate “ufficiosamente” nel mese di Settembre 2020 presso il fabbricato oggetto del pignoramento (previ avvisi a mezzo racc. A/R e accordi telefonici concordati con il custode giudiziario avv. G. Schiavoni e la sig.ra [REDACTED] entrambi presenti in fase di primo tentativo di accesso e di primo sopralluogo). Tuttavia, il tentativo di primo sopralluogo falliva per problematiche ostative di accesso ai luoghi determinate dall’opposizione dell’occupante, anche a causa della propria spiacevole condizione familiare legata alla presenza di figlio disabile di difficile gestione, oltre all’importante limite logistico determinato dalle insufficienti condizioni igienico-sanitarie presenti all’interno del cespite, insostenibili da parte del sottoscritto CTU in fase di piena pandemia emergenziale (tutti aspetti poi rappresentati al Giudice nel corso del tempo in occasione delle istanze di proroga presentate). Ma soprattutto, subito dopo le operazioni hanno subito un lungo periodo di sospensione legato allo stato di interruzione, stabilito dal Tribunale di Bari, relativamente ai processi di esecuzione immobiliare aventi ad oggetto l’abitazione principale del debitore. Pertanto, i sopralluoghi e le ricerche del sottoscritto CTU non hanno avuto reale prosecuzione e, concretamente, sono state riprese nel 2022, avendo il seguente calendario:

1. In data 27/07/2020 (e nuovamente per integrazione in Maggio e Giugno 2023) eseguito accesso atti presso l’Agenzia del Territorio di Bari (ricerche e visure di natura catastale) (si veda Allegato n. 4 – Ricerche catastali: planimetrie catastali degli immobili oggetto di stima e Allegato n. 5 – Ricerche catastali: visure storiche per



immobili oggetto di stima);

2. Eseguiti regolarmente n. 1 sopralluogo in data 18/03/2022 (anche in presenza del custode giudiziario poi allontanatosi) presso i beni immobili siti in Cassano delle Murge (BA), programmato e opportunamente comunicati ai debitori (si veda Allegato n. 9 – Verbale di sopralluogo effettuato);

3. In data 24/03/2022 e 15/04/2022 scambi mail/PEC con il creditore procedente per richiesta liquidazione acconto CTU e trasmissione relativa regolare fattura;

4. In data 01/06/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, eseguito ritrovamento di attestazione di un titolo di provenienza del 1971 del fabbricato oggetto di causa sito in Cassano delle Murge (comprendente beni immobili oggetto di pignoramento); (si veda Allegato n. 3 – Atti di Provenienza dei beni immobili oggetto di stima, reperiti dal CTU);

5. In data 01/06/2023 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare, eseguito accesso e ritiro atti/pratiche edilizie e accertamenti di conformità riguardanti il fabbricato comprendente gli immobili oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 6 – Ricerche edilizie: recupero Concessione Edilizia prat. n. 36/88 + elaborati grafici ed altra documentazione utile);

6. In date 23/05/2023 e 13/06/2023, eseguite ispezioni ipotecarie presso il portale telematico dell'Agenda del Territorio di Bari (ricerche nella sezione Conservatoria dei Registri Immobiliari) (si veda Allegato n. 7 – Ricerche di conservatoria: Ispezioni ipotecarie effettuate dal CTU



prezzo l'agenzia del Territorio e "check list" riguardante i beni immobili oggetto di stima).

Si precisa di aver allegato alla presente relazione tutta la documentazione utile reperita ed analizzata dal sottoscritto CTU, oltre alle planimetrie (con importanti correzioni rispetto a quelle edilizie e catastali) ridisegnate con grandi accuratezza e dettaglio dallo scrivente (si veda Allegato n. 2), l'ampio rilievo fotografico esterno ed interno eseguito presso tutti i beni oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 1), ed infine la "check list - conservatoria" compilata sulla base dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c., comprensiva di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (modulo reperito dal sito del Tribunale e depositato telematicamente in formato excel.zip).

La relazione peritale originale, assieme a tutti gli allegati, è stata depositata in modalità telematica PCT (assieme ad una copia epurata delle generalità dei debitori e di soggetti terzi) in data 14/06/2023, e ne è stata inviata copia a mezzo PEC ai creditori e ai debitori in data 14/06/2023. Alla relazione è allegata l'attestazione di tali invii (si veda Allegato n. 10 – Attestazione di invii della relazione peritale di CTU).

Successivamente al deposito telematico, è stata depositata presso il Tribunale di Bari una copia cartacea (copia di cortesia) della relazione peritale originale (completa di allegati).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

15

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



ADEMPIMENTI ALLE RICHIESTE DEL MANDATO

CONTROLLO COMPLETEZZA DOCUMENTALE

Al fine di verificare la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai soggetti debitori si è esaminata la documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni in atti, relativa al ventennio dal 26/02/2000 al 26/02/2020 (data della trascrizione dell'atto di pignoramento al n. 9034/6769). In particolare si è analizzata l'elencazione, contenuta nella relazione notarile sostitutiva depositata in atti dal creditore precedente – certificato notarile del 25/05/2020 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari effettuate dal notaio [REDACTED] da San [REDACTED] Jato (PA) – relativa al ventennio precedente, confrontandola con l'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie eseguite del sottoscritto CTU in data 13/06/2023 presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari (si veda Allegato n. 7 – Ricerche di conservatoria) e con le visure catastali per immobili sempre reperite dal sottoscritto CTU.

La certificazione notarile sostitutiva prodotta dal creditore precedente è risultata completa: riguarda tutti i beni pignorati (in questo caso i due immobili facenti parte dello stesso fabbricato sito nel comune di Cassano delle Murge - BA) e riporta, per ogni bene immobile in esame, tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, fino a risalire ad un atto di provenienza di un dante causa del debitore, trascritto in data antecedente ai suddetti venti anni.

In particolare, per quanto concerne sia l'immobile fabbricato Fg. 29 P.IIa 701 Sub. 18 sia l'immobile fabbricato Fg. 29 P.IIa 701 Sub. 19 (entrambi siti



nel comune di Cassano delle Murge), il primo atto di provenienza dell'immobile, riscontrabile a ritroso nel tempo subito dopo il ventennio in questione, è rappresentato dall'atto di donazione a rogito del Notaio [REDACTED] di Cassano delle Murge (BA) in data 09/02/1971, registrato a Gioia del Colle il 15/02/1971 al n. 489 trascritto presso la Conservatoria dei R.R.II. di Trani il 24/02/1971 ai nn. 9939/8567, da potere di [REDACTED] in favore di [REDACTED] (madre dei soggetti debitori in causa). Si specifica che detto passaggio di proprietà, confermato dai controlli svolti dal sottoscritto CTU (nota di trascrizione dell'atto reperita dallo scrivente nelle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico), non risulta correttamente segnalato nelle visure catastali storiche, nelle quali viene riportato esclusivamente il nome del precedente intestato (rispetto agli attuali proprietari) [REDACTED]. Quindi i due immobili in questione, oggetto di causa, sono accumulati da un iter storico di titolarità praticamente identico, in quanto un tempo costituivano un'unica unità immobiliare (sub. 15) immutata sino al 2016, anno in cui, tramite sentenza emessa dal Tribunale di Bari, si scioglieva la comunione dell'edificio e si generavano i due subalterni distinti (sub. 18 e sub. 19) intestati rispettivamente a [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (debitori in causa e figli di [REDACTED] già proprietari del vecchio sub. 15 a partire dal 2008 loro pervenuto (all'epoca in ragione di 1/2 di piena proprietà), in forza di decreto di trasferimento immobili emesso il 24/01/2008 dal Tribunale di Bari rep. n. 158, trascritto il 07/02/2008 ai nn. 5827/3815, da potere della madre.

Per quanto concerne gli estratti catastali, si precisa inoltre che il creditore



precedente non ha depositato visure (attuali e/o storiche) dei beni pignorati, nel formato ordinario, come da rilascio da parte dell' Agenzia del Territorio.

In ogni caso, i dati catastali attuali e storici di tutti gli immobili pignorati sono correttamente indicati nella suddetta certificazione notarile sostitutiva, sotto forma di elencazione dettagliata, in sezioni suddivise in relazione alla situazione delle unità immobiliari nel corso delle varie epoche. Si può quindi affermare che la certificazione notarile sostitutiva, depositata dal creditore precedente, ha prodotto la corretta identificazione catastale (attuale e soprattutto storica) degli immobili oggetto di pignoramento, riguardando il medesimo periodo preso in considerazione nella storia del dominio, risalente sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Anzi, per completezza si segnala che le visure storiche dei due immobili agli atti riportano esclusivamente la dicitura della precedente proprietaria sig.ra [REDACTED] a partire dal 1967 (inteso come costituzione dell'impianto meccanografico), ignorando in realtà i passaggi notarili che giustificano l'acquisizione del sub. 15 dai precedenti titolari ([REDACTED] e, prima ancora, [REDACTED] specificati invece nella certificazione notarile, aspetto in ogni caso trascurabile, che non rappresenta una vera e propria irregolarità di visura catastale.

Sempre per quanto concerne l'ambito catastale, si specifica che il creditore precedente non ha depositato l'estratto di mappa. In ogni caso il sottoscritto CTU ha provveduto al reperimento, presso l' Agenzia del Territorio di Bari, dell'estratto di mappa aggiornato, per identificazione della particella sita nel comune di Cassano delle Murge (Fg. 29 P.lla 701 – si veda Allegato n. 5).



Infine, si è rilevata l'assenza, tra la documentazione depositata dal creditore procedente, del certificato di stato civile degli esecutati sig. [REDACTED]

[REDACTED] sig.ra [REDACTED] Pertanto, lo scrivente ha provveduto ad inoltrare formale richiesta documentale al custode giudiziario della procedura in esame, avv. Giovanni Schiavoni, al fine di ottenere informazioni utili in tal senso, ma non è stato possibile reperire un vero e proprio certificato di stato civile. Tuttavia, il custode giudiziario ha fatto rilevare allo scrivente la presenza, tra gli atti di causa, di copia del contratto di mutuo fondiario Repertorio 8559/1514 del 27/02/2008 stipulato tra la BANCA ANTONVENETA S.P.A. e i sigg. [REDACTED] e [REDACTED] documento ufficiale nel quale si attesta che i soggetti in questione, debitori nella presente vertenza, sono rispettivamente celibe e nubile.

Quindi, il sottoscritto CTU ritiene di considerare il suddetto atto, coinvolgente i proprietari dei beni immobili oggetto di analisi, ampiamente sufficiente a identificare lo stato civile del sig. [REDACTED] (celibe) e della sig.ra [REDACTED] (nubile) entrambi formalizzati debitori nella causa in oggetto e tra loro germani.

VERIFICA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE

A seguito di quanto sopra specificato, e sulla scorta delle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio (in particolar modo le visure storiche per immobili allegata alla documentazione in atti e verificate dal sottoscritto CTU), si può affermare che gli immobili oggetto di pignoramento appartengono in piena proprietà rispettivamente al soggetto debitore sig. [REDACTED] (immobile identificato catastalmente come



sub. 18) e al soggetto debitore sig.ra [REDACTED]

(immobile identificato catastalmente come sub. 19).

Il sottoscritto può confermare che, all'atto della notifica del pignoramento, le due parti esegutate erano piene intestatarie dei propri rispettivi immobili in forza di un atto giudiziario regolarmente trascritto. In particolare, si ribadisce l'esistenza della succitata Sentenza del Tribunale di Bari rep. n. 5903/2016 del 17/11/2016 R.G. 91000746/2010 trascritta il 10/03/2017 ai nn. 9461/6698 - Giudice Istruttore dott.ssa Ilaria Casu, attraverso la quale veniva ufficializzato con ogni garanzia di legge, tra le altre cose, lo scioglimento della comunione dell'intero immobile/edificio un tempo accatastato come unico subalterno (sub. 15). Pertanto, a partire dal 17/11/2016, risultava cessato a tutti gli effetti qualunque titolo di comproprietà del fabbricato da parte dei due fratelli [REDACTED] (proprietà di ½ di ciascuno dei due) ereditato dalla madre originaria proprietaria [REDACTED] per mezzo di decreto di trasferimento del 2008 emesso sempre dal Tribunale di Bari, con conseguenti nuove intestazioni:

- l'immobile occupante l'intero primo piano del fabbricato sito in via Gramsci n. 72 (accatastato come nuovo subalterno 18) assegnato interamente alla sig. [REDACTED] unico proprietario;
- l'immobile occupante l'intero secondo piano del fabbricato sito in via Gramsci n. 72 (accatastato come nuovo subalterno 19) assegnato interamente alla sig.ra [REDACTED] unica proprietaria;



- la porzione di fabbricato al piano terra comprendente androne e vano scala con accesso da via Gramsci n. 72 assegnata come proprietà comune ed indivisa tra i due germani [REDACTED] e [REDACTED] (in tal senso comproprietari dell'area pertinenziale di accesso/servizio al fabbricato).

Si tiene a precisare che le suddette dichiarazioni non comportano alcuna assunzione di responsabilità, vincoli od obbligazioni per l'Esperto CTU, in quanto la correttezza e la completezza della documentazione in atti non è compito delegabile all'Esperto, mero estimatore che, per proprio *curriculum studii*, non è strettamente competente in materie di natura giuridica.

INDIVIDUAZIONE BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO E FORMAZIONE LOTTI OGGETTO DI STIMA

L'atto di pignoramento succitato (e relativo certificato notarile) identifica gli immobili pignorati, tramite i dati catastali, nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge come segue:

- Fg. 29 Part. 701 Sub. 18 Via Antonio Gramsci n. 72 p. 1 cat. A/3 cl 2 consist. 6,5 vani sup. cat. 181 m² (180 m² escluse aree scoperte) R.C. euro 369,27;
- Fg. 29 Part. 701 Sub. 19 Via Antonio Gramsci n. 72 p. 2 cat. A/3 cl 2 consist. 3,5 vani sup. cat. 120 m² (109 m² escluse aree scoperte) R.C. euro 234,99;

Si precisa che, per quanto concerne le due unità fabbricati pignorate, si sottolinea come negli atti di causa venga fatto esplicito riferimento ad unità immobiliari distinte e su piani differenti. Difatti, nonostante compongano uno stabile unificato su tre livelli fuori terra collegato internamente da un



vano scala di servizio per i vari piani, le stesse, al di là del fatto che possiedono caratteristiche simili, sono da intendersi a tutti gli effetti non come “unico immobile” bensì come “immobili distinti” (indipendenti nei singoli accessi al primo e al secondo piano malgrado l’area di servizio comune e condivisa posta al piano terra), quindi da analizzare e stimare quindi come lotti distinti (LOTTO N. 1 e LOTTO N. 2) nel corso della presente relazione.

L’inizio delle operazioni peritali è avvenuto prima in data 18/03/2022. In tale occasione, alla presenza della debitrice sig.ra [REDACTED] e del custode giudiziario avv. Giovanni Schiavoni, sono stati esaminati i luoghi, estratta documentazione fotografica ed eseguiti dettagliati rilievi metrici di tutti i beni immobili oggetto di pignoramento (si veda Allegato n. 9 – Verbale di sopralluogo effettuato).

Il sottoscritto CTU, una volta individuati con esattezza i beni oggetto di pignoramento, ha predisposto la formazione dei relativi LOTTI per la vendita. Nel caso specifico, si sono costituiti n. 2 lotti:

LOTTO N. 1 – Fg. 29 P.IIa 701 Sub. 18 (UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE proprietà [REDACTED])

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, formalmente di proprietà del sig. [REDACTED] facente parte di corpo di fabbrica articolato su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, e secondo), con abitazione disposta al piano primo e l’area di accesso pertinenziale (comune con il LOTTO N. 2) al piano terra, come spiegato in seguito.



L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato di epoca non recente (anni '40), in zona centrale, prospiciente, per un lato, via Gramsci, e per tutti i restanti lati, confinante con altri edifici. Esso confina a sud/sud-est con via A. Gramsci, a sud/sud-ovest, ovest, nord con altra proprietà (sempre facente parte della p.lla 701 a nord) e ad est/nord-est con altre proprietà facente parte della p.lla 831.

L'immobile, oltre i balconi/verande del primo piano, presenta quindi importante pertinenza al piano terra costituita dal vano androne (di accesso diretto dalla strada) e annesso vano scala, di uso non esclusivo ma condiviso con l'immobile posto al secondo piano dell'edificio.

La superficie commerciale del cespite oggetto di stima è pari a circa 217 mq (come spiegato in seguito).

Per l'immobile in esame, ad uso abitativo, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il prezzo base stabilito per l'intero LOTTO 1 è pari a 87.000,00 €, decurtato degli oneri, pari a 74.000,00 € (come spiegato in seguito).

