TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO N. 17/2024 R.G.E.

LOTTO UNICO

ITACA SPV S.R.L.

contro

[redacted]

G.E.: Chiara CUTOLO

C.T.U. ing. Martino Ciccone

INDICE

0) PREMESSA E MANDATO 4
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI....9
1.1) Sopralluoghi....10
1.2) Indagini effettuate 10
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA....11
2.1) Identificazione catastale....11
3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI 12
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO....12
5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7....12
5.1) Ubicazione e caratteristiche di zona degli immobili 12
5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato 13
5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 subb. 6-7 14
5.3.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 6 14
5.3.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 7 15
5.4) Rifiniture delle unità immobiliari 16
5.4.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 6 16
5.4.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 7 16
5.5) Impianti degli immobili 16
5.6) Esposizione e confini del fabbricato 16
5.7) Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e degli immobili 16
5.8) Stato di possesso degli immobili 17
6) CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI, IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO....17
7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI (BA) AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7 18
7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura....18
7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente 18
7.3) Altre informazioni per l'acquirente....18
8) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE....19
9) CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COSTITUENTI IL LOTTO 20
10) VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEL LOTTO UNICO....22

11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO 24
12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO.....24
13) CONCLUSIONI 24
Elenco allegati.....25

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 28.02.2024 il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 17/2024.

In data 07.03.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina il G.E. dott.ssa Chiara Cutolo dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

"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'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare 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 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 agli 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 specifichi 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 dell'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 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet https://adriatica.zes.gov.it, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;

11) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda 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);

12) 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;

13) 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 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;

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

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

16) 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;

17) 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;

18) 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."

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 09.04.24 alle ore 10:30, come da raccomandata trasmessa al debitore esecutato dal custode dell'immobile, avv. Katrin Daniela D'Onghia, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili ubicati in Sannicandro di Bari (BA) alla via Dei Mille n. 27 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 subb. 6-7.

  In tale occasione erano presenti il sottoscritto CTU, l'avv. D'Onghia Katrin Daniela custode dell'immobile e l'ing. Modarelli Maria in qualità di coadiuvatore del CTU che non accedevano agli immobili, in quanto non era presente nessuno che consentisse loro l'ingresso.
- Il giorno 17.04.24 alle ore 16:00, il sottoscritto CTU si recava presso gli immobili ubicati in Sannicandro di Bari alla via Dei Mille n. 27 e censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 subb. 6-7, come da verbale di sopralluogo (allegato n. 1).

  In tale occasione erano presenti il sottoscritto CTU, l'avv. D'Onghia Katrin Daniela custode dell'immobile, l'avv. Massimiliano Mero legale dell'esecutata, l'esecutata e l'ing. Modarelli Maria in qualità di coadiuvatore del CTU e veniva effettuato un rilievo metrico e fotografico dei suddetti immobili.

1.2) Indagini effettuate

- In data 07.03.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa catastale, le planimetrie catastali e le visure storiche catastali degli immobili oggetto della procedura (allegato n. 2).
- In data 18.03.2024 il CTU acquisiva dall'Archivio Notarile Distrettuale di Trani la copia dell'atto di compravendita degli immobili (allegato n. 3).
- In data 22.04.2024 il CTU richiedeva e acquisiva tramite pec dal SUE del Comune di Sannicandro di Bari le copie delle pratiche edilizie degli immobili (allegato n. 4).
- In data 22.04.2024 il CTU richiedeva e acquisiva il certificato di residenza e l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata (allegato n. 5).
- In data 13.06.24 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto della procedura (allegato n. 6).

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Sannicandro di Bari (BA) e trattasi di:

1. "unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA) in via Dei Mille n. 27, censita al Catasto Fabbricati al fg. 16 part. 889 sub. 6, piano S1, cat. C/2, classe 4, consistenza 37 mq, rendita catastale € 116,56";
2. "unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA) in via Dei Mille n. 27, censita al Catasto Fabbricati al fg. 16 part. 889 sub. 7, piano 1, cat. A/3, classe 6, vani 5, rendita catastale € 374,43".

2.1) Identificazione catastale

Dalle visure storiche degli immobili (allegato n. 2) acquisite dallo scrivente il 07.03.2024 tramite SISTER risulta quanto segue.

