TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 211/2023 R.G.E.

G.E.

Dott. Antonio Ruffino

Custode Giudiziario

Dott. Alfredo D'Innella

Promosso da:

CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE – CREDITO COOPERATIVO – SOCIETÀ COOPERATIVA

[Creditore procedente]

Rappresentata e difesa dall'Avv.to Flavio GENTILE

CONTRO

[redacted] – [redacted]

[Debitori]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 02/01/2024

Il CTU

Ing. Antonio Cesare SANTAMATO

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

1 Premesse 4

1.1 Conferimento dell'incarico 4

1.2 Oggetto dell'incarico 4

1.3 Quesiti 4

2 Descrizione dell'attività peritale 14

2.1 Operazioni peritali 14

2.2 Accesso agli atti 14

3 Identificazione dei beni 15

3.1 Descrizione dei beni 15

3.2 Stato legittimo degli immobili 16

3.3 Certificato di destinazione urbanistica 17

3.4 Identificazione catastale 18

3.5 Oneri per regolarizzazioni 18

4 Intestazione dei beni 18

4.1 Controlli preliminari 18

4.2 Provenienza 19

4.3 Stato di possesso 19

5 Vincoli ed oneri giuridici 19

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 19

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura: 19

5.2.1 Iscrizioni: 19

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento: 21

6 Altre informazioni per l'acquirente 21

6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia 21

7 Valutazione 21

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione 21

7.2 Calcolo delle consistenze 22

7.3 Determinazione del valore di mercato unitario 23

7.4 Valore complessivo dei beni 23

8 Lotti di vendita 24

9 Conclusioni 24

Allegati 25

Ing. Antonio Cesare Santamato
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182 – Albo dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492
Via Sagarriga Visconti, 94 – 70122 Bari (BA)
Tel.: 0805215695 – Fax: 0809644921 – e-mail: sapingegneria@gmail.com – PEC: antoniocesare.santamato@ingpec.eu
P. IVA: 06643850727

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Antonio Cesare Santamato, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **211/2023** di **R.G.E.** presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 28/07/2023 e giusto giuramento del 01/08/2023 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima del bene sottoposto a pignoramento immobiliare da parte della **Cassa Rurale ed Artigiana di Castellana Grotte – Credito Cooperativo – Società Cooperativa**, di proprietà dei signori [redacted], ubicato in Castellana Grotte (BA) alla Via Luigi Cadorna n. 20, consistente in un locale commerciale censito presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito descritto:

- Foglio 21, Particella 2591, Sub 6, Categoria C/1, Classe 1, Consistenza 213 m^2, Superficie Catastale Totale 209 m^2, Rendita 3.905,19 Euro.

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).

1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 28/07/2023, l'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

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

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

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

  oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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;

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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, 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. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

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.

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

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 specifichi l'epoca di*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) *Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

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*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) *Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

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*

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

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.*

2 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali sono stati necessari due sopralluoghi. Il primo solo esterno a causa di un imprevisto accorso al debitore, mentre in occasione del secondo sopralluogo sono stati visionati gli immobili e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici. Per maggiori approfondimenti si rimanda ai verbali (**Allegato C**). Inoltre, in occasione dei sopralluoghi sono stati effettuati opportuni scatti fotografici raccolti in apposito fascicolo (**Allegato D**).

2.2 Accesso agli atti

Per completezza dell'indagine, con apposita istanza a mezzo PEC del 31/08/2023 è stato richiesto un accesso agli atti per la consultazione ed il ritiro della documentazione edilizio-urbanistica depositata presso gli uffici comunali, trasmessa mezzo PEC dallo stesso Comune al sottoscritto in data 02/11/2023 **(Allegato E)**.

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

3 Identificazione dei beni

LOTTO UNICO

Locale commerciale in Castellana Grotte (BA) alla Via Luigi Cadorna n. 20 ubicato al piano terra di un fabbricato condominiale sviluppato su tre piani fuori terra ed uno interrato, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Castellana Grotte al Foglio 21, Particella 2591, Subalterno 6.

L'unità immobiliare confina a nord con altre proprietà, a est con Via Luigi Cadorna, a sud con la particella 1776 e ad ovest con una pertinenza esterna condominiale prospiciente la ferrovia.

3.1 Descrizione dei beni

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un locale commerciale ubicato a Castellana Grotte (BA) in Via Luigi Cadorna n. 20, in una zona semicentrale, a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di strade urbane con accesso dalla pubblica via attraverso la vetrina al civico 20.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare presenta una struttura portante con telai in cemento armato ordinario, solai, sia intermedi che di copertura, del tipo piano latero-cementizi, murature di tamponamento e tramezzi in laterizi forati, intonaco civile per i paramenti interni ed esterni.