LOTTO N. 2 - Fg. 29 P.lla 701 Sub. 19 (UNITÀ ABITATIVA + PERTINENZE proprietà

Unità immobiliare indipendente adibita a civile abitazione, sita nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, formalmente di proprietà della sig.ra [REDACTED] facente parte di corpo di fabbrica articolato su tre livelli fuori terra (piani terra, primo, e secondo), con abitazione disposta al piano secondo e l'area di accesso pertinenziale (comune con il LOTTO N. 2) al piano terra, come spiegato in seguito.



L'immobile oggetto di stima è parte integrante di un fabbricato di epoca non recente (anni '40), in zona centrale, prospiciente, per un lato, via Gramsci, e per tutti i restanti lati, confinante con altri edifici. Esso confina a sud/sud-est con via A. Gramsci, a sud/sud-ovest, ovest, nord con altra proprietà (sempre facente parte della p.lla 701 a nord) e ad est/nord-est con altre proprietà facente parte della p.lla 831.

L'immobile, oltre le terrazze/verande del secondo piano, presenta quindi importante pertinenza al piano terra costituita dal vano androne (di accesso diretto dalla strada) e annesso vano scala, di uso non esclusivo ma condiviso con l'immobile posto al primo piano dell'edificio.

La superficie commerciale del cespite oggetto di stima è pari a circa 154 mq (come spiegato in seguito).

Per l'immobile in esame, ad uso abitativo, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

Il prezzo base stabilito per l'intero LOTTO 2 è pari a 53.000,00 €, decurtato degli oneri, pari a 45.000,00 € (come spiegato in seguito).

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il fabbricato comprendente il LOTTO N. 1 ed il LOTTO N. 2 oggetto di stima (attigui verticalmente l'uno con l'altro) è sito in Cassano delle Murge (BA) alla via Antonio Gramsci civico n. 12, in una zona centrale rispetto al comune di appartenenza.

La zona di ubicazione del cespite, centrale all'interno di un agglomerato urbano dalle piccole dimensioni (comune di circa 15.000 abitanti), assume sicuramente caratteristiche di funzionalità dal punto di vista della connessione e degli spostamenti, praticabili sia a mezzo carrabile (forse



anche con collegamento pubblico), sia a mezzo pedonale. Infatti, è possibile

raggiungere facilmente a piedi (distanze di circa 50-200m) alcuni poli

attrattivi del paese, fra tutti il nucleo storico comprendente piazza Aldo

Moro, sede di monumenti come la Chiesa di Santa Maria Assunta e il

Palazzo del Municipio.

Nelle immediate vicinanze dei cespiti è presente la maggior parte dei servizi

necessari alla residenza: negozi alimentari, bar-tabacchi, ristoranti,

numerose attività commerciali di vario genere, farmacie, istituti bancari,

istituti scolastici, cinema, ecc.

La viabilità è favorita dalla discreta ampiezza della sede stradale di via A.

Gramsci, che registra una discreta possibilità di parcheggio per i residenti e

non solo, offerta anche dall'attiguo slargo di via L. Cadorna sito ad angolo.

In particolare, proprio via Gramsci, oltre ad essere una delle strade cittadine

che compone il quadrilatero che racchiude il nucleo antico, rappresenta

un'arteria viaria ad alto scorrimento subito connessa ai principali assi di

collegamento con il più vicino comune di Acquaviva delle Fonti (ad est)

dotato di stazione ferroviaria. Inoltre, la S.P. 236 subito a nord del centro

urbano (oltre alla non lontana autostrada A14), permette poi il facile

raggiungimento di tutti gli altri comuni limitrofi, fra i quali ovviamente il

comune di Bari (distante circa 30 km in 30 minuti di percorso carrabile).

Il contesto urbano circostante è caratterizzato dalla presenza di fabbricati a

destinazione prevalentemente residenziale, con anche locali commerciali al

piano terra. Gli edifici circostanti presentano altezze pressoché omogenee,

oscillando fra i due e tre piani fuori terra, di conseguenza perfettamente

allineate alle caratteristiche del fabbricato oggetto di causa.



PROFILO EDILIZIO E CONTROLLO DI REGOLARITA'

Analisi contestuale del LOTTO N. 1 e del LOTTO N. 2:

L'immobile oggetto di causa corrisponde ad un fabbricato, di vecchia costruzione, edificato sicuramente in epoca antecedente al 01/09/1967, come desumibile dalla nota di trascrizione dell'atto di donazione del 09/02/1971 reperita nelle ricerche svolte presso l'Ufficio Tecnico Comunale (atto con cui il sig. ██████████ nato il 05/09/1911 in Grumo Appula, cedeva alla figlia sig.ra ██████████ nata il 09/07/1941 in Grumo Appula, la nuda proprietà del fabbricato oggetto di causa), nella quale viene riportata una breve descrizione dell'immobile e della sua configurazione, quindi già esistente all'epoca. In particolare, in suddetto documento, si fa riferimento ad una casa di civile abitazione sita in Cassano delle Murge in via Gramsci (civici 66 e 68), rappresentata da un corpo di fabbrica articolato prettamente al piano terra, composto da: un portone d'ingresso (in parte coperto e in parte scoperto) con retrostante stanza; due latistanti stanzette con dietroposta stalla, sulla cui destra, a sua volta, vi era dapprima una soffitta ed indi un cortile. Quindi, in buona sostanza, negli anni '70, il fabbricato oggetto di studio si sviluppava solamente al piano terra, ma secondo una configurazione molto più ampia rispetto all'attuale androne del piano terra, possedendo infatti una sagoma complessiva simile a quella degli attuali piani primo e secondo (forma ad "L capovolta") pur non essendo questi ultimi ancora facenti parte e/o indicati; questo perché, all'epoca, l'unità abitativa comprendeva al piano terra sia il corpo accessibile dal civico 68 (attuale civico 72) sia dal corpo accessibile dal civico 66 (attuale civico 60), situazione poi modificata nel corso del tempo come di seguito spiegato.



Dalle ricerche condotte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano

delle Murge, è stato possibile reperire la documentazione inerente ad alcuni

titoli edilizi autorizzativi/abilitativi del fabbricato in esame. Il sottoscritto ha

infatti reperito pratiche edilizie, assieme ad altri documenti utili, pur non

disponendo di altri atti notarili e relativi riferimenti, in particolare (si veda

Allegato n. 6 – Ricerche edilizie):

- Concessione Edilizia prat. n. 36/88 prot. n. 3680 del 19/12/1988: con

questo titolo si concedeva l'autorizzazione (alla sig.ra ██████████

██████████ ai lavori di manutenzione e ristrutturazione generale della

abitazione sita in via Gramsci 70-72, composta da piani terra, primo

e secondo, consistenti principalmente in: realizzazione di sistema di

impermeabilizzazione anti umidità ascendente e su muri perimetrali,

sostituzione di infissi interni ed esterni, realizzazioni di tramezzature

interne, realizzazione di intonaco e tinteggiatura su murature interne

ed esterne, posa in opera di nuova pavimentazione e rivestimenti (in

bagni e cucina) e nuovi sanitari, installazione di impianti elettrico

(sottotraccia) idrico-sanitario e termico;

- Elaborati grafici allegati alla Concessione Edilizia prat. n. 36/88

prot. n. 3680 del 19/12/1988, rappresentanti gli stati progettuali

(esclusivamente piante), relativi all'edificio oggetto della

autorizzazione edilizia: nel progetto (curato dall'arch. ██████████

██████████ sono riportati i disegni planimetrici dei piani terra, primo e

secondo, oltre ad un piano ammezzato (a farsi, ma in realtà, come si

legge nei documenti reperiti, non più realizzato dietro espresso

divieto della Commissione Edilizia);



▪ Comunicazione di Fine Lavori del 06/02/1992 (iniziati il 20/01/1989) di cui alla Concessione Edilizia prat. n. 36/88 prot. n. 3680 del 19/12/1988;

▪ Concessione Edilizia prat. n. 59/88-D prot. n. 3389 del 12/04/1990: con questo titolo si concedeva l'autorizzazione (sempre alla sig.ra [REDACTED] per cambio di destinazione d'uso per i locali a piano terra del fabbricato abitativo sito in via Gramsci 70-72. Sostanzialmente, con detto titolo, assumeva una nuova configurazione gran parte del piano terra, ossia tutta l'area (forma a "L capovolta") che si sviluppa in aderenza al corpo androne e scala, abbandonando la destinazione di civile abitazione in favore di attività commerciale "Ristorante-bar-pizzeria". Quindi, già questo documento attesta l'evoluzione della configurazione, al piano terra, dell'immobile della sig.ra [REDACTED] molto più simile a quella attuale dei luoghi;

▪ Elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia prat. n. 59/88-D prot. n. 3389 del 12/04/1990, rappresentante lo stato progettuale (esclusivamente pianta), relativo al nuovo assetto del piano terra dell'edificio oggetto della autorizzazione edilizia: nel progetto (sempre curato dall'arch. [REDACTED] è riportato il disegno planimetrico del piano terra, con evidenziazione della nuova area destinata a locale commerciale, anche se, in detto disegno, non è del tutto chiaro l'utilizzo del vano retrostante l'ingombro del vano scala dell'edificio (apparentemente non rientrante nel perimetro del locale commerciale);



▪ Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) n. 10/07 del 22/01/2007: con questo titolo si concedeva l'autorizzazione (alla nuova proprietaria sig.ra [REDACTED] per l'esecuzione di lavori di risanamento e riqualificazione sull'immobile commerciale a piano terra sito in via Gramsci 70, destinato a ristorante-pizzeria. Il titolo in questione attesta come tutta l'area del piano terra circostante il corpo androne e scala del fabbricato (forma a "L capovolta") abbia definitivamente subito da un lato un cambio di destinazione d'uso (non più civile abitazione ma attività commerciale ristorante-pizzeria) e dall'altro, oltretutto, un cambio di proprietà, non appartenendo più alla famiglia Lanzolla. Quindi, detta porzione di fabbricato al piano terra risulta a sé stante e assolutamente non attinente alla procedura esecutiva in esame;

▪ Elaborato grafico allegato alla D.I.A. n. 10/07 del 22/01/2007, rappresentante lo stato progettuale (pianta e sezione), relativo al nuovo assetto del piano terra dell'edificio oggetto della autorizzazione edilizia: nel progetto (sempre curato dall'ing. [REDACTED] è riportato il disegno planimetrico del piano terra, con evidenziazione della nuova area destinata a locale commerciale, mostrando chiaramente, in questa occasione, come la zona retrostante l'ingombro del vano scala/androne dell'edificio rientri nel perimetro del locale commerciale, quindi con muro di separazione tra le due porzioni del piano terra, accessibili da civici distinti (n. 70 per il locale commerciale e n. 72 per l'ingresso alla civile abitazione oggetto di causa.



Risulta quindi evidente come l'ultimo titolo edilizio autorizzativo della costruzione degli immobili oggetto di causa (piccola porzione al piano terra + piani primo e secondo del fabbricato in esame dalla forma a L capovolta) sia rappresentato dalla Concessione Edilizia del 19/12/1988, per mezzo della quale sono state approvate sostanziali modifiche generali al primo manufatto realizzato molti anni addietro. A tal proposito, si precisa che, nonostante dai documenti reperiti dallo scrivente non si abbia effettiva contezza del precedente stato di fatto dei piani primo e secondo dell'edificio (non menzionati nella nota di trascrizione dell'atto di donazione del 1971), si conviene in ogni caso che i due livelli in questione fossero stati già edificati, infatti, non a caso, nella richiesta di Concessione Edilizia del 1988, viene precisato "anno di costruzione del fabbricato 1940", aspetto su cui tra l'altro non vi furono ulteriori precisazioni da parte della Commissione Edilizia, il che ne giustifica ampiamente l'esistenza. Oltretutto, trattandosi di epoca di edificazione antecedente al 1942 (anno in cui, con la L. n. 1150/1942, si rendeva obbligatoria la licenza di costruzione nei centri abitati ed ove esisteva il piano regolatore comunale), il fabbricato risulta esentato dall'obbligo di possesso di un titolo edilizio autorizzativo originario. Pertanto, la Concessione Edilizia del 19/12/1988, assieme ai relativi elaborati grafici (anche non direttamente connessi come quelli degli anni successivi relativi sia alla porzione del piano terra occupata da vano androne e vano scala sia al locale commerciale attiguo non oggetto di causa), costituisce l'unico e l'ultimo riferimento edilizio reale in termini di confronto con il rilievo dello stato attuale dei luoghi esperito dallo scrivente, sufficiente a consentire una disamina più accurata.



Quindi, il sottoscritto CTU si è soffermato sull'analisi degli ultimi elaborati grafici progettuali rinvenuti al fine di valutarne la corrispondenza con gli immobili visionati oggetto di pignoramento. In seguito al confronto tra planimetrie edilizie e stato attuale dei luoghi rilevato in fase di sopralluogo, **il sottoscritto CTU può affermare che gli immobili oggetto di stima (LOTTO 1 e LOTTO 2), risultano non conformi sotto il profilo edilizio.** Infatti, si deve sottolineare come la configurazione planimetrico-prospettica degli immobili rappresentata nel progetto edilizio autorizzato sia diversa, in più punti, rispetto a quanto visionato dal CTU. In particolare, per quanto concerne la regolarità edilizia del fabbricato in esame, si riscontrano le seguenti principali irregolarità (si veda All. n. 6 – Ricerche edilizie: recupero C.E. n. 36/88 + elaborati grafici):

- **PIANO TERRA** (comune ai LOTTI 1-2). A partire dal piano terra, si riscontrano alcune difformità principalmente dal punto di vista planimetrico. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:
 - Errata rappresentazione del vano scala servente l'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate) della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio. Oltretutto, una corretta rappresentazione dei luoghi (come quella del CTU) dovrebbe indicare, tra piano terra e piano primo, anche la presenza di un livello ammezzato, sempre facente parte della porzione comune androne/scala, in cui si osservano ulteriori pianerottoli di riposo della rampa.



○ Mancata rappresentazione di due minuscoli vani (con relative porte/varchi di accesso), aderenti al muro perimetrale a nord/nord-est in prossimità della scala: trattasi di due piccoli vani, di ampiezza circa 1,20 m e altezza interna circa 2,25 m, l'uno ad uso w.c. di servizio (piccolissimo) e l'altro ad uso locale tecnico con centrale termica ed altri passaggi impiantistici (si estende fin sotto il vano scala).

○ Imperfetta rappresentazione di ampiezze e altezze degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, soffitti voltati, archi, e similari. Per quanto concerne la linea di separazione tra la fine del vano scala e il retrostante vano (appartenente all'attività commerciale di proprietà terzi, sempre al piano terra, non oggetto di causa), non è ben rappresentato il muro divisorio, anche se, come spiegato in precedenza, poi detto muro appare nelle carte edilizie attinenti alla ristrutturazione del locale commerciale attiguo; pertanto, almeno da questo punto di vista, non sussiste una vera e propria difformità.

- PIANO PRIMO (LOTTO 1). Proseguendo al primo piano, si riscontrano difformità sempre più rilevanti rispetto a quelle descritte per il piano terra, consistenti in alterazioni sia dell'assetto distributivo interno sia di elementi e configurazione prospettici, non rispettando tra l'altro, in alcuni casi, le destinazioni d'uso degli ambienti. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:



o Mancata rappresentazione di un ambiente verandato a nord dell'immobile: tale vano, di superficie pari a circa 13 mq e altezza variabile tra 2,90 m e 2,05 m, risulta a tutti gli effetti un'estensione superficiale e, soprattutto, volumetrica dell'appartamento, assolutamente non contemplata da progetto, quindi del tutto abusiva. Trattasi di una veranda, coperta con tettoia spiovente, che ospita il reale spazio cucina dell'immobile, in estensione dell'ambiente interno attiguo (nel quale dovrebbe risiedere, da progetto, la zona pranzo-cucina con i relativi attacchi impiantistici). Questo volume chiuso su tutti i lati e dal carattere permanente (con profili perimetrali di materiale vario) sovrasta presumibilmente la sottostante zona del piano terra occupata da attività commerciale, costituendo un'importante difformità per quanto concerne sia l'aspetto plano-volumetrico sia il carattere prospettico e di sagoma dell'edificio.

o Mancata rappresentazione di un vano w.c., sempre nell'angolo nord dell'immobile: tale vano (denominato w.c. 2 in seguito dallo scrivente), cieco di superficie pari a circa 3,70 mq e altezza di 3,50 m, è stato ricavato in maniera abusiva (privo di alcuna agibilità) all'interno dell'area, di regola da progetto, propria dell'ambiente cucina, alterandone quindi la conformazione e la destinazione d'uso.

o Mancata segnalazione di una botola a soffitto, sempre nell'angolo nord dell'immobile: sempre nell'ambiente



destinato da progetto a cucina, si registra la presenza di un'apertura nell'intradosso del solaio superiore, coperta con botola dalla struttura in legno. Detta botola, poi riscontrata anche a pavimento nella veranda del sovrastante immobile al sub. 19 (LOTTO 2), rappresenta un varco di potenziale collegamento tra i due subalterni oggetto di causa, strettamente interno e pertanto abusivo, che, a parere dello scrivente, andrebbe chiuso in maniera definitiva se si vuol considerare i due lotti di vendita effettivamente distinti.