1) L'unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA) censita al Catasto Fabbricati al fg. 16, part. 889, sub. 6, ubicata al piano S1, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
SANNICANDRO DI BARI	16	889	6	C/2	4	37 mq	Totale: 41 mq	€ 116,56

In ditta a:

[redacted]

2) L'unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA) censita al Catasto Fabbricati al fg. 16, part. 889, sub. 7, ubicata al piano primo, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
SANNICANDRO DI BARI	16	889	7	A/3	6	5 vani	Totale: 116 mq Totale escluse aree scoperte: 113 mq	€ 374,43

In ditta a:

[redacted]

3) SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

In esito ai sopralluoghi esperiti presso gli immobili oggetto della procedura e dall'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza dei beni come identificati nell'atto di pignoramento, ai fini della collocazione sul mercato immobiliare gli immobili costituiscono un UNICO LOTTO.

4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Come già citato nel paragrafo precedente il lotto è costituito da due immobili facenti parte di un unico fabbricato ubicato in via Dei Mille n. 27 di Sannicandro di Bari (BA) e più precisamente da:

- un deposito ubicato al piano seminterrato (sub. 6), piano raggiungibile tramite il vano scala con accesso da via Dei Mille n. 27;
- un'abitazione ubicata al piano primo (sub. 7), piano raggiungibile tramite il vano scala con accesso da via Dei Mille n. 27.

5) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7

5.1) Ubicazione e caratteristiche di zona degli immobili

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un edificio ubicato in via Dei Mille n. 27 di Sannicandro di Bari (BA).

Trattasi di un edificio la cui realizzazione risulta antecedente al 1967.

Da una pratica edilizia del 1975 risulta che all'epoca l'edificio era costituito da un solo piano terra, successivamente demolito per dar luogo ad un piano seminterrato e ad un piano rialzato.

Nel 1981 si è eseguita una sopraelevazione con realizzazione del piano primo, mentre nel 1990 è stato realizzato un secondo piano, quindi il fabbricato è costituito da un piano seminterrato e da tre piani fuori terra.

L'edificio è ubicato in una zona di media densità abitativa e mediamente servita (Fig. 1-2).