Da un punto di vista distributivo interno, l'unità immobiliare è disposta su un unico

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

livello, con uno sviluppo planimetrico di forma composita ad "L", ed è costituita da area vendita con due ripostigli, deposito e servizi igienici.

Le finiture interne sono rappresentate da pavimenti in laminato, i bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche e sono completi di sanitari e rubinetterie. Le murature sono intonacate con intonaco liscio del tipo civile e tinteggiate con pitture chiare o a colori tenui.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro camera, con una serranda avvolgibile all'ingresso su strada.

La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico e impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia.

In relazione all'epoca di costruzione nonché da quanto verificato in fase di sopralluogo, l'immobile risulta in un buono stato manutentivo sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche. Si precisa che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto termico.

3.2 Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, *lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

valutazione, nonché per gli interventi eseguiti successivamente, sono stati rilasciata dal Comune di Castellana Grotte i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia Prat. N. 52/1960 del 30/06/1960;
- Licenza edilizia Prat. N. 11/1967 del 06/02/1967 prot. N. 1315;
- Licenza edilizia Prat. N. 97/1969 del 18/06/1969 prot. N. 6289;
- Licenza edilizia Prat. N. 143/1971 del 25/09/1971 prot. N. 9101;
- Condono Edilizio n. 1680/1986;
- DIA n° 331/1999 del 09/11/1999 prot. n. 20833;
- DIA n° 64/2007 del 27/03/2007 prot. n. 006437;
- DIA n° 332/08 del 24/10/2008.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi edilizi al netto di una lieve difformità riscontrata e consistente nella trasformazione di una finestra in porta sul prospetto posteriore secondario. Tale difformità non risulta pregiudizievole ai fini dell'alienabilità del bene ed è sanabile a mezzo di accertamento di conformità ai sensi del dpr 380/2001 o in alternativa ripristinando lo stato dei luoghi. A parere del sottoscritto tale difformità potrà essere sanata con una somma pari ad euro € 5.000,00 omnicomprensiva di Sanzioni, oneri istruttori ed onorari dei tecnici.

3.3 Certificato di destinazione urbanistica

Il CDU non è necessario poiché trattasi di immobili con aree di pertinenza destinate a giardino con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

3.4 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Castellana Grotte (BA) come riportato nella tabella seguente:

N.	Fg.	Pt.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catastale
1	21	2591	6	-	C/1	1	213 m^2	209 m^2	€ 3.905,19
Indirizzo							Località Grottole s.n.c., piani T-S1		

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale in atti eccezioni fatta per la lieve difformità descritta nel paragrafo relativo ai titoli edilizi, dove nella quantificazione dei costi si è tenuto conto anche degli oneri catastali (**Allegato F**).

3.5 Oneri per regolarizzazioni

Come quantificato nel paragrafo 3.2 gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale si stimano pari ad € 5.000,00.

4 Intestazione dei beni

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile sostitutiva riporta come atto d'acquisto la compravendita

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

del 09/10/2008 n. [redacted].

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list.

4.2 Provenienza

Sulla scorta della documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva, si rileva che alla data del pignoramento l'immobile era intestato ai soggetti esecutati che l'hanno acquisito in forza di atto di Compravendita del 09/10/2008, rep. n. 56533, a firma del Dottor Nicola Macchia, Notaio in Putignano.

4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili erano in uso ai proprietari. Nel dettaglio l'immobile veniva usato come sede dell'attività commerciale degli esecutati
e che, a fronte dell'accertato utilizzo diretto, non risultano contratti di alcun genere (ovvero locazioni e/o comodati) e, quindi, non risultano atti registrati opponibili alla procedura (**Allegato G**).

5 Vincoli ed oneri giuridici

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

Non sono stati rilevati vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 49603/8906 del 17/10/2008 IPOTECA VOLONTARIA RRII

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

di Bari a favore di CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTELLANA GROTTE – CREDITO COOPERATIVO – SOC. COOP. Con sede in Castellana Grotte (BA), Codice fiscale 00382410728

Importo di € 420.000,00 Capitale di € 210.000,00 da rimborsare in 20 anni.

ANNOTAMENTO A MARGINE: RINEGOZIAZIONE DI MUTUO CON GARANZIA IPOTECARIA nn. 25804/3111 del 22 Luglio 2013 – Atto Notaio Macchia Nicola del 13/05/2013

- ISCRIZIONE NN. 3312/354 del 24/01/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Bari, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con Sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002,

  contro [redacted]

  importo € 43.073,14 Capitale € 21.536,57

- ISCRIZIONE NN. 6036/794 del 10/02/2020 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso la Conservatoria dei RRII di Bari, a favore AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE con Sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002,

  contro [redacted]

  importo € 64.900,04 Capitale € 32.450,02

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE NN. 27624/20821 del 07/06/2023, pignoramento per cui si procede
- TRASCRIZIONE NN. 12952/10429 del 30/03/2015 PIGNORAMENTO IMMOBILIARE RRII di Bari, a favore THUN SPA con sede in Bolzano (BZ), codice fiscale 00833770217, contro [redacted] e [redacted], atto U.G. Corte di Appello di Bari del 06/03/2015

6 Altre informazioni per l'acquirente

6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Come da informazioni ricevute dalla parte esecutata, l'immobile non risulta allacciato ad utenze condominiali, né sottoposto a spese condominiali.