- Inesatta rappresentazione planimetrico/distributiva dei vari ambienti: seppur la suddivisione tra i macroambienti risulti pressoché conforme alla pianta edilizia, sussistono delle inesattezze, fra tutte, l'apertura del varco nella muratura tra le due grandi camere poste a nord-est (una delle quali affaccianti su strada con balconcino). Tale varco murario, lungo circa 2,60 m, mette in piena comunicazione le due camere, le quali, di fatto, diventano così parti di un ambiente (denominato per comodità soggiorno dallo scrivente). Oltre alle questioni concernenti le tramezzature interne, si segnala anche la mancata o errata rappresentazione di diversi infissi nelle varie camere, sia interni ma soprattutto esterni, contribuendo ad alterazioni di tipo prospettico dell'edificio.
- Come per il piano terra, errata rappresentazione del vano scala servente l'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate)



della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio.

- Imperfetta rappresentazione di ampiezze, altezze e quote di calpestio degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, riseghe e simili.

▪ PIANO PRIMO (LOTTO 2). Proseguendo infine al secondo piano, si riscontrano difformità sempre altrettanto rilevanti rispetto a quelle descritte per il piano primo, consistenti anche in questo caso in alterazioni sia dell'assetto distributivo interno sia di elementi e configurazione prospettici, non rispettando tra l'altro, in alcuni casi, le destinazioni d'uso degli ambienti. In particolare, alla luce del sopralluogo del CTU, si evidenziano le seguenti difformità:

- Mancata rappresentazione di un ambiente verandato a sud-est dell'immobile, del tutto irregolare e abbastanza complesso: trattasi di un manufatto, assolutamente abusivo chiuso su ogni lato, che occupa una superficie lorda complessiva di circa 14 mq, posto sul terrazzo esterno dell'appartamento; tale corpo si compone di un disimpegno da cui si accede ad un piccolo vano w.c. con superficie pari a circa 2,50 mq e altezza circa 2,60 m ed anche ad un vano cucina (questo accessibile anche direttamente dall'interno dell'immobile) di superficie pari a circa 6 mq e altezza di circa 2,60 m. Quindi, come per la veranda al primo piano, anche in questo caso si assiste alla presenza di un'estensione superficiale e, soprattutto, volumetrica dell'appartamento, assolutamente



non contemplata da progetto, quindi del tutto difforme.

Trattasi sostanzialmente di una veranda, coperta con tettoia spiovente, che ospita, oltre un vano w.c. aggiuntivo (denominato w.c. 2 dallo scrivente, aerato naturalmente), il reale spazio cucina dell'immobile, in estensione dell'ambiente interno attiguo (nel quale dovrebbe risiedere, da progetto, la zona pranzo-cucina con i relativi attacchi impiantistici). Questo volume chiuso su tutti i lati e dal carattere permanente (con profili perimetrali di materiale vario e ambienti assolutamente privi di agibilità) altera sia l'aspetto plano-volumetrico del terrazzo esterno sia il carattere prospettico e di sagoma dell'intero edificio, costituendo un'importante difformità.

- Errata rappresentazione planimetrico/distributiva dei vari ambienti: seppur la suddivisione tra i macroambienti risulti pressoché simile alla pianta edilizia, sussistono delle evidenti irregolarità. Tra le più lampanti: l'apertura di un varco laterale nella muratura di confine tra le due grandi camere poste a nord-est, con contestuale chiusura del varco centrale preesistente (trasformato in una sorta di finestra ad arco); demolizione del muro divisorio tra l'ambiente denominato in pianta edilizia "lavatoio" (anche questa destinazione in realtà non rispettata) e ricostruzione di nuove tramezzature interne in posizione differente da quella del muro preesistente, con conseguente costituzione di camera da letto del tutto nuova



(di superficie pari a circa 20 mq) e accessibile da un corridoio di disimpegno anch'esso inesistente nel progetto edilizio (detta camera da letto in realtà non dispone di vero e proprio affaccio finestrato, se non quel varco ad arco succitato affacciante sulla zona soggiorno ex cucina); di conseguenza l'ambiente considerato nel progetto "lavatoio" risulta essere un vano open-space (denominato dallo scrivente per comodità "camera-studio") affacciante sul vano scala e tutt'uno con il corridoio di disimpegno.

- Come per il piano terra e il piano primo, errata rappresentazione del vano scala servente l'interno fabbricato: la conformazione, la sagoma e le dimensioni (oltre il numero di pedate e alzate) della scala rilevata si discostano ampiamente dal disegno di progetto edilizio.
- Imperfetta rappresentazione di ampiezze, altezze e quote di calpestio degli ambienti, oltre alla mancata segnalazione di elementi grafici quali nicchie murarie, riseghe e similari.
- Come per il piano primo, mancata segnalazione di una botola, nell'angolo nord, a pavimento nel balcone verandato. Detta botola, già riscontrata anche a soffitto nell'ambiente pranzo del sottostante immobile al sub. 18 (LOTTO 2), rappresenta un varco di potenziale connessione tra i due immobili di causa, strettamente interno e pertanto abusivo, che, a parere dello scrivente, andrebbe chiuso in maniera definitiva se si vuol considerare i due lotti di vendita effettivamente distinti.



Alla luce di quanto su analizzato, è evidente come il fabbricato comprendente i LOTTO 1-2 abbia subito nel complesso sostanziali modifiche rispetto alla rappresentazione grafica di progetto edilizio autorizzativo del 1988, forse realizzate dai predecessori degli attuali debitori. Inoltre, non è dato sapere se dette alterazioni siano avvenute tutte nel medesimo periodo storico o in più fasi temporali distinte, essendo stata rilevata dal CTU, tra l'altro, una mescolanza di materiali e tipologie costruttive differenti sui vari livelli e di non facile interpretazione e collocazione temporale.

In ogni caso, per regolarizzare le difformità di elevata entità determinate (variazioni di assetto e distribuzione interne ed esterne, alterazioni prospettiche dell'edificio, errata rappresentazione di importanti elementi interni/esterni come ad es. gli ambienti verandati abusivi con derivanti variazione di superficie e volumetria complessive), risulta necessaria la predisposizione, presso l'Ufficio Tecnico, di una o più pratiche edilizie abilitative (presumibilmente di S.C.I.A. o addirittura di P.d.C. in sanatoria), con pagamento di relative sanzioni monetarie. Lo scrivente tiene a precisare come, in previsione di una procedura di sanatoria edilizia dell'immobile, sia opportuno approfondire l'iter burocratico presso gli uffici comunali, per avere reale contezza di quanto assunto nel corso della presente relazione.

Non si esclude, oltre a quanto consentito dalla sanatoria, l'eventuale necessità di smantellamento di alcuni elementi verandati (o parti di essi).

Pertanto, la presente relazione di stima decurrerà dal valore degli immobili i costi necessari agli opportuni aggiornamenti e regolamentazioni secondo le normative vigenti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



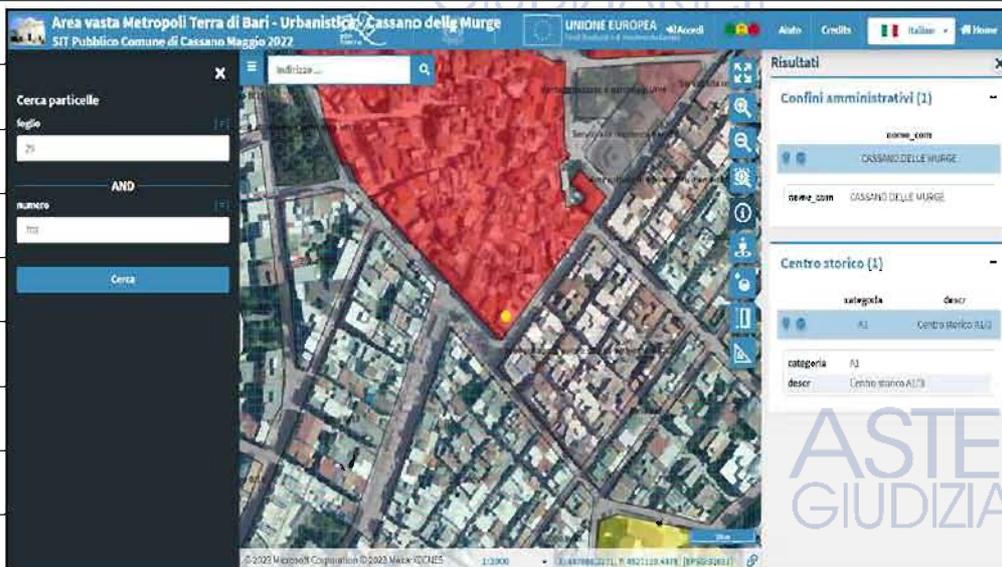
INQUADRAMENTO URBANISTICO

Analisi complessiva dei LOTTI NN. 1-2:

I lotti in esame compongono, come già descritto, un fabbricato a destinazione residenziale (cat. A/3), comprensivo del piano terra con androne e vano scala (area comune), oltre alle singole pertinenze esclusive.

Pertanto, non si rilevano terreni all'interno dei lotti oggetto di stima o altre aree esterne diverse dalla particella catastale 701 oggetto di causa.

Per completezza, a seguito dell'analisi urbanistica condotta a mezzo servizio informatico "sit.egov.ba.it" - Sistema Informativo Territoriale (SIT) dell'Area Vasta Metropoli Terra di Bari-Urbanistica - Cassano delle Murge, è stato possibile rilevare la destinazione prevista da P.R.G. per la particella in esame, verificando contestualmente l'assenza di vincoli di assoggettamento a strumenti urbanistici regionali (ad es. P.P.T.R., P.A.I.): si certifica che la particella in esame (identificata al N.C.E.U. al Foglio 29 Mappale 701), nel P.R.G. vigente, ricade in Zona di Centro Storico A1/3.



Stralcio "Sit.egov.ba.it": inquadramento urbanistico del cespite oggetto di causa



IDENTIFICAZ. CATASTALE E CONTROLLO DI REGOLARITA'

Analisi complessiva dei LOTTI NN. 1-2:

A seguito delle indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio, il sottoscritto può confermare che l'attuale identificazione catastale dei beni oggetto di stima, corrisponde ai dati specificati nell'atto di pignoramento: gli immobili pignorati sono identificati, nel Catasto Fabbricati del Comune di Cassano delle Murge, come segue:

- **LOTTO N. 1:** Fg. 29 Part. 701 Sub. 18 Via Antonio Gramsci n. 72 p. 1 cat. A/3 cl 2 consist. 6,5 vani sup. cat. 181 m² (180 m² escluse aree scoperte) R.C. euro 369,27;
- **LOTTO N. 2:** Fg. 29 Part. 701 Sub. 19 Via Antonio Gramsci n. 72 p. 2 cat. A/3 cl 2 consist. 3,5 vani sup. cat. 120 m² (109 m² escluse aree scoperte) R.C. euro 234,99.

Si ribadisce che le unità fabbricati pignorate, benché parti integranti di un unico stabile, sono state considerate dal CTU unità indipendenti e, pertanto, analizzate e stimate come lotti distinti nel corso della presente relazione.

Si fa notare che, secondo quanto emerso dalle risultanze del sopralluogo effettuato, le informazioni riportate nelle visure catastali per immobili (reperite dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio) sono in generale corrette, anche se, in entrambe le diciture dei piani di articolazione dei due immobili non è segnalato il piano T, che andrebbe inserito per coerenza vista la pertinenza (androne/vano scala) comune alle unità, dalla quale entrambe traggono accesso iniziale. In ogni caso, non si esclude l'eventuale necessità di aggiornamento generale delle visure legato alla possibile modifica delle consistenze (vani e superfici) viste le difformità presenti.



In generale, le superfici interne/esterne di entrambe le unità immobiliari, somme delle superfici dei vari ambienti interni, rilevate dal sottoscritto CTU durante il sopralluogo, non risultano corrispondenti a quanto riportato nelle planimetrie catastali reperite dal sottoscritto presso l'Agenda del Territorio. Infatti, al di là di ordinarie variabili (ad es. mancanza di assoluta precisione negli originali rilievi catastali, murature esterne dallo spessore a volte notevole o comunque non sempre uniforme e non realizzate perfettamente "a fil di ferro", presenza di alcune riseghe nella sagoma di larghezza e profondità variabile all'interno della muratura, ecc.). la distribuzione e la conformazione dei vani interni (oltre alle altezze interne non tutte chiare) rappresentate nelle n. 2 planimetrie catastali risultano non conformi rispetto allo stato dei luoghi rilevato dal CTU e riportato nel proprio elaborato grafico aggiornato (si veda Allegato n. 2). Infatti, per fornire una lettura meno pesante e ripetitiva della presente relazione peritale, è sufficiente segnalare che le planimetrie catastali ufficiali dei due subalterni, in atti dal 2017 (ma praticamente identiche anche alla pregressa planimetria unificata in atti dal 1989), rappresentano uno stato dei luoghi pressoché identico a quello riportato negli elaborati grafici allegati alla C.E. del 19/12/1988 (ampiamente analizzati in precedenza).

Quindi, i LOTTI nn. 1-2 risultano non conformi sotto il profilo catastale e, in particolare, può essere confermata in questa sede la presenza di tutte le irregolarità riscontrate sotto il profilo edilizio, già descritte da pag. 31 a pag. 38 della presente relazione di CTU. Fra tutte, le varie alterazioni prospettiche, il diverso assetto distributivo interno su tutti i livelli e la mancata rappresentazione degli ambienti verandati.



In definitiva, alla luce di quanto analizzato in tutta la documentazione reperita e durante il sopralluogo effettuato, pur risultando quella catastale del 2017 una documentazione più recente agli atti (in quanto legata alla Sentenza rep. n. 5903 del 17/11/2016 del Tribunale di Bari decretante lo scioglimento della comunione dell'edificio accatastato come subalterno 15) di contro non è affatto aggiornata rispetto a quella edilizia del 1988, ed infatti non rispecchia la realtà dei luoghi visionati all'attualità, quindi il sottoscritto CTU ritiene sussistano difformità tali da prevedere, anche in questa sfera, un iter di regolarizzazione del bene oggetto di stima, che preveda il necessario aggiornamento degli immobili presso il N.C.E.U. (pratica Docfa, redazione di nuove planimetrie ed eventuale relativo controllo/correzione delle visure), sempre previo processo di regolarizzazione dal punto di vista edilizio, indicato nel relativo capitolo.

Tra l'altro, nelle planimetrie presenti agli atti, si segnala l'errato posizionamento del cursore di orientamento nord-sud. Pertanto, la presente relazione di stima decurterà dal valore degli immobili i costi necessari agli opportuni aggiornamenti e regolamentazioni secondo le normative vigenti.

Infine, si specifica che, dall'analisi della documentazione in atti e a seguito di consultazione con il custode giudiziario avv. Giovanni Schiavoni, non è emersa la presenza di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) inerente alle due unità immobiliari oggetto di causa, di conseguenza sarà necessario incaricare tecnico abilitato per la relativa predisposizione dei Certificati. Pertanto, la presente relazione di stima decurterà dal valore dei due immobili il costo necessario all'opportuno aggiornamento secondo le normative vigenti del settore.



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 1

Identificazione dei beni oggetto di stima e verifica stato di utilizzo:

Unità immobiliare posta al piano primo di fabbricato su tre livelli fuori terra adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, sviluppata su due livelli fuori terra, formalmente di proprietà del sig. [REDACTED] L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge al Foglio 29 Particella 701 Sub.18.

Lo scrivente fa rilevare che, alla data del sopralluogo, l'immobile presentava la propria destinazione d'uso residenziale, ma non occupato dal legittimo proprietario, bensì occupato dalla sig.ra [REDACTED] (anch'essa debitrice nella causa ma proprietaria esclusiva del solo sub. 19).

Gli ambienti, completi di arredi coperti dalla proprietà, risultavano regolarmente occupati ed utilizzati dai proprietari.

Descrizione analitica dei beni oggetto di stima:

Il fabbricato trae accesso a sud-est direttamente dalla strada pubblica tramite un portone pedonale in legno scuro al civ. 72 di via Antonio Gramsci che immette direttamente nell'androne comune al piano terra. Il vano scala è caratterizzato da un ambiente di forma rettangolare di altezza pari a 4,35 m, con murature in pietra (come evidente da parti lasciate a vista senza intonaco) tinteggiate di bianco e volte miste, in cui trovano spazio un piccolo bagno e un locale tecnico con C.T. posti a destra rispetto al vano scala e caratterizzati da pareti più sottili e altezza inferiore, pari a 2,25 m.