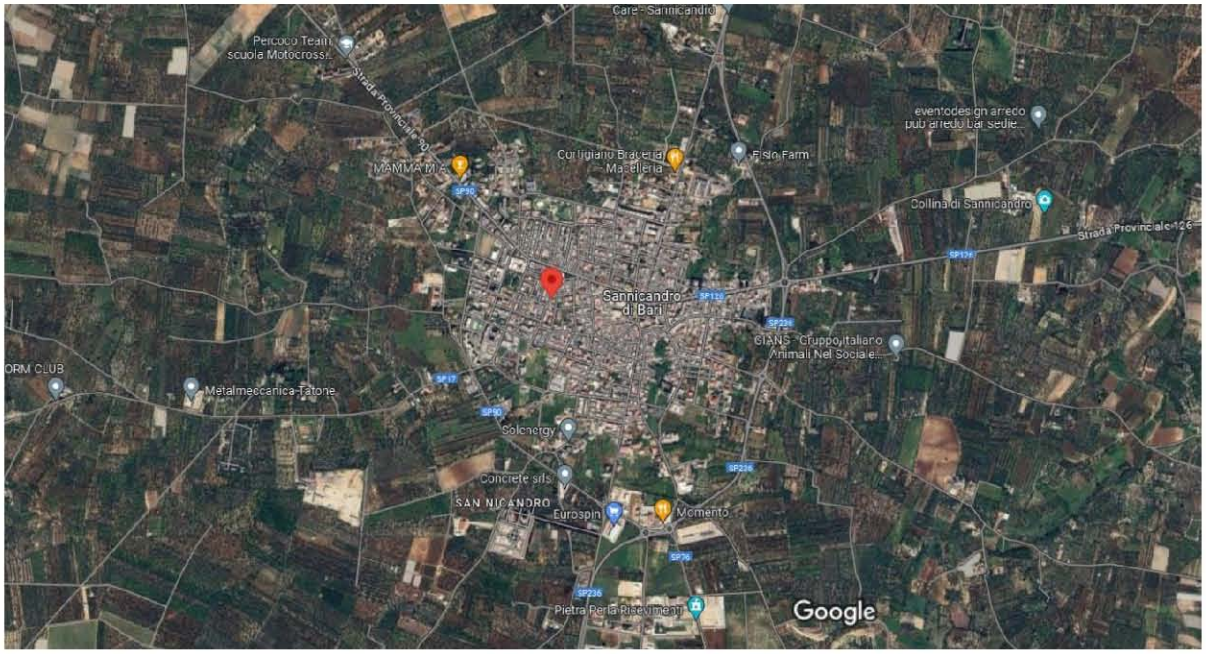


Fig. 1



Fig. 2

5.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture del fabbricato

L'intero edificio presenta una struttura mista con solai in laterocemento, la facciata presenta una zoccolatura di circa 1 mt con rivestimento in pietra, mentre il resto della stessa è intonacato di colore giallo ocra.

5.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 subb. 6- 7

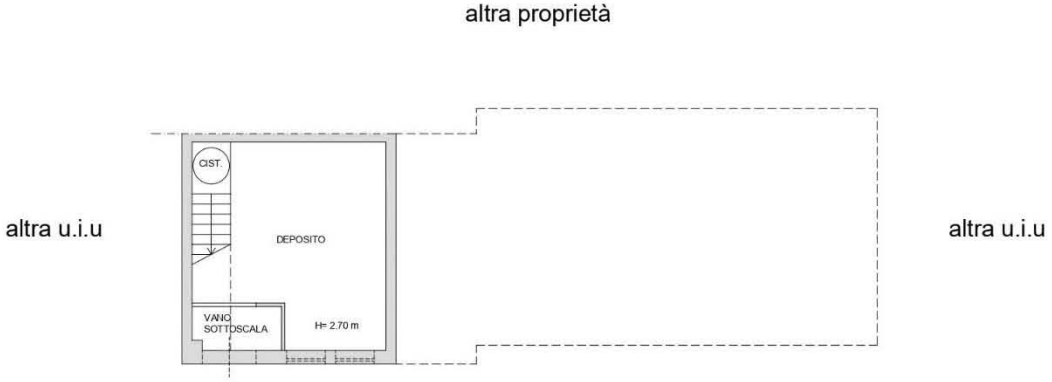
5.3.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 6

L'immobile adibito a deposito è ubicato al piano seminterrato dell'edificio ed è accessibile dal vano scala dell'edificio di via Dei Mille n. 27,

Il deposito si raggiunge percorrendo la rampa che va dal piano terra al piano seminterrato.

Scendendo tale rampa di scale, sul cui pianerottolo di arrivo è presente una cisterna a servizio dell'intero edificio, si raggiunge un unico ambiente collegato ad un vano sottoscala a ridosso del muro perimetrale (allegato n. 7 elaborati grafici dello stato di fatto e allegato n. 8 rilievo fotografico).

L'immobile ha un'altezza utile interna pari a 2,70 mt.



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
deposito ubicato in Sannicandro di Bari
al piano interrato di Via dei Mille n. 27
censito al Catasto Fabbricati al fg.16 part. 889 sub.6

Fig. 3

5.3.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 7

L'immobile, ubicato al primo piano dell'edificio, è un appartamento (Fig. 4).

Si precisa che allo stato di fatto l'immobile al primo piano (oggetto della procedura di pignoramento) e quello al secondo piano dell'edificio (che risulta abusivo in quanto non legittimo e né legittimato a livello edilizio urbanistico e comunque non oggetto della procedura stessa) costituiscono un'unica abitazione.

Il vano cucina e l'impianto di adduzione del gas metano per la cottura dei cibi sono pertanto presenti al secondo piano, gli altri impianti sono a servizio del primo e del secondo piano.

L'accesso all'abitazione ubicata al primo piano è situato a destra salendo la scala.

L'appartamento è costituito da un lungo corridoio, spazio distributivo che consente l'accesso a tutti i vani con esposizione su via Dei Mille: un soggiorno, un bagno provvisto dei quattro servizi igienici e tre camere da letto.

Il soggiorno e le tre camere da letto sono provviste di porte finestre che consentono l'accesso allo stretto e lungo balcone prospiciente su via Dei Mille mentre il bagno è dotato di finestra.

All'interno del ripostiglio, situato in fondo al corridoio, è presente una canna fumaria (servitù di passaggio) del diametro di circa 25 cm.