Si rimanda alle dichiarazioni contenute nel verbale (**Allegato H**).

7 Valutazione

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata con il **metodo del confronto di mercato con procedimento sintetico-comparativo**. L'obiettivo è la stima del valore di mercato dei beni determinato sulla base del confronto con immobili comparabili, rispetto a specifiche caratteristiche, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato, di cui si è operato opportuno aggiustamento dei prezzi. Le caratteristiche di confronto sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico, dimensioni.

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

La **superficie commerciale**, parametro tecnico della stima, viene determinata come somma tra la superficie dei vani principali, al lordo delle murature interne e perimetrali, e la superficie omogeneizzata, mediante coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

Per quanto concerne le fonti utilizzate, al fine di effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, sono state condotte opportune **indagini di mercato** relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, consultando annunci reperibili in rete sui siti delle agenzie immobiliari. Trattandosi di prezzi offerti e non di transazioni realmente avvenute, le suddette quotazioni sono state decurtate di una opportuna percentuale relativa alla trattativa immobiliare. Inoltre, per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sono stati confrontati con i valori di mercato espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e ottenute attraverso il portale *Geopoi*.

7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato I**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguaglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m²]	Ragguaglio	Comm. [m²]
1	Vendita	T	4,05	188,00	100%	188,00
	Deposito	T	4,05	74,00	100%	74,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						**262,00**

Ing. Antonio Cesare Santamato
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182 – Albo dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492
Via Sagarriga Visconti, 94 – 70122 Bari (BA)
Tel.: 0805215695 – Fax: 0809644921 – e-mail: sapingegneria@gmail.com – PEC: antoniocesare.santamato@ingpec.eu
P. IVA: 06643850727

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a quelli in oggetto sono compravenduti tra 800,00 €/m^2 e 1.300,00 €/m^2.

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono alla Zona OMI B1 (Centrale/ VIE: F.LLI BANDIERA; BOVIO; C. POERIO; G.VICO; COM. DELLE GROTTE; P.ZZA GARIBALDI, VIA OLMO. VIA FRANCAVILLA, TRATTURO SPAGNIUOLO) con un valore di mercato compreso tra 1.050,00 €/m^2 e 1.250,00 €/m^2 per la tipologia negozi con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario pari a **€ 1.000,00 al metro quadro**.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione (**Allegato J**).

7.4 Valore complessivo dei beni

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lotto	Dati catastali	Consistenza	Val. un.	V. complessivo
1	Fg. 21, Pt. 2591, Sub 6	262 m^2	1.000,00 €	262.000,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	Val. mercato	Coeff. Rid.	Val. ridotto
1	Fg. 21, Pt. 2591, Sub 6	262.000,00 €	15%	223.000,00 €

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

8 Lotti di vendita

LOTTO UNICO

Negozio in Castellana Grotte (BA) alla Via Luigi Cadorna n. 20, piano T, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Castellana Grotte al Foglio 21, Particella 2591, Subalterno 6.

Valore di mercato: € 262.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 223.000,00

Consistenza: 262 m^2.

Confini: l'unità immobiliare confina a nord con altre proprietà, a est con Via Luigi Cadorna, a sud con la particella 1776 e ad ovest con una pertinenza esterna condominiale prospiciente la ferrovia.

9 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 24 facciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino.

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f

Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

Allegato A. Verbali di nomina e di giuramento;

Allegato B. Inquadramento territoriale;

Allegato C. Verbale delle operazioni peritali;

Allegato D. Documentazione fotografica;

Allegato E. Accesso agli atti;

Allegato F. Documentazione catastale;

Allegato G. Titolo d'uso dei locali per l'attività commerciale;

Allegato H. Stralcio relativo alle utenze condominiali;

Allegato I. Planimetrie di calcolo delle consistenze;

Allegato J. Tabelle di valutazione con indagine di mercato.

Bari, 02/01/2024

Il CTU

Ing. Antonio Cesare Santamato

Ing. Antonio Cesare Santamato
Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182 – Albo dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492
Via Sagarriga Visconti, 94 – 70122 Bari (BA)
Tel.: 0805215695 – Fax: 0809644921 – e-mail: sapingegneria@gmail.com – PEC: antoniocesare.santamato@ingpec.eu
P. IVA: 06643850727

Firmato Da: ANTONIO CESARE SANTAMATO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1f17d5f92757149f