L'unità immobiliare Lotto 1 si trova al primo piano, una volta salita la scala interna (parte in c.a. e parte in legno) senza adeguato corrimano o balaustra,



trae accesso sulla destra del vano scala. Non vi sono sistemi di ausilio per disabili che permettano il raggiungimento del piano primo.

L'appartamento, con porta d'ingresso sita a destra dopo aver salito la scala interna, risulta così composto e distribuito: corridoio centrale di disimpegno sul quale si affacciano, in ordine di progressione in senso orario: due vani soggiorno suddivisi da due spallette murarie, un vano letto 1 con accesso diretto ad un piccolo bagno (w.c. 1); in fondo a detto corridoio vi è un'ulteriore porta che connette ad una seconda zona dell'unità immobiliare caratterizzata da vano camera/studio (che ha anche un accesso diretto dal pianerottolo esterno) dal quale si accede tramite disimpegno ad un vano letto singolo (letto 2), vano pranzo/cucina, vano w.c., e cucina posta nella zona verandata a nord (abusiva).

Tutti i vani, eccetto il letto 2 e i due bagni, dispongono di almeno un affaccio esterno, mentre la camera/studio ha affaccio sul vano scala esistente; sono presenti due piccoli balconi a sud-est, uno a servizio del soggiorno e l'altro del letto 1, oltre a una sorta di "veranda" a nord adibita a cucina in corrispondenza dalla zona pranzo.

L'altezza interna utile al primo piano è pari tra 3,60 m, senza controsoffitti, mentre è inferiore e pari a circa 3,50 m nei due bagni; la veranda invece è caratterizzata da una copertura inclinata caratterizzata da travi in legno e copertura in lamiera con altezza massima di 2,90 m e minima in corrispondenza dell'apertura di 2,05 m.

Da quanto emerso a seguito del rilievo in loco effettuato dal sottoscritto e dall'analisi della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale, si può ritenere che il corpo di fabbrica sia realizzato con strutture



portanti in muratura; non si hanno informazioni sulle fondazioni. Il sottoscritto non può escludere la possibilità di variazioni tipologiche e/o strutturali nel corso del tempo, vista l'epoca di costruzione non recente.

Le finiture esterne sono caratterizzate per la quasi totalità da tinteggiatura di colore giallo-ocra, fatta eccezione per il colore bianco in alcuni tratti di murature e sulle fasce intorno agli infissi e di marcapiano dei balconcini. Le ringhiere dei balconi in generale sono di colorazione bianca.

L'immobile è dotato di infissi esterni in legno a vetro singolo, principalmente con apertura a doppia anta; non vi sono tapparelle scorrevoli con cassonetto per avvolgibile o persiane apribili ad anta o zanzariere; nel caso delle finestre troviamo inoltre davanzali interni con soglie lapidee in alcuni casi divelte. Solo nel vano verandato sono presenti infissi in alluminio a vetro singolo di color bianco e inferriate sempre di color bianco.

Tutti gli infissi interni sono in legno scuro, ad anta singola con maniglie in ottone. La porta d'ingresso, anch'essa in legno, presenta la parte superiore trasparente in vetro satinato. Si precisa che il bagno nella zona del pranzo non presenta porta interna ma solo tendaggio.

Tutti gli infissi esterni ed interni sono, ad oggi, in mediocri condizioni.

Per quanto riguarda la pavimentazione presente all'interno dell'unità immobiliare, questa è sostanzialmente di tipo ceramico, con piastrelle/quadrotti dalle differenti dimensioni, disposizioni e colori a seconda dei diversi ambienti. In particolare, nella zona di ingresso/corridoio/soggiorno la pavimentazione è in piastrelle in ceramica color cotto con dei rombi all'interno (si sottolinea la mancanza del battiscopa nel corridoio) mentre di colore ocra con rombi scuri



all'intersezione nella zona della camera/studio, letto 2 e zona pranzo;

troviamo inoltre pavimenti e rivestimenti ceramici bianchi a tutta parete nei vani w.c. e pavimentazione in battuto di cemento in cucina (zona in cui non vi sono rivestimenti alle pareti).

Tutte le pareti interne dei vani risultano intonacate, con pitturazione liscia, principalmente con colori chiari in mediocri condizioni manutentive; ulteriori elementi ornamentali sono rappresentati da rivestimenti in legno intorno ad ogni porta interna, soprattutto tra i due vani soggiorno (nel cui varco sono presenti elementi di fregio in pietra).

I balconi al piano primo presentano pavimentazione di tipo ceramico diverse, di cui uno di colorazione chiara, probabilmente di recente realizzazione e l'altro di colore più scuro a forma geometrica. La scala interna tra p.t. e p.1 presenta una struttura in parte in c.a. con rivestimento lapideo senza corrimano e in parte in legno (dalle condizioni mediocri).

Le pavimentazioni dell'immobile, interne e dei balconi, appaiono in sufficienti condizioni manutentive. Tuttavia, in generale le finiture dell'edificio, sia interne che esterne, si presentano, ad oggi, in condizioni molto variabili rilevando, spesso, un livello manutentivo scarso (ad es. deterioramento della pitturazione sui muri interni, cassette di derivazione elettriche staccate, fori nelle pareti non risarciti, corrugati elettrici a vista, soglie delle finestre divelte, infissi in mediocre stato manutentivo).

L'immobile è dotato di impianto telefonico, impianto TV, impianto citofonico, impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice, impianto idrico-sanitario e impianto termico centralizzato (inteso anche a servizio anche del sub. 19) con terminali costituiti da elementi radianti in ghisa



installati a parete, alimentato presumibilmente da centrale termica (o caldaia) posta al piano terra nel locale tecnico; la cucina sembrerebbe essere alimentata con bombola a gas. Inoltre, sono presenti, nei vani w.c. dell'immobile, elementi scaldabagno.

Si rileva inoltre la presenza di impianto di condizionamento rappresentato da n. 1 terminale split interno (con unità moto-condensante esterna presente sul balconcino) installato al piano primo nella camera da letto 1. In ultimo si segnala la presenza di stufa a pellet nella zona pranzo, con canna fumaria passante al piano secondo e scarico all'esterno.

I suddetti impianti, all'atto del sopralluogo, sono apparsi inadeguati alle normative vigenti, seppur funzionanti ma in mediocre stato di conservazione; non è stata reperita alcuna certificazione ad essi relativa.

A seguito del sopralluogo esperito si può asserire con certezza che l'immobile ad uso abitativo, ad oggi utilizzato e occupato (non regolarmente), versa in generale stato manutentivo mediocre, sia dal punto di vista edilizio (strutturale e delle finiture) che dal punto di vista impiantistico.

Non si può escludere la presenza di elementi in amianto, visto quanto rilevato nel LOTTO 2 al piano secondo.

Calcolo delle superfici:

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici (coperte e scoperte) di tutti gli ambienti costituenti il LOTTO 1, con indicazione delle relative esposizioni e condizioni manutentive. Il calcolo delle superfici è stato eseguito prendendo in considerazione la planimetria catastale e tutte le accurate misurazioni di controllo effettuate in sede di sopralluogo dal sottoscritto CTU.



Indicazione Vani	Sup. coperta (mq al netto dei muri)	Sup. Scoperta (mq)	Esposizione	Condizioni manutenz.
Corridoio	15,20	-	-	mediocre
Soggiorno	42,00	-	Sud-est	mediocre
Letto 1	19,20	-	Sud-est	mediocre
WC 1	4,55	-	-	mediocre
Camera/Studio	29,25	-	-	mediocre
Disimpegno	9,10	-	-	mediocre
Letto 2	16,70	-	-	mediocre
WC 2	3,65	-	-	mediocre
Pranzo/Cucina	17,50		Nord	mediocre
TOTALE				
Sup. Coperta				
Unità abitativa		157,15 mq		
P.1				
(sup. netta)				
Balcone	-	2,40	Sud-est	mediocre
Soggiorno (P.1)				
Balcone Letto 1		2,40	Sud-est	mediocre
Veranda coperta	-	15,00	Nord	pessimo
TOTALE				
Sup. Pertinenze				
ornamento escl.		19,80 mq		
(coperta+scop.)				

½ Vano scala	23.60	-	Sud-est	mediocre
TOTALE				
Sup. Pertinenze di servizio escl. (coperta+scop.)	23,60 mq			

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni

utili per l'acquirente:

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di domande giudiziali, ad esclusione del procedimento n. 73/2020 R.G.E. a seguito del quale si redige la presente relazione di stima.

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale da parte del giudice. Nell'occasione, si ricorda l'esistenza di:

- Decreto di trasferimento immobili emesso il 24/01/2008 dal Tribunale di Bari rep. n. 158, per mezzo del quale il preesistente sub. 15 (comprendente l'attuale sub. 18) perveniva, da potere di [REDACTED] [REDACTED] al debitore [REDACTED] (regime di 1/2 di piena proprietà assieme a [REDACTED])
- Sentenza rep. n. 5903/2016 del 17/11/2016 R.G. 91000746/2010 del Tribunale di Bari decretante lo scioglimento della comunione del preesistente sub. 15 e la contestuale piena proprietà del sub. 18 da parte del debitore [REDACTED]



Non è presente alcun usufrutto relativamente al bene in oggetto.

Non si rilevano pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale, trattandosi, tra l'altro, di unità immobiliare indipendente.

Non si rilevano vincoli, ad esclusione di quelli rivenienti dai provvedimenti giudiziari posti a base dell'esecuzione.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità pregiudizievoli (contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore procedente) riguardante il bene in oggetto, e dall'analisi dell'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie ad opera del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato accertato che, relativamente al bene oggetto di esecuzione (ispezione per immobile/fabbricato sub. 18 e per soggetto debitore), nel ventennio anteriore alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 9247 Reg. Part. 1622 del 29/02/2008

a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova
Repertorio 8559/1514 del 27/02/2008

a carico: [redacted] nato a Bari (BA) il
09/12/1971 e [redacted] nata a Cassano
delle Murge (BA) il 06/05/1974

titolo: iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [redacted] Rep. n.



8559 Racc. 1514 dell'importo di Euro 340.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 170.000,00, della durata di 30 anni



TRASCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 5827 Reg. Part. 3815 del 24/01/2008

a favore: [redacted] nato a Bari (BA) il 09/12/1971 e [redacted] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974

a carico: [redacted] nata a Grumo Appula (BA) il 09/07/1941

titolo: trascrizione decreto per trasferimento immobili (atto giudiziario) al Fg. 29 Part. 701 Sub. 15 - Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI BARI Repertorio 158 del 24/01/2008

2. Reg. Gen. 9461 Reg. Part. 6698 del 10/03/2017

a favore: [redacted] nato a Bari (BA) il 09/12/1971 e [redacted] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974

a carico: [redacted] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974

titolo: trascrizione sentenza per divisione immobili (atto giudiziario) al Fg. 29 Part. 701 Sub. 15 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

BARI Repertorio 5903 del 17/11/2016

3. Reg. Gen. 9034 Reg. Part. 6769 del 26/02/2020

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

a carico: [redacted] nato a Bari (BA) il 09/12/1971 e [redacted] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974



titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo

o cautelare) al Fg. 29 Part. 701 Subb. 18-19 - Pubblico ufficiale

UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio

1094 del 10/02/2020

Per completare l'analisi sulla ricostruzione storica della provenienza del cespite pignorato, lo stato di possesso del bene fabbricato (con i proprietari succedutisi nell'arco temporale che si estende anche oltre il ventennio antecedente alla data di pignoramento), sulla scorta delle indagini effettuate, si può riassumere brevemente come di seguito: proprietà formale del sig.

██████████ (a partire dal 2017 in regime di piena proprietà 1/1 del bene accatastato come sub. 18, e dal 2008 in regime di comunione legale del bene accatastato come sub. 15, per quota di ½); proprietà della sig.ra ██████████ (dal 1971 al 2008), infatti, come già spiegato, costei fu la precedente proprietaria del bene oggetto di causa in qualità di concessionaria del titolo abilitativo di ristrutturazione del fabbricato a partire dalla Concessione Edilizia del 1988 (si veda Allegato n. 6); coniugi ██████████ e ██████████ genitori di ██████████ (usufruttuario/proprietario e proprietaria fino al 1971/1976).

Oneri per difformità urbanistico-edilizio-catastali:

In definitiva, vista la pratica edilizia e gli elaborati di progetto allegati rinvenuti dallo scrivente (ultimo titolo Concessione Edilizia prat. n. 36/88) attestanti la regolarità dell'edificazione dell'immobile in esame, ma in uno stato rappresentativo dei luoghi molto diverso rispetto a quello attuale, il sottoscritto CTU conferma la presenza di modifiche abusive di vario genere; di conseguenza, anche sulla scorta dei colloqui intercorsi con operatore



tecnico comunale, è presumibile pensare di dover regolarizzare tali abusi edilizi mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cassano, di S.C.I.A in Sanatoria (se non addirittura P.d.C. in Sanatoria).

Anzi, nel caso specifico, potrebbe essere necessario presentare più di una pratica edilizia in sanatoria (almeno due): una relativa alle variazioni distributive od anche di sagoma/prospetto ma che non hanno comportato alterazioni in termini di superficie complessiva; un'altra, invece, relativa alla realizzazione di opere abusive che, per configurazione, hanno comportato un incremento della superficie e del volume complessivi come, nel caso in esame, la presenza di ambiente verandato a nord, verificando quindi che l'intervento risulti doppiamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), ed assoggettando il rilascio del permesso in sanatoria all'obbligo di pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001).

Quindi, queste pratiche edilizie di sanatoria comportano sanzioni pecuniarie (oblazioni stimabili dal CTU, ma da verificare con esattezza presso l'Ufficio Tecnico del comune di riferimento) e, a queste somme, vanno aggiunti i costi derivanti dalla presentazione delle stesse pratiche, comprensive di diritti di segreteria e compenso per professionista abilitato.

Anche per quanto concerne l'ambito catastale, sono da prevedere i costi delle operazioni di aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti difformi ampiamente spiegati, soprattutto nelle planimetrie.



Giudizio sul grado di commerciabilità

Il cespite in esame è ubicato in zona centrale del comune di Cassano delle Murge, in zona servita all'interno di un aggregato urbano limitato, caratterizzato da discrete condizioni di manutenzione, risultando appetibile sul mercato immobiliare locale.

Si ritiene pertanto che il cespite in esame risponda alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità discreto. Il tempo di assorbimento da parte del mercato immobiliare locale si ritiene di circa 1,5 – 2 anni, in considerazione della consistenza del cespite e delle sue attuali condizioni di manutenzione.

Criterio di stima

Vista la tipologia di immobile e la presenza di dati disponibili sul mercato, la valutazione è stata sviluppata utilizzando il *Market Comparison Approach* (MCA metodo comparativo) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principale e secondarie, stato di manutenzione, impianti tecnologici, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) per individuare il più probabile valore di mercato.

Il metodo assume come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$S_c = S_A + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_N$, dove:

S_c = superficie commerciale;



S_A = superficie totale principale (vani principali + accessori diretti),
comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e
perimetrali;

$S_1, S_2, \dots S_N$ = superfici secondarie delle pertinenze di tipo esclusivo: di
ornamento (es. terrazzi, balconi, patii e giardini) e/o a servizio dell'unità (es.
cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

$x, y, \dots z$ = coefficienti di ragguglio che tengono conto del peso delle varie
superfici di pertinenze esclusive, quindi utili ad omogeneizzare le superfici
secondarie suddette.

Consistenze:

Si è proceduto al calcolo delle consistenze computando l'effettiva superficie
occupata dall'immobile, suddivisa per aree, oltre alle pertinenze rapportate
ai coefficienti di differenziazione ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

A seguito della digitalizzazione delle planimetrie catastali e, soprattutto,
secondo le dimensioni opportunamente rilevate e verificate nei dettagli dal
CTU, in ogni vano, con misuratore laser nel corso del sopralluogo, sono
stati calcolati ed elaborati i dati che seguono, al fine di determinare la
superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Altezza (m)	Sup. Princip (mq)	Sup. Second (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. Raggugliata (mq)
Residenziale (P.1)	H 3,60	192,00	-	1,00	192,00
Balconi P.1	-	-	4,80	0,30	1,44
Veranda	-	-	15,00	0,80	12,00



coperta					
Vano Scala					
PT	-	-	23,60	0,50	11,80

Totale Superficie	Totale Superficie Raggiagliata
Principale: 192,00	Principale: 192,00
Secondaria: 43,40	Secondaria: 25,24

Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati applicati sulla scorta di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale dell'immobile è pari alla somma della superficie totale principale (192 mq) e delle superfici secondarie, omogeneizzate, di ornamento e accessorie di servizio, rappresentate da: i due piccoli balconi al piano primo (superfici ragguagliate al 30%); l'area della veranda chiusa (superficie ragguagliata all' 80%); la superficie pertinenziale di vano scala (considerata a metà poiché comune ai piani primo e secondo e poi ragguagliata al 50%). Pertanto:

$S_c = S_A \text{ (mq)} + vS_1 \text{ (mq)} + wS_2 \text{ (mq)} + xS_3 \text{ (mq)} = 217,24 \text{ mq.}$ **Ai fini valutativi la superficie commerciale, alla quale applicare i valori unitari medi di compravendita (€/mq), sarà considerata pari a 217,00 mq.**

Analisi comparativa:

Da indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del



suo stato manutentivo, il sottoscritto ha rilevato, per immobili di caratteristiche simili al cespite in esame, valori unitari che variano tra 350,00 €/mq ed i 650,00 €/mq.