L'immobile ha un'altezza utile interna pari a 2,77 mt.



PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO
appartamento ubicato in Sannicandro di Bari
al piano primo di Via dei Mille n. 27
censito al Catasto Fabbricati al fg.16 part. 889 sub.7

Fig. 4

5.4) Rifiniture delle unità immobiliari

5.4.1) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 6

L'immobile adibito ad uso deposito presenta un elevato stato di obsolescenza fisica.

5.4.2) Immobile censito al Catasto Fabbricati al Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 7

La porta di accesso all'abitazione e le porte interne sono tamburate di mediocre qualità.

Gli infissi esterni sono in legno di bassa qualità e oramai vetusti.

L'immobile presenta una pavimentazione di diverso tipo a seconda degli ambienti.

Il bagno è dotato di tutti i servizi igienici compresa vasca, di bassa manifattura.

Le pareti risultano tinteggiate in alcuni casi con pitture decorative.

L'appartamento, anche a causa di alcuni quadri umidi a soffitto, si presenta in un mediocre stato di conservazione e manutenzione.

5.5) Impianti degli immobili

L'appartamento (sub. 7) oggetto di pignoramento è dotato di un impianto di adduzione al gas metano per l'alimentazione della sola caldaia per la fornitura di acqua calda sanitaria e a servizio dell'impianto termico a termosifoni, in quanto come già menzionato, la cucina è presente al secondo piano, in un immobile non legittimato a livello edilizio urbanistico e comunque non oggetto della procedura.

Nell'appartamento è presente un impianto idrico-fognario a servizio del solo bagno, inoltre l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

5.6) Esposizione e confini del fabbricato

L'edificio, di cui gli immobili fanno parte, risulta a nord-ovest prospiciente su Via Dei Mille, mentre a nord-est, a sud-est e a sud-ovest confinante con altri fabbricati.

5.7) Stato di conservazione e manutenzione del fabbricato e degli immobili

L'immobile adibito ad uso deposito presenta uno stato di obsolescenza fisica.

Gli impianti a servizio dell'appartamento sono vetusti e non conformi alla normativa vigente.

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento e del fabbricato di cui i suddetti immobili fanno parte, è mediocre.

5.8) Stato di possesso degli immobili

Durante il sopralluogo gli immobili oggetto della procedura risultano occupati [redacted]

6) CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI, IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificazione notarile compresa, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegato n. 6) e dall'esame dell'atto di compravendita (allegato n. 3), risultano i seguenti titoli di provenienza.

[redacted]

7) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI CENSITI AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SANNICANDRO DI BARI (BA) AL FG. 16 PART. 889 SUBB. 6-7

7.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** del 07.04.2010 - Registro Particolare n. 3425 Registro Generale n. 16516
  Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 30.03.2010 atto Pubblico Ufficiale D'Ambrosio Chiara Repertorio n. 6756/3547

- **TRASCRIZIONE** del 05.02.2024 - Registro Particolare n. 4259 Registro Generale n. 5567
  Verbale di Pignoramento Immobili del 11/01/2024 atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello di Bari Repertorio n. 10993

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per gli immobili in oggetto in data 13.06.2024 (allegato n. 6).

7.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sui beni oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi è esistenza di usufrutto.

7.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia degli immobili, occorre presentare al Comune di Sannicandro di Bari (BA) un accertamento di conformità, art. 36 del D.P.R. 380/01, con il pagamento di una sanzione, per una differente area di sedime, per una diversa distribuzione interna e per una variazione di prospetto.

Per la conformità catastale invece occorre depositare all'Agenzia delle Entrate due Docfa con le nuove planimetrie catastali degli immobili.