Dopodiché, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della sua consistenza ed in particolare del suo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene opportuno assegnare all'immobile in esame un valore unitario di partenza pari a 480,00 €/mq.

Per implementare il metodo, basato sul confronto, è indispensabile che gli immobili per i quali sono stati raccolti i dati, abbiano caratteristiche simili al cespite in esame (appartengano, cioè, al medesimo segmento di mercato).

Quindi, la procedura prevede aggiustamenti sistematici ai canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative degli immobili posti a confronto.

Al fine di confrontare, in modo più approfondito, il cespite oggetto di valutazione con i comparativi individuati nella ricerca di mercato, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- C_s - Coefficiente correttivo di superficie/consistenza: valuta l'incidenza delle dimensioni dell'unità immobiliare di tipo abitativo (in fabbricati plurifamiliari) rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente è determinato secondo la formula e i coefficienti riportati nell'allegato al Provvedimento Agenzia Entrate del 27 luglio 2007 (*Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)*), riportati di seguito.



$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 \quad \text{con}$$

K1 in base alla superficie catastale (o commerciale)	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0
K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Il coefficiente correttivo viene utilizzato a partire dal valore unitario minimo dell'OMI, come moltiplicatore del valore della fascia di oscillazione, per giungere al valore base corretto:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min.OMI}} + K \times (V_{\text{max.OMI}} - V_{\text{min.OMI}})$$

Più in generale, l'Osservatorio FLAIP assume che il massimo calo per una superficie elevata sia dell'ordine del 5÷6% sul valore medio della quotazione unitaria;

- o C_i - Coefficiente correttivo per l'impiantistica: tiene conto della tipologia, della vetustà e della condizione delle dotazioni impiantistiche essenziali dell'unità immobiliare e della presenza degli impianti di tipo non essenziale (ad esempio videocitofono, climatizzazione, riscaldamento autonomo, anti-intrusione, ecc.). Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a



riferimento e quello oggetto della stima. Sempre secondo la FIAIP

tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ C_p - Coefficiente correttivo per le pertinenze accessorie: tiene conto

delle pertinenze esclusive “di ornamento” (balconi, terrazzi, cortili,

patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc.) a disposizione

dell’immobile, sempre in relazione alla media della zona OMI. Per

questo coefficiente la FIAIP stima un’incidenza del 4÷5% del valore

unitario quotato. Inoltre, tiene conto della comodità d’uso dell’unità

immobiliare, della dotazione di pertinenze esclusive “di servizio”

dell’immobile (cantine, soffitte, locali deposito, box, posti auto

coperti e scoperti, ecc.). Questo fattore (fonte FIAIP) può arrivare ad

incidere fino al 15% sul valore unitario quotato dell’immobile. Tali

coefficienti scaturiscono da un giudizio estimale posto in essere dal

tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a

riferimento e quello oggetto della stima;

○ C_{pq} - Coefficiente correttivo per le caratteristiche

posizionali/qualitative: tiene conto della posizione del fabbricato, sia

per quanto concerne la tipologia e la qualità della zona del quartiere

di cui il cespite fa parte (zone centrali e/o di pregio all’interno del

comune di appartenenza, contesti urbani dotati di infrastrutture e

servizi, ecc.), sia per quanto attiene al livello di piano dell’immobile,

considerando la maggiore o minore appetibilità di un piano rispetto

ad un altro, che influiscono sulla sua commerciabilità. Inoltre, tiene

conto del fattore affaccio/panoramicità (tipologia e numero di

affacci, orientamento, eventuale presenza di affacci su siti di



particolare pregio o particolarmente degradati, ecc.), nonché del grado di luminosità che caratterizza l'immobile;

○ *C_f - Coefficiente correttivo per la funzionalità*: tiene conto della funzionalità di utilizzo degli ambienti all'interno dell'unità immobiliare, della qualità distributiva, nonché della dimensione, della forma e della disposizione dei vani. Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ *C_u - Coefficiente correttivo per l'ubicazione*: tiene conto della collocazione del fabbricato, soprattutto per quanto attiene alla specifica ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona OMI considerata. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima, tenendo conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra. Secondo la FIAIP questo fattore può influenzare il valore unitario dell'unità immobiliare in un range tra il 10% e il 20%;

○ *C_{qmv} - Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia*: tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e della qualità delle caratteristiche costruttive del fabbricato (sempre in relazione alla media del quartiere), oltre che della qualità dei materiali e dello stato generale di manutenzione dell'immobile (elementi strutturali e non). Tale coefficiente, considerando sempre un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e



quello oggetto della stima, si ricava a partire da un tabulato della rivista di riferimento del settore, *Il Consulente Immobiliare*, riportato in seguito nella presente relazione.

Il calcolo del valore unitario effettivo dell'immobile si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con alcuni correttivi (di tipo moltiplicativo) su riportati, dopodiché si confronterà il risultato ottenuto con la fascia di oscillazione prevista OMI, per valutarne eventuali scostamenti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino, per l'immobile, quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti anche superiori o inferiori al range sopra specificato.

Coefficiente di superficie C_s

In base al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di unità immobiliare abitativa ubicata ad un primo piano, con superficie commerciale di 217,00 mq, si considerano quindi i coefficienti $K_1 = 0$ (relativo alla superficie commerciale superiore a 150 mq) e $K_2 = 0,4$ (piano primo), ottenendo quindi:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0 + 3 \times 0,4) / 4 = 0,3$$

Questo valore è il correttivo da usare per ottenere il valore unitario dell'immobile a partire dalla quotazione minima dell'OMI e dalla fascia di oscillazione dei valori secondo la formula:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min}} + K \times (V_{\text{max}} - V_{\text{min}})$$

Nel caso in esame risultano un valore minimo ed un valore massimo OMI, di riferimento per l'immobile oggetto di stima (classificato come civile abitazione A/3), rispettivamente pari a 350,00 €/mq e 500,00 €/mq (con



corrispondente valore medio pari a 425,00 €/mq e fascia di oscillazione tra minimo e massimo pari a 150,00 €/mq), pertanto si ha:

$$V_{\text{normale}} = 350 \text{ €/mq} + 0,3 \times (150 \text{ €/mq}) = 395,00 \text{ €/mq}$$

$$C_s = V_{\text{normale}}/V_{\text{medio}} = 395,00 \text{ €/mq} / 425,00 \text{ €/mq} = 0,93$$

Pertanto, su tale base, lo scrivente considera per il fattore di superficie il correttivo $C_s = 0,93$.

Coefficiente per l'impiantistica C_i

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento, alla data dell'ispezione, tenuto conto anche della vetustà del fabbricato, sono risultate non in linea con la media della zona, non tutte correttamente funzionanti (maggiori insufficienze soprattutto riguardanti l'impianto elettrico): l'impianto elettrico risulta sottotraccia all'interno dell'appartamento ma fuori traccia nelle pertinenze con fili elettrici lungo le pareti e cassette elettriche aperte; l'impianto centralizzato di riscaldamento e acqua calda sanitaria presenta terminali radianti in ghisa in discreto stato conservativo; l'immobile è dotato inoltre di impianto telefonico, impianto citofonico, impianto TV. Ulteriore incidenza negativa può essere determinata dallo stato di conservazione dell'impianto di condizionamento all'interno dell'immobile, con terminali split (tra l'altro solo uno per il piano primo abitativo) vetusti. Pertanto, a seguito delle precedenti considerazioni, si ritiene di adottare un valore inferiore a quello unitario per il correttivo, ossia $C_i = 0,97$.

Coefficiente delle pertinenze accessorie C_p

L'immobile al piano primo dispone di poche pertinenze ed in particolare vano scala, due piccoli balconi con affaccio su strada ed una veranda con affaccio all'interno del lotto (come già spiegato abusiva). In considerazione

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



di queste caratteristiche, si ritiene di adottare un valore pari a quello unitario per il correttivo generale delle pertinenze accessorie, ossia $C_p = 1,00$.

Coefficiente per le caratteristiche posizionali/qualitative C_{pq}

L'immobile, come già spiegato, corrisponde al piano primo di una casa indipendente articolata sostanzialmente su due livelli fuori terra, abbastanza appetibile sul mercato, anche in considerazione della centralità all'interno del proprio agglomerato urbano. L'unità abitativa, posta al primo piano, dispone di due versanti di affaccio di cui solo quello sud-est principale è fronte strada, l'altro a nord ha affaccio interno; questi sono privi di condizioni qualitative di panoramicità, vista l'altezza di piano non elevata; in ogni caso, garantiscono una discreta luminosità all'interno degli ambienti direttamente interessati; gli altri tre ambienti non sono aerati ed illuminati naturalmente. Si ritiene di adottare un valore inferiore a quello unitario per il correttivo in questione, ossia $C_{pq} = 0,98$.

Coefficiente di funzionalità C_f

L'accesso pedonale, dalla strada al lotto, avviene in modo diretto per mezzo di vano androne/scala indipendente (anche se comune anche al LOTTO 2); L'ampia scala interno mette in comunicazione tutti i livelli dell'edificio. Manca, tuttavia, un sistema di superamento delle barriere architettoniche da parte di disabili (rampe o sistemi impiantistici di assistenza).

L'immobile, nella sua sagoma, ha una pianta piuttosto regolare, di forma pressoché rettangolare con vani posti in successione non ben disimpegnati; questi, benché abbiano conformazioni regolari, hanno dimensioni medio-piccole, oltre a non essere tutti aerati e illuminati naturalmente.

L'abitazione, di grandi dimensioni (192 mq di superficie principale + 25,24



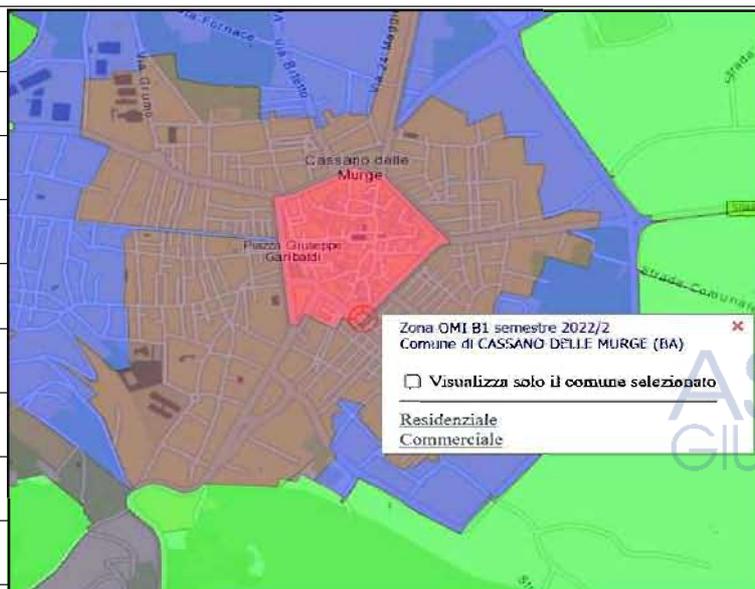
mq di superficie pertinenziale), presenta due affacci rivolti su strada con due piccoli balconi ed una veranda chiusa con affaccio all'interno. Buono il livello di h interna dell'appartamento (3,60 m).

Tenuto conto dell'articolazione degli spazi, del numero di affacci, della presenza di piccoli balconi e della difficoltà nel superamento delle scale, lo scrivente ritiene di applicare un valore inferiore a quello unitario per il coefficiente correttivo, ossia $C_r = 0,97$.

Coefficiente di ubicazione C_u

Quella del cespite in esame è da considerarsi una zona ben servita in un paese che offre una sufficiente gamma di servizi.

In ogni caso, si fa notare come l'ubicazione del cespite nell'ambito della zona OMI B1, sia abbastanza periferica, ma, al contempo i valori di quotazioni immobiliari che la caratterizzano sono sostanzialmente affidabili (si osservi l'immagine di seguito riportata). Pertanto, in termini di ubicazione all'interno della zona OMI di appartenenza, si ritiene di adottare un coefficiente correttivo pari a quello unitario, $C_u = 1,05$.



Coefficiente di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia C_{qmv}

La tabella de *Il Consulente Immobiliare*, fa riferimento, con i coefficienti unitari, ai valori “a nuovo” degli immobili di qualità media, per cui si terrà conto di ciò nel calcolo del correttivo.

Il fabbricato può essere definito di qualità media ed ha indubbiamente più di 40 anni; la condizione manutentiva dell'immobile, come ampiamente spiegato nel corso della presente, si può ritenere di livello generale mediocre. Di conseguenza, sarebbe possibile adottare, per questo coefficiente, il corrispondente valore tabellare pari a 0,60.

Tuttavia, il CTU ricorda come l'immobile oggetto di causa sia stato oggetto di migliorie e interventi, avvenuti in epoca più recente (ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia del 1988), i cui effetti tendono inevitabilmente ad innalzare leggermente la valutazione attuale, limitando la condizione negativa determinata dalla evidente vetustà del cespite.

Pertanto, considerando la tipologia di palazzo storico, comprensivo anche di soffitti voltati ed alcuni elementi storico-ornamentali, lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione un valore tabellare più alto, pari almeno a 0,70, in tal senso più conforme rispetto alle caratteristiche qualitative oggetto di analisi.

Nella tabella, di seguito riportata, la condizione unitaria fa riferimento ad un appartamento “nuovo”, che – in base al provvedimento OMI del 27 luglio 2007 (in allegato) – possiede un valore del 30% superiore rispetto ad un appartamento usato. Pertanto, a partire dalla condizione di usato, di cui si è già tenuto conto nella quotazione unitaria di partenza, il reale valore da applicare al correttivo è $C_{qmv} = 0,70 \times 1,30 = 0,91$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it
 Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Valutazione:

Il coefficiente correttivo complessivo, da applicare al valore unitario, risulta quindi:

$$C = C_s \times C_i \times C_p \times C_{pq} \times C_f \times C_u \times C_{qnv} =$$

$$= 0,93 \times 0,97 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,97 \times 1,05 \times 0,91 = 0,82$$

A questo punto si può determinare il valore unitario effettivo dell'appartamento, applicando il coefficiente correttivo complessivo al valore unitario di partenza. Lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione, come valore unitario da raggugiare a mezzo coefficiente correttivo, quello determinato attraverso l'analisi comparativa iniziale (indagine di mercato) $V_{acim} = 480,00 \text{ €/mq}$, ritenendolo, a fronte

dell'indagine condotta presso l'immobile oggetto di causa, un po' più veritiero rispetto al valore medio OMI ($V_m = 425,00 \text{ €/mq}$), rispecchiando più fedelmente l'andamento reale del mercato immobiliare nella zona del cespite in esame, e quindi in grado di fornire il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità. Si ha quindi:

$V_{\text{finale unit. ac}} = V_{\text{acim}} \times C = 480 \text{ €/mq} \times 0,82 = 393,60 \text{ €/mq}$, **approssimabile, a parere del CTU, a 400,00 €/mq.**

Tale valore unitario, applicato alla superficie commerciale dell'immobile, calcolata come spiegato in precedenza, fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, che risulta pari a:

Valore Tot. Immobile all'attualità $V_{\text{stima attualità}} = SC (217 \text{ mq}) \times \text{Valore immobile a mq} (400 \text{ €/mq}) = 86.800,00 \text{ €}$, approssimabile a **87.000,00 €.**

Verifica con i valori OMI:

Il valore unitario determinato nella ricerca di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU, pari a 480,00 €/mq, è stato confrontato con i valori OMI del secondo semestre 2022, di seguito indicati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: BARI
 Comune: CASSANO DELLE MURGE
 Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	353	500	L	1,2	1,7	L

Stampa Legenda

I prezzi delle unità residenziali, ubicate come quelle in esame nell'abitato di Cassano delle Murge e, precisamente, secondo quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), nella zona individuata come B1 (CENTRALE/NUCLEO ANTICO), oscillano, con riferimento al 2° semestre del 2022, per abitazioni economiche (cat. catastale A/3) in condizioni d'uso normali, tra un minimo di 350,00 €/mq e un massimo di 500,00 €/mq, pertanto con valore medio, di riferimento per l'immobile oggetto di stima, corrispondente a 425,00 €/mq.

Le quotazioni OMI sono basate sulle vendite effettive avvenute nel corso del semestre in esame, per cui si possono ritenere attendibili in termini di valori medi di partenza per le stime da effettuare. L'indagine comparativa, come spiegato, offre un quadro dell'andamento reale del mercato immobiliare, all'attualità, riportando l'analisi di immobili facenti parte della stessa zona, aventi caratteristiche simili, e le relative proposte di vendita.

Si può quindi stabilire un confronto tra i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed i valori determinati nell'indagine di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU ed, effettuando una media tra le due, si ottiene il valore riportato nell'ultima colonna della tabella sottostante, pari a 452,50 €/mq.

Tipologia	Valore medio OMI	Valore Indagine di mercato	Valore Medio
Cassano Murge			
Abit. Economiche	425,00 €/mq	480,00 €/mq	452,50 €/mq



Si può quindi osservare come il valore medio (452,50 €/mq) tra la quotazione media OMI (in stato conservativo normale) ed il valore individuato nell'indagine di mercato condotta dal sottoscritto CTU, sia superiore rispetto al valore commerciale unitario effettivo determinato nell'analisi comparativa con l'introduzione dei coefficienti correttivi su descritti (400,00 €/mq). Tale differenza, a parere dello scrivente, è resa giustificabile dallo stato effettivo in cui verte l'immobile in esame, a fronte di tutte le considerazioni sinora riportate riguardanti sia il fabbricato sia il suo contesto di appartenenza.

Costi di regolarizzazione:

Relativamente all'immobile in esame sono presenti sia difformità edilizie che difformità catastali. Si ritiene quindi opportuno tenere in considerazione tutti i costi, stimati dal CTU, da sostenere al fine di sottoporre il cespite ai necessari procedimenti di regolarizzazione e aggiornamento, in conformità allo stato attuale dei luoghi. Si precisa quanto segue:

- **Difformità catastali:** considerando il necessario aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti difformi (in planimetria), ampiamente spiegati nella presente relazione, si stima un costo sommario delle operazioni pari a circa 1.000,00 €, comprensiva di diritti di segreteria;
- **Difformità edilizie:** come già spiegato a pag. 38 della presente relazione, è necessario predisporre, in via cautelativa, più di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare, in raffronto allo stato dei luoghi, tutti gli abusi ad oggi presenti, i quali, in base alla propria tipologia e all'entità delle difformità determinate, potrebbero



comportare oneri sanzionatori differenti; si devono inoltre considerare i costi derivanti dalla presentazione delle diverse pratiche edilizie, comprensive di diritti di segreteria e compensi per professionista abilitato, stimando una spesa complessiva (puramente forfettaria e indicativa) pari a circa 5.000,00 €. Trattasi di costo indicato in via cautelativa, in relazione alle eventuali ulteriori risultanze che dovessero conseguire agli accertamenti e agli specifici calcoli da effettuare in collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

- APE: come succitato, non è stata rilevata la presenza in atti di certificazione energetica; quindi, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, stimando un costo complessivo dell'operazione, a parere dello scrivente, in circa 200,00 €.



RELAZIONE DI STIMA - LOTTO N. 2

Identificazione del bene oggetto di stima e verifica stato di utilizzo:

Unità immobiliare posta al piano secondo di fabbricato su tre livelli fuori terra adibito a civile abitazione, sito nel Comune di Cassano delle Murge, in via Antonio Gramsci al civico n. 72, sviluppata su due livelli fuori terra, formalmente di proprietà della sig.ra [REDACTED]

L'unità immobiliare è riportata al N.C.E.U. del Comune di Cassano delle Murge al Foglio 29 Particella 701 Sub.18.

Lo scrivente fa rilevare che, alla data del sopralluogo, l'immobile presentava la propria destinazione d'uso residenziale, seppur non correntemente occupato ed utilizzato dalla proprietaria sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] (proprietaria esclusiva del solo sub. 19 ma occupante maggiormente il sub. 18 al piano primo). Gli ambienti, completi di arredi coperti dalla proprietà, risultavano regolarmente occupati ed utilizzati dai proprietari.

Descrizione analitica del bene oggetto di stima:

L'unità immobiliare Lotto 2 si trova al piano secondo del medesimo fabbricato, una volta salita la scala interna che nel secondo tratto appare in totalmente legno con esiguo corrimano/balaustra; trae accesso sulla destra del vano scala. Anche per questo immobile non vi sono sistemi di ausilio per disabili che permettano il raggiungimento del piano primo.

L'appartamento, con porta d'ingresso sita a destra dopo aver salito la scala interna, risulta così composto e distribuito: ingresso diretto su vano soggiorno dal quale si accede a sud-est, tramite due porte-finestre, ad un vano cucina e un bagno (w.c. 2) ricompresi in una generale veranda



realizzata sul terrazzo esistente in maniera abusiva e, dal lato interno, ad una camera/studio con affaccio su vano scala e a sua volta da questa, tramite disimpegno, al letto 1, al bagno (w.c. 1) e al balcone verandato a nord.

Tutti i vani, eccetto il letto 1 che ha un'apertura verso il soggiorno (quindi interna) e la camera/studio che ha affaccio sul vano scala esistente, dispongono di almeno un affaccio esterno; è presente una terrazza con affaccio sul fronte strada principale e un piccolo balcone a nord verandato.

L'altezza interna utile al secondo piano è pari a 2,85 m negli ambienti più grandi, senza controsoffitti, mentre è inferiore in quelli più ridotti (ad es. pari a 2,60 m in veranda, nel w.c.2 e nella cucina o pari a 2,70 m nel w.c. 1); il balcone verandato a nord invece è caratterizzato da una copertura inclinata caratterizzata da struttura in travi in ferro e lastre probabilmente in amianto (altezza massima di 3,10 m e minima in corrispondenza dell'apertura di 2,40 m). Anche la copertura della veranda abusiva a sud-est, leggermente inclinata, è molto probabilmente costituita da lastre ondulate di amianto.

Da quanto emerso a seguito del rilievo in loco effettuato dal sottoscritto e dall'analisi della documentazione edilizia reperita presso l'Ufficio Tecnico comunale, si può ritenere che il corpo di fabbrica sia realizzato con strutture portanti in muratura; non si hanno informazioni sulle fondazioni. Il sottoscritto non può escludere la possibilità di variazioni tipologiche e/o strutturali nel corso del tempo, vista l'epoca di costruzione non recente.

Le finiture esterne sono caratterizzate per la quasi totalità da tinteggiatura di colore bianco ormai scurito dagli agenti atmosferici e la balaustra del terrazzo risulta in cemento e pietra.

L'immobile è dotato di infissi esterni in legno a vetro singolo senza



tapparelle scorrevoli o persiane apribili ad anta o zanzariere; nel caso delle finestre troviamo inoltre davanzali interni con soglie lapidee in alcuni casi divelte. Solo nei vani verandati sono presenti in parte infissi in alluminio a vetro singolo di color bianco. Internamente non sono presenti infissi se non una porta-finestra in legno scuro con accesso sulla veranda lato est e una porta per il WC 2. La porta d'ingresso, anch'essa in legno, presenta la parte superiore trasparente in vetro satinato. Tutti gli infissi esterni ed interni sono, ad oggi, in pessime condizioni e, tra l'altro, assenti in più punti.

Per quanto riguarda la pavimentazione presente all'interno dell'unità immobiliare, questa è sostanzialmente di tipo ceramico, con piastrelle color chiaro e lucide (così come per i battiscopa) mentre troviamo pavimenti ceramici scuri e rivestimenti ceramici bianchi a parete con una fascia più scura nei due bagni. Per quanto riguarda invece il vano cucina posto nella zona verandata, questo è caratterizzato da pavimentazione in ceramica chiara e rivestimento in mattoncini ceramici color ocra con dei piccoli rombi più scuri all'intersezione tra una piastrella e l'altra che ritroviamo anche nell'altro balcone verandato posto a nord; la copertura della cucina è caratterizzata internamente da pannellature in legno ed esternamente da travature in ferro e rivestimento in lamiera ondulata in cemento amianto; le condizioni manutentive di detta copertura sono pessime.

Tutte le pareti interne dei vani risultano intonacate, con pitturazione liscia, color bianco, in pessime condizioni manutentive con evidenti fenomeni di degrado dovuti principalmente a fenomeni infiltrativi e umidi.

Il terrazzo al piano secondo presenta una pavimentazione di tipo ceramico probabilmente tinteggiata e in pessime condizioni manutentive. La scala



interna tra p.1. e p.2 presenta una struttura in legno con balaustra in legno fino allo smonto e di ferro battuto lungo il pianerottolo.

La pavimentazione interna dell'immobile appare in sufficienti condizioni manutentive. Tuttavia, in generale le finiture dell'edificio, sia interne che esterne, si presentano, ad oggi, in condizioni pessime rilevando un livello manutentivo scarso (fenomeni di deterioramento della pitturazione sui muri interni, intonaco divolto, murature lasciate a rustico in più punti, cassette di derivazione dell'impianto elettrico staccate, fori nelle pareti non risarciti, corrugati elettrici lasciati a vista, soglie delle finestre divelte, infissi esterni in pessimo stato manutentivo ed in alcuni punti non presenti, infissi interni quasi del tutto assenti, soffitti completamente caratterizzati da deterioramento di intonaco e macchie di umidità, ecc.).

L'immobile è dotato di impianto telefonico, impianto TV, impianto citofonico, impianto elettrico di illuminazione e di forza motrice, impianto idrico-sanitario e impianto termico centralizzato (inteso anche a servizio anche del sub. 18) con terminali costituiti da elementi radianti in ghisa installati a parete, alimentato presumibilmente da centrale termica (o caldaia) posta al piano terra nel locale tecnico; la cucina sembrerebbe essere alimentata con bombola a gas. Inoltre, sono presenti, nei vani w.c. dell'immobile, elementi scaldabagno.

Non si rileva la presenza di impianto di condizionamento. In ultimo si segnala la presenza di camino al piano secondo, con terminale dismesso.

I suddetti impianti, all'atto del sopralluogo, sono apparsi inadeguati alle normative vigenti, in mediocre stato di conservazione; non è stata reperita alcuna certificazione ad essi relativa.



A seguito del sopralluogo esperito si può asserire con certezza che l'immobile ad uso abitativo, ad oggi non occupato, versa in pessimo stato manutentivo generale, sia dal punto di vista edilizio (strutturale e delle finiture) che dal punto di vista impiantistico.

Calcolo delle superfici:

Si riporta di seguito il calcolo delle superfici (coperte e scoperte) di tutti gli ambienti costituenti il LOTTO 2, con indicazione delle relative esposizioni e condizioni manutentive. Il calcolo delle superfici è stato eseguito prendendo in considerazione la planimetria catastale e tutte le accurate misurazioni di controllo effettuate in sede di sopralluogo dal sottoscritto CTU.

Indicazione Vani	Sup. coperta (mq al netto dei muri)	Sup. Scoperta (mq)	Esposizione	Condizioni manutenz.
Soggiorno	26,88	-	Sud-est	Pessimo
WC 2	2,44	-	Sud-est	Pessimo
Cucina	5,88	-	Sud-est	Pessimo
Camera/Studio	26,90	-	-	Pessimo
Disimpegno	13,25	-	-	pessimo
Letto 1	19,60	-	-	pessimo
WC1	7,40	-	-	pessimo
TOTALE Sup. Coperta unità abitativa P.2 (sup. netta)			102,35 mq	



Terrazzo	-	40,00	Sud-est	pessimo
Balcone	-	10,00	Nord	pessimo
Veranda coperta	-	3,80	Sud-est	pessimo
TOTALE Sup. Pertinenze ornamento escl. (coperta+scop.)	53,80 mq			
½ Vano scala	23,60	-	Sud-est	pessimo
TOTALE Sup. Pertinenze di servizio escl. (coperta+scop.)	23,60 mq			

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente ed altre informazioni

utili per l'acquirente:

Non si rileva dalla documentazione in atti l'esistenza di domande giudiziali, ad esclusione del procedimento n. 73/2020 R.G.E. a seguito del quale si redige la presente relazione di stima.

Non si rilevano atti di asservimento urbanistici né cessioni di cubatura a carico dell'immobile oggetto di stima.

Non si rilevano convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale da parte del giudice. Nell'occasione, si ricorda l'esistenza di:

- Decreto di trasferimento immobili emesso il 24/01/2008 dal Tribunale di Bari rep. n. 158, per mezzo del quale il preesistente sub.



15 (comprendente l'attuale sub. 18) perveniva, da potere di [REDACTED]

[REDACTED] al debitore [REDACTED] (regime di 1/2

di piena proprietà assieme a [REDACTED]

- Sentenza rep. n. 5903/2016 del 17/11/2016 R.G. 91000746/2010 del Tribunale di Bari decretante lo scioglimento della comunione del preesistente sub. 15 e la contestuale piena proprietà del sub. 18 da parte del debitore [REDACTED]

Non è presente alcun usufrutto relativamente al bene in oggetto.

Non si rilevano pesi o limitazioni d'uso di natura condominiale, trattandosi, tra l'altro, di unità immobiliare indipendente.

Non si rilevano vincoli, ad esclusione di quelli rivenienti dai provvedimenti giudiziari posti a base dell'esecuzione.

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

Dall'analisi dell'elenco delle formalità pregiudizievoli (contenuto nella relazione notarile prodotta dal creditore precedente) riguardante il bene in oggetto, e dall'analisi dell'elencazione risultante dalle visure per ispezioni ipotecarie ad opera del sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari - Conservatoria dei Registri Immobiliari, è stato accertato che, relativamente al bene oggetto di esecuzione (ispezione per immobile/fabbricato sub. 19 e per soggetto debitore), nel ventennio anteriore alla trascrizione dei pignoramenti immobiliari, risultano le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

ISCRIZIONI:

- 1. Reg. Gen. 9247 Reg. Part. 1622 del 29/02/2008**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

77

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



a favore: BANCA ANTONVENETA S.P.A. con sede in Padova

Repertorio 8559/1514 del 27/02/2008

a carico: [REDACTED] nato a Bari (BA) il

09/12/1971 e [REDACTED] nata a Cassano

delle Murge (BA) il 06/05/1974

titolo: iscrizione di ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito del notaio [REDACTED] Rep. n.

8559 Racc. 1514 dell'importo di Euro 340.000,00 a garanzia di un capitale di Euro 170.000,00, della durata di 30 anni

TRASCRIZIONI:

1. Reg. Gen. 5827 Reg. Part. 3815 del 24/01/2008

a favore: [REDACTED] nato a Bari (BA) il

09/12/1971 e [REDACTED] nata a Cassano

delle Murge (BA) il 06/05/1974

a carico: [REDACTED] nata a Grumo Appula (BA) il 09/07/1941

titolo: trascrizione decreto per trasferimento immobili (atto giudiziario) al Fg. 29 Part. 701 Sub. 15 - Pubblico ufficiale

TRIBUNALE DI BARI Repertorio 158 del 24/01/2008

2. Reg. Gen. 9461 Reg. Part. 6698 del 10/03/2017

a favore: [REDACTED] nato a Bari (BA) il

09/12/1971 e [REDACTED] nata a Cassano

delle Murge (BA) il 06/05/1974

a carico: [REDACTED] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974

titolo: trascrizione sentenza per divisione immobili (atto giudiziario)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



al Fg. 29 Part. 701 Sub. 15 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI

BARI Repertorio 5903 del 17/11/2016

3. Reg. Gen. 9034 Reg. Part. 6769 del 26/02/2020

a favore: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.

a carico: [REDACTED] nato a Bari (BA) il 09/12/1971 e [REDACTED] nata a Cassano delle Murge (BA) il 06/05/1974

titolo: trascrizione verbale di pignoramento immobili (atto esecutivo o cautelare) al Fg. 29 Part. 701 Subb. 18-19 - Pubblico ufficiale UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 1094 del 10/02/2020

Per completare l'analisi sulla ricostruzione storica della provenienza del cespite pignorato, lo stato di possesso del bene fabbricato (con i proprietari succedutisi nell'arco temporale che si estende anche oltre il ventennio antecedente alla data di pignoramento), sulla scorta delle indagini effettuate, si può riassumere brevemente come di seguito: proprietà formale della sig.ra [REDACTED] (a partire dal 2017 in regime di piena proprietà 1/1 del bene accatastato come sub. 19, e dal 2008 in regime di comunione legale del bene accatastato come sub. 15, per quota di ½); proprietà della sig.ra [REDACTED] (dal 1971 al 2008), infatti, come già spiegato, costei fu la precedente proprietaria del bene oggetto di causa in qualità di concessionaria del titolo abilitativo di ristrutturazione del fabbricato a partire dalla Concessione Edilizia del 1988 (si veda Allegato n. 6); coniugi [REDACTED] e [REDACTED] genitori di [REDACTED] (usufruttuario/proprietario e proprietaria fino al 1971/1976).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

79

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



Oneri per difformità urbanistico-edilizio-catastali:

In definitiva, vista la pratica edilizia e gli elaborati di progetto allegati rinvenuti dallo scrivente (ultimo titolo Concessione Edilizia prat. n. 36/88) attestanti la regolarità dell'edificazione dell'immobile in esame, ma in uno stato rappresentativo dei luoghi molto diverso rispetto a quello attuale, il sottoscritto CTU conferma la presenza di modifiche abusive di vario genere; di conseguenza, anche sulla scorta dei colloqui intercorsi con operatore tecnico comunale, è presumibile pensare di dover regolarizzare tali abusi edilizi mediante la presentazione, presso l'Ufficio Tecnico del comune di Cassano, di S.C.I.A in Sanatoria (se non addirittura P.d.C. in Sanatoria). Anzi, nel caso specifico, potrebbe essere necessario presentare più di una pratica edilizia in sanatoria (almeno due): una relativa alle variazioni distributive od anche di sagoma/prospetto ma che non hanno comportato alterazioni in termini di superficie complessiva; un'altra, invece, relativa alla realizzazione di opere abusive che, per configurazione, hanno comportato un incremento di superficie e volume complessivi come la presenza di ambiente verandato a sud-est, verificando che l'intervento risulti doppiamente conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente (sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda), ed assoggettando il rilascio del permesso in sanatoria all'obbligo di pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia (art. 36 del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001). Quindi, queste pratiche edilizie di sanatoria comportano sanzioni pecuniarie (oblazioni stimabili dal CTU, ma da verificare con esattezza presso l'Ufficio Tecnico del comune di riferimento) e, a queste somme, vanno aggiunti i



costi derivanti dalla presentazione delle stesse pratiche, comprensive di diritti di segreteria e compenso per professionista abilitato.

Anche per quanto concerne l'ambito catastale, sono da prevedere i costi delle operazioni di aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti difformi ampiamente spiegati, soprattutto nelle planimetrie.

Giudizio sul grado di commerciabilità

Anche il cespite in esame è ubicato in zona centrale del comune di Cassano delle Murge, in zona servita all'interno di un aggregato urbano limitato, caratterizzato da discrete condizioni di manutenzione, risultando appetibile sul mercato immobiliare locale.

Si ritiene pertanto che il cespite in esame risponda alle richieste del mercato immobiliare locale con un grado di commerciabilità discreto. Il tempo di assorbimento da parte del mercato immobiliare locale si ritiene di circa 1,5 – 2 anni, in considerazione della consistenza del cespite e delle sue attuali condizioni di manutenzione.

Criterio di stima

Vista la tipologia di immobile e la presenza di dati disponibili sul mercato, la valutazione è stata sviluppata utilizzando il *Market Comparison Approach* (MCA metodo comparativo) che consiste in una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le loro caratteristiche tecnico-economiche (superfici principali/secondarie, manutenzioni, impianti, ecc.) e si basa sulla rilevazione dei dati immobiliari (prezzi di mercato e caratteristiche degli immobili) per individuare il più probabile valore di mercato.



Il metodo assume come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Tale parametro è così definito:

$$S_c = S_A + xS_1 + yS_2 + \dots + zS_N, \text{ dove:}$$

S_c = superficie commerciale;

S_A = superficie totale principale (vani principali + accessori diretti), comprensiva della quota di superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

$S_1, S_2, \dots S_N$ = superfici secondarie delle pertinenze di tipo esclusivo: di ornamento (es. terrazzi, balconi, patii e giardini) e/o a servizio dell'unità (es. cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.);

$x, y, \dots z$ = coefficienti di ragguaglio che tengono conto del peso delle varie superfici di pertinenze esclusive, quindi utili ad omogeneizzare le superfici secondarie suddette.

Consistenze:

Si è proceduto al calcolo delle consistenze computando l'effettiva superficie occupata dall'immobile, suddivisa per aree, oltre alle pertinenze rapportate ai coefficienti di differenziazione ai sensi del D.P.R. n. 138 del 23/03/1998.

A seguito della digitalizzazione delle planimetrie catastali e, soprattutto, secondo le dimensioni opportunamente rilevate e verificate nei dettagli dal CTU, in ogni vano, con misuratore laser nel corso del sopralluogo, sono stati calcolati ed elaborati i dati che seguono, al fine di determinare la superficie commerciale dell'immobile.

Destinazione	Altezza (m)	Sup. Princip (mq)	Sup. Second (mq)	Coeff. Ragg.	Sup. Ragguagliata (mq)
--------------	----------------	-------------------------	------------------------	-----------------	------------------------------



Residenziale					
(P.1)	H 2,85	113,00	-	1,00	113,00
Veranda P2	H 2,60	-	15,00	0,80	12,00
Terrazzo P2	-	-	40,00	0,30	12,00
Balcone P2	-	-	10,00	0,50	5,00
Vano scala	-	-	23,60	0,50	11,80

Totale Superficie	Totale Superficie Raguagliata
Principale: 113,00	Principale: 113,00
Secondaria: 88,60	Secondaria: 40,80

Si precisa che i coefficienti di ragguaglio sono stati applicati sulla scorta di quanto indicato nel Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare il cui principio fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

Nel caso in esame, la Superficie Commerciale dell'immobile è pari alla somma della superficie totale principale (113 mq) e delle superfici secondarie, omogeneizzate, di ornamento e accessorie di servizio, rappresentate da: il terrazzo al piano secondo (superficie ragguagliata al 30%); la veranda coperta in cui sono presenti cucina e WC 2 (superficie ragguagliata all'80%), il balcone verandato (superficie ragguagliata al 50%) e la superficie pertinenziale di vano scala (considerata a metà poiché comune ai piani primo e secondo e poi ragguagliata al 50%). Pertanto:

$$Sc = SA \text{ (mq)} + vS1 \text{ (mq)} + wS2 \text{ (mq)} + xS3 \text{ (mq)} + yS4 \text{ (mq)} = 153,80 \text{ mq.}$$

Ai fini valutativi la superficie commerciale, alla quale applicare i valori unitari medi di compravendita (€/mq), sarà considerata = 154,00 mq.

Analisi comparativa:

Da indagine effettuata personalmente sul posto tra mediatori immobiliari e tra le offerte di privati e quelle riportate sulla stampa locale, e in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene e del suo stato manutentivo, il sottoscritto ha rilevato, per immobili di caratteristiche simili al cespite in esame, valori unitari che variano tra 350,00 €/mq ed i 650,00 €/mq. Dopodiché, in considerazione dell'ubicazione dell'immobile, della sua consistenza ed in particolare del suo stato manutentivo, il sottoscritto ritiene opportuno assegnare all'immobile in esame un valore unitario di partenza pari a 400,00 €/mq.

Per implementare il metodo, basato sul confronto, è indispensabile che gli immobili per i quali sono stati raccolti i dati, abbiano caratteristiche simili al cespite in esame (appartengano, cioè, al medesimo segmento di mercato).

Quindi, la procedura prevede aggiustamenti sistematici ai canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitativi dei immobili posti a confronto.

Al fine di confrontare, in modo più approfondito, il cespite oggetto di valutazione con i comparativi individuati nella ricerca di mercato, sono stati utilizzati i seguenti coefficienti:

- C_s - Coefficiente correttivo di superficie/consistenza: valuta l'incidenza delle dimensioni dell'unità immobiliare di tipo abitativo (in fabbricati plurifamiliari) rispetto alla migliore collocabilità sul mercato. Tale coefficiente è determinato secondo la formula e i coefficienti riportati nell'allegato al Provvedimento Agenzia Entrate del 27 luglio 2007 (*Disposizioni in materia di individuazione dei*



critéri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007), riportati di seguito.

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 \quad \text{con}$$

K1 in base alla superficie catastale (o commerciale)	fino a 45 mq.	1
	oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8
	oltre 70 mq. fino a 120 mq	0,5
	oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3
	oltre 150mq	0
K2 livello di piano	piano seminterrato	0
	piano terreno	0,2
	piano primo	0,4
	piano intermedio	0,5
	piano ultimo	0,8
	piano attico	1

Il coefficiente correttivo viene utilizzato a partire dal valore unitario minimo dell'OMI, come moltiplicatore del valore della fascia di oscillazione, per giungere al valore base corretto:

$$V_{\text{normale}} = V_{\text{min.OMI}} + K \times (V_{\text{max.OMI}} - V_{\text{min.OMI}})$$

Più in generale, l'Osservatorio FLAIP assume che il massimo calo per una superficie elevata sia dell'ordine del 5÷6% sul valore medio della quotazione unitaria;

- o C_i - Coefficiente correttivo per l'impiantistica: tiene conto della tipologia, della vetustà e della condizione delle dotazioni impiantistiche essenziali dell'unità immobiliare e della presenza degli impianti di tipo non essenziale (ad esempio videocitofono, climatizzazione, riscaldamento autonomo, anti-intrusione, ecc.). Tale

coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima. Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ *C_p* - Coefficiente correttivo per le pertinenze accessorie: tiene conto delle pertinenze esclusive “di ornamento” (balconi, terrazzi, cortili, patii, portici, tettoie aperte, giardini, ecc.) a disposizione dell’immobile, sempre in relazione alla media della zona OMI. Per questo coefficiente la FIAIP stima un’incidenza del 4÷5% del valore unitario quotato. Inoltre, tiene conto della comodità d’uso dell’unità immobiliare, della dotazione di pertinenze esclusive “di servizio” dell’immobile (cantine, soffitte, locali deposito, box, posti auto coperti e scoperti, ecc.). Questo fattore (fonte FIAIP) può arrivare ad incidere fino al 15% sul valore unitario quotato dell’immobile. Tali coefficienti scaturiscono da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima;

○ *C_{pq}* - Coefficiente correttivo per le caratteristiche posizionali/qualitative: tiene conto della posizione del fabbricato, sia per quanto concerne la tipologia e la qualità della zona del quartiere di cui il cespite fa parte (zone centrali e/o di pregio all’interno del comune di appartenenza, contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi, ecc.), sia per quanto attiene al livello di piano dell’immobile, considerando la maggiore o minore appetibilità di un piano rispetto ad un altro, che influiscono sulla sua commerciabilità. Inoltre, tiene



conto del fattore affaccio/panoramicità (tipologia e numero di affacci, orientamento, eventuale presenza di affacci su siti di particolare pregio o particolarmente degradati, ecc.), nonché del grado di luminosità che caratterizza l'immobile;

○ C_f - Coefficiente correttivo per la funzionalità: tiene conto della funzionalità di utilizzo degli ambienti all'interno dell'unità immobiliare, della qualità distributiva, nonché della dimensione, della forma e della disposizione dei vani. Sempre secondo la FIAIP tale fattore può incidere per il 4÷5% del valore unitario quotato;

○ C_u - Coefficiente correttivo per l'ubicazione: tiene conto della collocazione del fabbricato, soprattutto per quanto attiene alla specifica ubicazione dell'immobile nell'ambito della zona OMI considerata. Tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale del tecnico tramite il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima, tenendo conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra. Secondo la FIAIP questo fattore può influenzare il valore unitario dell'unità immobiliare in un range tra il 10% e il 20%;

○ C_{qmv} - Correttivo di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia: tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e della qualità delle caratteristiche costruttive del fabbricato (sempre in relazione alla media del quartiere), oltre che della qualità dei materiali e dello stato generale di manutenzione dell'immobile (elementi strutturali e non). Tale coefficiente, considerando sempre un giudizio estimale posto in essere dal tecnico



attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima, si ricava a partire da un tabulato della rivista di riferimento del settore, *Il Consulente Immobiliare*, riportato in seguito nella presente relazione.

Il calcolo del valore unitario effettivo dell'immobile si eseguirà in funzione del valore medio di partenza, modificato con alcuni correttivi (di tipo moltiplicativo) su riportati, dopodiché si confronterà il risultato ottenuto con la fascia di oscillazione prevista OMI, per valutarne eventuali scostamenti.

Nell'ipotesi che vi siano fattori particolari specifici che giustifichino, per l'immobile, quotazioni unitarie inferiori o superiori a quelli medi del mercato, si utilizzeranno, giustificandoli, valori dei coefficienti anche superiori o inferiori al range sopra specificato.

Coefficiente di superficie C_s

In base al provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, trattandosi di unità immobiliare abitativa ubicata ad un primo piano, con superficie commerciale di 154 mq, si considerano quindi i coefficienti $K_1 = 0$ (relativo alla superficie commerciale superiore a 150 mq) e $K_2 = 0,65$ (media tra piano intermedio e ultimo piano), ottenendo quindi:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = (0 + 3 \times 0,65) / 4 = 0,487$$

Questo valore è il correttivo da usare per ottenere il valore unitario dell'immobile a partire dalla quotazione minima dell'OMI e dalla fascia di oscillazione dei valori secondo la formula:

$$V_{normale} = V_{min} + K \times (V_{max} - V_{min})$$

Nel caso in esame risultano un valore minimo ed un valore massimo OMI, di riferimento per l'immobile oggetto di stima (classificato come civile

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



abitazione A/3), rispettivamente pari a 350,00 €/mq e 500,00 €/mq (con corrispondente valore medio pari a 425,00 €/mq e fascia di oscillazione tra minimo e massimo pari a 150,00 €/mq), pertanto si ha:

$$V_{\text{normale}} = 350 \text{ €/mq} + 0,487 \times (150 \text{ €/mq}) = 423,05 \text{ €/mq}$$

$$C_s = V_{\text{normale}}/V_{\text{medio}} = 423,05 \text{ €/mq} / 425,00 \text{ €/mq} = 0,99$$

Pertanto, su tale base, lo scrivente considera per il fattore di superficie il correttivo $C_s = 0,99$.

Coefficiente per l'impiantistica C_i

Le dotazioni impiantistiche dell'appartamento, alla data dell'ispezione, tenuto conto anche della vetustà del fabbricato, sono risultate non in linea con la media della zona, non tutte correttamente funzionanti (maggiori insufficienze soprattutto riguardanti l'impianto elettrico): l'impianto elettrico dell'appartamento risulta sottotraccia ma vi sono alcuni corrugati lasciati liberi; l'impianto autonomo di riscaldamento e per acqua calda sanitaria presenta terminali radianti in ghisa in discreto stato conservativo; l'immobile sembrerebbe dotato inoltre di impianto telefonico, impianto citofonico, impianto TV. Non è presente l'impianto di condizionamento all'interno dell'immobile. Pertanto, a seguito delle precedenti considerazioni, si ritiene di adottare un valore pari a quello unitario per il correttivo, ossia $C_i = 0,97$.

Coefficiente delle pertinenze accessorie C_p

L'immobile al piano secondo dispone di poche pertinenze ed in particolare vano scala, un terrazzo di ampie dimensioni con affaccio su strada in cui è presente una tettoia chiusa abusivamente (veranda connessa all'interno del lotto, come già spiegato abusiva).



In considerazione di queste caratteristiche, si ritiene di adottare un valore unitario per il correttivo generale delle pertinenze accessorie, $C_p = 1,00$.

Coefficiente per le caratteristiche posizionali/qualitative C_{pq}

L'immobile, come già spiegato, corrisponde al piano secondo di una casa indipendente articolata sostanzialmente su due livelli fuori terra, abbastanza appetibile sul mercato, anche in considerazione della centralità all'interno del proprio agglomerato urbano. L'unità abitativa posta al secondo piano dispone di due versanti di affaccio di cui solo quello sud-est principale è fronte strada, l'altro a nord ha affaccio interno; di questi quello su strada ha delle irrilevanti condizioni qualitative di panoramicità, vista l'altezza di piano; in ogni caso, garantiscono una discreta luminosità all'interno degli ambienti direttamente interessati; gli altri due ambienti non sono aerati ed illuminati naturalmente. Si ritiene di adottare un valore inferiore a quello unitario per il correttivo in questione, ossia $C_{pq} = 1,00$.

Coefficiente di funzionalità C_f

L'accesso pedonale, dalla strada al lotto, avviene in modo diretto per mezzo di vano androne/scala indipendente (anche se comune anche al LOTTO 2); L'ampia scala interno mette in comunicazione tutti i livelli dell'edificio. Manca, tuttavia, un sistema di superamento delle barriere architettoniche da parte di disabili (rampe o sistemi impiantistici di assistenza).

L'immobile, nella sua sagoma, ha una pianta piuttosto regolare, di forma pressoché rettangolare con vani posti in successione non ben disimpegnati; questi, benché abbiano conformazioni regolari, hanno dimensioni medio-piccole, oltre a non essere tutti aerati e illuminati naturalmente.

L'abitazione, di medio-grandi dimensioni (113 mq di superficie principale +



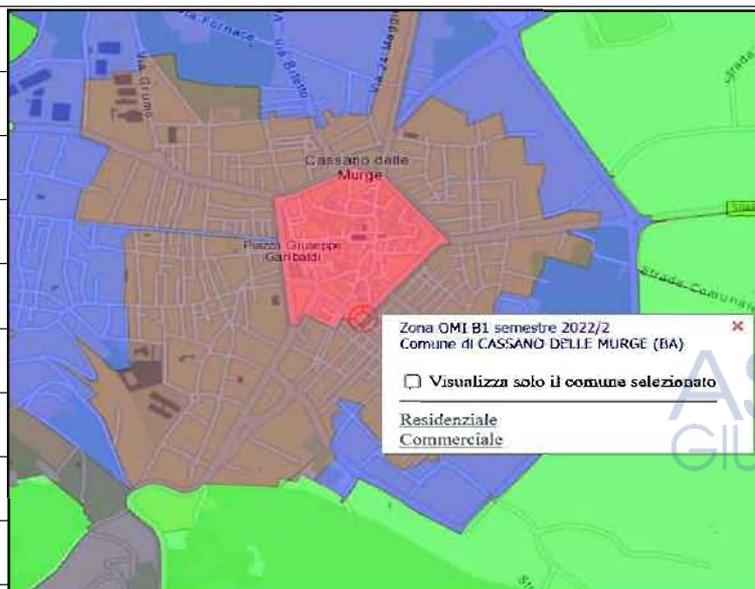
40,80 mq di superficie pertinenziale), presenta un affaccio rivolto su strada con una terrazza ed una veranda chiusa con affaccio all'interno. Buono il livello di h interna dell'appartamento (2,85 m).

Tenuto conto dell'articolazione degli spazi, del numero di affacci, della presenza del terrazzo e della difficoltà nel superamento delle scale, lo scrivente ritiene di applicare un valore inferiore a quello unitario per il coefficiente correttivo, ossia $C_r = 0,97$.

Coefficiente di ubicazione C_u

Quella del cespite in esame è da considerarsi una zona ben servita in un paese che offre una sufficiente gamma di servizi.

In ogni caso, si fa notare come l'ubicazione del cespite nell'ambito della zona OMI B1, sia abbastanza periferica, ma, al contempo i valori di quotazioni immobiliari che la caratterizzano sono sostanzialmente affidabili (si osservi l'immagine di seguito riportata). Pertanto, in termini di ubicazione all'interno della zona OMI di appartenenza, si ritiene di adottare un coefficiente correttivo pari a quello unitario, $C_u = 1,05$.



Coefficiente di qualità, di stato di manutenzione, vetustà e tipologia C_{qmv}

La tabella de *Il Consulente Immobiliare*, fa riferimento, con i coefficienti unitari, ai valori “a nuovo” degli immobili di qualità media, per cui si terrà conto di ciò nel calcolo del correttivo.

Il fabbricato può essere definito di qualità media ed ha indubbiamente più di 40 anni; la condizione manutentiva dell'immobile, come ampiamente spiegato nel corso della presente, si può ritenere di livello generale mediocre. Di conseguenza, sarebbe possibile adottare, per questo coefficiente, il corrispondente valore tabellare pari a 0,60.

Tuttavia, il CTU ricorda come l'immobile oggetto di causa sia stato oggetto di migliorie e interventi, avvenuti in epoca più recente (ristrutturazione di cui alla Concessione Edilizia del 1988), i cui effetti tendono inevitabilmente ad innalzare leggermente la valutazione attuale, limitando la condizione negativa determinata dalla evidente vetustà del cespite.

Pertanto, considerando la tipologia di palazzo storico, comprensivo anche di soffitti voltati ed alcuni elementi storico-ornamentali, lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione un valore tabellare più alto, pari almeno a 0,70, in tal senso più conforme rispetto alle caratteristiche qualitative oggetto di analisi.

Nella tabella, di seguito riportata, la condizione unitaria fa riferimento ad un appartamento “nuovo”, che – in base al provvedimento OMI del 27 luglio 2007 (in allegato) – possiede un valore del 30% superiore rispetto ad un appartamento usato. Pertanto, a partire dalla condizione di usato, di cui si è già tenuto conto nella quotazione unitaria di partenza, il reale valore da applicare al correttivo è $C_{qmv} = 0,70 \times 1,30 = 0,91$

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE GIUDIZIARIE.it
 Coefficienti di età, qualità e stato di manutenzione, escluso negozi

Età e qualità dell'edificio	Stato			
	ottimo	buono	mediocre	pessimo
Edificio nuovo				
lusso	1,10	-	-	-
signorile	1,05	-	-	-
medio	1,00	-	-	-
popolare	0,90	-	-	-
ultrapopolare	-	-	-	-
Edificio recentissimo				
lusso	0,95	0,90	0,85	-
signorile	0,90	0,85	0,80	-
medio	0,85	0,80	0,75	-
popolare	0,80	0,75	0,70	-
ultrapopolare	-	-	-	-
10 - 20 anni				
lusso	0,90	0,85	0,80	-
signorile	0,85	0,80	0,75	-
medio	0,80	0,75	0,70	-
popolare	0,75	0,70	0,65	-
ultrapopolare	-	-	-	-
21 - 40 anni				
lusso	0,85	0,80	0,75	0,65
signorile	0,80	0,75	0,70	0,60
medio	0,75	0,70	0,65	0,55
popolare	0,70	0,65	0,60	0,50
ultrapopolare	-	-	-	-
41 - 60 anni				
lusso	0,80	0,75	0,70	0,60
signorile	0,75	0,70	0,65	0,55
medio	0,70	0,65	0,60	0,50
popolare	0,65	0,60	0,55	0,45
ultrapopolare	-	-	-	-
oltre 60 anni				
lusso	0,75	0,70	0,65	0,55
signorile	0,70	0,65	0,60	0,50
medio	0,65	0,60	0,55	0,45
popolare	0,60	0,55	0,50	0,40
ultrapopolare	0,55	0,50	0,45	0,35

Fonte: Consulente Immobiliare, Il Sole 24 Ore

Valutazione:

Il coefficiente correttivo complessivo, da applicare al valore unitario, risulta quindi:

$$C = C_s \times C_i \times C_p \times C_{pq} \times C_f \times C_u \times C_{qnv} =$$

$$= 0,99 \times 0,97 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,97 \times 1,05 \times 0,91 = \mathbf{0,84}$$

A questo punto si può determinare il valore unitario effettivo dell'appartamento, applicando il coefficiente correttivo complessivo al valore unitario di partenza. Lo scrivente ritiene opportuno prendere in considerazione, come valore unitario da ragguagliare a mezzo coefficiente correttivo, quello determinato attraverso l'analisi comparativa iniziale (indagine di mercato) $V_{acim} = 400,00 \text{ €/mq}$, ritenendolo, a fronte



dell'indagine condotta presso l'immobile oggetto di causa, un po' più veritiero rispetto al valore medio OMI ($V_m = 425,00 \text{ €/mq}$), rispecchiando più fedelmente l'andamento reale del mercato immobiliare nella zona del cespite in esame, e quindi in grado di fornire il più probabile valore di mercato complessivo all'attualità. Si ha quindi:

$$V_{\text{finale unit. ac}} = V_{\text{acim}} \times C = 400 \text{ €/mq} \times 0,84 = 336,00 \text{ €/mq, approssimabile, a parere del CTU, a } 340,00 \text{ €/mq.}$$

Tale valore unitario, applicato alla superficie commerciale dell'immobile, calcolata come spiegato in precedenza, fornisce il più probabile valore di mercato dell'immobile all'attualità, che risulta pari a:

$$\text{Valore Tot. Immobile all'attualità } V_{\text{stima attualità}} = SC (154 \text{ mq}) \times \text{Valore immobile a mq } (340 \text{ €/mq}) = 52.360,00 \text{ €, approssimabile a } \underline{53.000,00 \text{ €.}}$$

Verifica con i valori OMI:

Il valore unitario determinato nella ricerca di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU, pari a 400,00 €/mq, è stato confrontato con i valori OMI del secondo semestre 2022, di seguito indicati.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2
 Provincia: BARI
 Comune: CASSANO DELLE MURGE
 Fascia/zona: Centrale/NUCLEO ANTICO
 Codice zona: B1
 Microzona: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	350	500	L	1,2	1,7	L

Stampa Legenda

I prezzi delle unità residenziali, ubicate come quelle in esame nell'abitato di Cassano delle Murge e, precisamente, secondo quanto emerge dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI), nella zona individuata come B1 (CENTRALE/NUCLEO ANTICO), oscillano, con riferimento al 2° semestre del 2022, per abitazioni economiche (cat. catastale A/3) in condizioni d'uso normali, tra un minimo di 350,00 €/mq e un massimo di 500,00 €/mq, pertanto con valore medio, di riferimento per l'immobile oggetto di stima, corrispondente a 425,00 €/mq.

Le quotazioni OMI sono basate sulle vendite effettive avvenute nel corso del semestre in esame, per cui si possono ritenere attendibili in termini di valori medi di partenza per le stime da effettuare. L'indagine comparativa, come spiegato, offre un quadro dell'andamento reale del mercato immobiliare, all'attualità, riportando l'analisi di immobili facenti parte della stessa zona, aventi caratteristiche simili, e le relative proposte di vendita.

Si può quindi stabilire un confronto tra i valori forniti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio ed i valori determinati nell'indagine di mercato iniziale condotta dal sottoscritto CTU ed, effettuando una media tra le due, si ottiene il valore riportato nell'ultima colonna della tabella sottostante, pari a 412,50 €/mq.

Tipologia	Valore medio OMI	Valore Indagine di mercato	Valore Medio
Cassano Murge			
Abit. Economiche	425,00 €/mq	400,00 €/mq	412,50 €/mq



Si può quindi osservare come il valore medio (412,50 €/mq) tra la quotazione media OMI (in stato conservativo normale) ed il valore individuato nell'indagine di mercato condotta dal sottoscritto CTU, sia superiore rispetto al valore commerciale unitario effettivo determinato nell'analisi comparativa con l'introduzione dei coefficienti correttivi su descritti (340,00 €/mq). Tale differenza, a parere dello scrivente, è resa giustificabile dallo stato effettivo in cui verte l'immobile in esame, a fronte di tutte le considerazioni sinora riportate riguardanti sia il fabbricato sia il suo contesto di appartenenza.

Costi di regolarizzazione:

Relativamente all'immobile in esame sono presenti sia difformità edilizie che difformità catastali. Si ritiene quindi opportuno tenere in considerazione tutti i costi, stimati dal CTU, da sostenere al fine di sottoporre il cespite ai necessari procedimenti di regolarizzazione e aggiornamento, in conformità allo stato attuale dei luoghi. Si precisa quanto segue:

- **Difformità catastali:** considerando il necessario aggiornamento dell'immobile presso il N.C.E.U., per la sistemazione di tutti quegli aspetti difformi (in planimetria), ampiamente spiegati nella presente relazione, si stima un costo sommario delle operazioni pari a circa 1.000,00 €, comprensiva di diritti di segreteria;
- **Difformità edilizie:** come già spiegato a pag. 38 della presente relazione, è necessario predisporre, in via cautelativa, più di una pratica edilizia in sanatoria per regolarizzare, in raffronto allo stato dei luoghi, tutti gli abusi ad oggi presenti, i quali, in base alla propria tipologia e all'entità delle difformità determinate, potrebbero



comportare oneri sanzionatori differenti; si devono inoltre considerare i costi derivanti dalla presentazione delle diverse pratiche edilizie, comprensive di diritti di segreteria e compensi per professionista abilitato, stimando una spesa complessiva (puramente forfettaria e indicativa) pari a circa 5.000,00 €. Trattasi di costo indicato in via cautelativa, in relazione alle eventuali ulteriori risultanze che dovessero conseguire agli accertamenti e agli specifici calcoli da effettuare in collaborazione dell'Ufficio Tecnico comunale.

- APE: come succitato, non è stata rilevata la presenza in atti di certificazione energetica; quindi, sarà necessario incaricare un tecnico abilitato per la redazione di un nuovo Attestato di Prestazione Energetica, stimando un costo complessivo dell'operazione, a parere dello scrivente, in circa 200,00 €.

- POTENZIALE PRESENZA DI AMIANTO: è necessario procedere ad un'indagine ambientale con campionamento del materiale sospetto e successive analisi di laboratorio dei materiali potenzialmente contenenti fibre amiantizie (ai sensi del D.M. 06/09/94), individuati in fase di sopralluogo in corrispondenza del lastrico solare di copertura. Queste procedure prevedono dei costi stimabili in circa 3.000,00 €.



CONCLUSIONI

Alla luce di tutte le determinazioni fin qui esposte, il sottoscritto ritiene che:

- 1. il più probabile valore di mercato dell'immobile sub. 18 oggetto di valutazione (LOTTO 1) sia pari a 87.000,00 € (ottantasettemilaeuro).**

Effettuando un abbattimento forfetario di tale valore (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 15%), si ottiene un valore pari a: **Valore Tot. LOTTO 1 (con abbattimento forfetario) = Valore Tot. LOTTO (87.000,00 €) – decurtazione percentuale 15% (13.050,00 €) = 73.950,00 €, approssimabile, a parere dello scrivente, a 74.000,00 €.**

Inoltre, per completezza occorrerà valutare, nelle forme e nell'iter ritenuti opportuni dagli organi della procedura, i costi occorrenti per la regolarizzazione delle varie difformità riscontrate sotto i profili edilizio/urbanistico/catastale, praticando quindi un ulteriore abbattimento dei suddetti valori, previa opportuna verifica tecnica.

- 2. il più probabile valore di mercato dell'immobile sub. 19 oggetto di valutazione (LOTTO 2) sia pari a 53.000,00 € (cinquantatremilaeuro).**

Effettuando un abbattimento forfetario di tale valore (riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfetaria del 15%), si ottiene un valore pari a: **Valore Tot. LOTTO 2 (con abbattimento forfetario) =**



Valore Tot. LOTTO (53.000,00 €) – decurtazione percentuale 15%

(7.950,00 €) = 45.050,00 €, approssimabile, a parere dello scrivente,

a **45.000,00 €**.

Il CTU, ritenendo di aver compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento la S.V.I. dovesse necessitare e, ringraziandoLa per la fiducia accordatagli, rassegna la presente perizia tecnica composta da 100 pagine (1 facciata) dattiloscritte con mezzi informatici, oltre allegati.

ALLEGATI:

- ALLEGATO 1a: Rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto presso il LOTTO 1 oggetto di stima;
- ALLEGATO 1b: Rilievo fotografico effettuato dal sottoscritto presso il LOTTO 2 oggetto di stima;
- ALLEGATO 2: Piante 1:100 dei beni immobili oggetto di stima redatte dal CTU (lotti 1-2), rappresentanti lo stato attuale dei luoghi;
- ALLEGATO 3: Atti di Provenienza dei beni immobili oggetto di stima, reperiti dal CTU;
- ALLEGATO 4: Ricerche catastali: planimetrie catastali di tutti i beni immobili oggetto di stima (LOTTE 1-2) reperite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio;
- ALLEGATO 5: Ricerche catastali: visure storiche per tutti i beni immobili oggetto di stima ed estratto di mappa, reperiti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio;
- ALLEGATO 6: Ricerche edilizie: recupero Concessione Edilizia prat.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



n. 36/88 + elaborati grafici, con elaborati grafici allegati, abitabilità ed altra documentazione utile altro estratta presso l'Ufficio Tecnico comunale;

- ALLEGATO 7: Ricerche di conservatoria: Ispezioni ipotecarie per immobili effettuate dal CTU presso l'Agenzia del Territorio e "check list" riguardanti gli immobili oggetto di stima;

- ALLEGATO 8: Tabella riportante i comparativi utilizzati nell'analisi MCA condotta dal CTU per immobili oggetto di stima (LOTTI 1-2), oltre il Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate del 27 luglio 2007 con relativo allegato + altra documentazione utile;

- ALLEGATO 9: Verbale di sopralluogo effettuato, prove di consegna avviso inizio operazioni peritali, corrispondenza significativa intercorsa con il custode giudiziario, e altra documentazione utile recuperata dal CTU;

- ALLEGATO 10: Attestazione di invii della relazione peritale di CTU;

- ALLEGATO 0: Nota spese e competenze relative a consulenza tecnica d'ufficio.

Bari, li 14/06/2023

Il C.T.U. Ing. Sante Di Lalla

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ing. Sante Di Lalla [Ord. Ing. Bari N°10468]

100

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