8) CONFORMITÀ' EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

- ✓ L'edificio di cui gli immobili in oggetto fanno parte è stato realizzato in data antecedente al 1° settembre 1967.
- ✓ Il Comune di Sannicandro di Bari il 17.06.1975, con riferimento alla pratica edilizia n. 35 del 1975 relativa alla demolizione dell'esistente piano terra e alla realizzazione di un piano cantina e di un nuovo piano terra, rilasciava il nullaosta.
- ✓ Il Comune di Sannicandro di Bari rilascia la Concessione Edilizia n.99/1981 relativa alla sopraelevazione dell'edificio e quindi relativa alla realizzazione del primo piano.
  Si precisa che di tale pratica edilizia non sono presenti nel fascicolo dell'archivio del SUE gli elaborati grafici nonostante il CTU abbia richiesto di persona e anche a mezzo pec delucidazioni.
- ✓ Il Comune di Sannicandro di Bari il 30.05.1990 rilasciava l'autorizzazione edilizia n. 214/90 per la realizzazione al piano secondo di una tettoia ad uso intercapedine per isolamento termico ai sensi della Legge n. 373 del 30.04.1976.
  Negli elaborati grafici di tale pratica edilizia è presente lo stato assentito del primo piano con la licenza edilizia n. 99/81.
- ✓ Con la pratica Edilizia n. 94/2006 si richiedeva al Comune di Sannicandro di Bari un PdC in sanatoria per abusi edilizi realizzati al secondo piano.
  Il PdC non risulta rilasciato quindi l'unità immobiliare presente al secondo piano risulta non legittimata a livello edilizio urbanistico.

Quindi al momento gli immobili presentano difformità edilizie urbanistiche e catastali pertanto per eliminare le stesse è necessario innanzitutto realizzare nell'appartamento al primo piano delle opere edili ed impiantistiche al fine di ripristinare il vano cucina e rendere lo stesso immobile autonomo a livello impiantistico.

Successivamente occorre presentare al SUE del Comune di Sannicandro di Bari un accertamento di conformità (PdC in sanatoria) per una differente area di sedime, per una diversa distribuzione interna e per una variazione di prospetto, con il pagamento di una sanzione pari a € 1.516,00.

Infine occorre presentare all'Agenzia delle Entrate due Docfa con il deposito delle nuove planimetrie catastali degli immobili.

In tal modo saranno eliminate le esistenti difformità edilizie urbanistiche e catastali.

Occorre prevedere quindi:

- realizzazione di opere edili e impiantistiche circa € 10.000,00

- l'onorario del tecnico incaricato per la redazione del PdC in sanatoria e per la redazione dei due Docfa — circa € 3.500,00
- la sanzione amministrativa per PdC in sanatoria — € 1.516,00
- i diritti di segreteria per PdC in sanatoria — € 78,00
- i diritti di segreteria per i Docfa — € 100,00

9) CONSISTENZA DELLE UNITÀ IMMOBILIARI COSTITUENTI IL LOTTO

Al fine della determinazione della consistenza degli immobili sono considerati i volumi e le superfici legittimate o che risulteranno tali dopo aver eseguito quanto menzionato nel paragrafo precedente.

La superficie lorda coperta dell'appartamento (sub. 7) ubicato al piano primo è di mq 136,60 mentre la superficie lorda del balcone è di mq 13,10.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 103,70, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
corridoio	18,52
ripostiglio	2,55
soggiorno	19,48
bagno	7,02
camera da letto 1	21,38
camera da letto 2	15,20
camera da letto 3	19,55
TOTALE	**103,70**

La superficie lorda coperta del deposito (sub. 6) ubicato al piano seminterrato è di mq 34,18.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 29,54 dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
deposito	26,19
vano sottoscala	3,35
TOTALE	**29,54**

Al fine della determinazione della superficie commerciale del lotto unico è opportuno considerare il sub. 6, adibito a deposito, quale pertinenza dell'abitazione ubicata al piano primo.

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi, terrazze) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi e le terrazze, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
Abitazione al piano primo (sub. 7)	136,60	1	136,60
Balcone dell'abitazione al piano primo (sub. 7)	13,10	0,30	3,93
Deposito al piano seminterrato (sub. 6)	34,18	0,25	8,55
		TOTALE	**149,08**

La superficie commerciale totale degli immobili oggetto di stima è quindi pari a mq 149,08.

10) VALUTAZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI E DEL LOTTO UNICO

Il codice ABI R.3.2.1 definisce il prezzo di mercato come quello di compravendita espresso dal mercato immobiliare e quindi ottenuto con un procedimento di stima pluriparametrico quale il *Market Comparison Approach.*

Da una ricerca eseguita non si sono trovati immobili tali da essere assunti nel MCA, come comparabili con quelli oggetto di stima in quanto, non si sono reperiti atti di compravendita relativi ad immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato ed effettuati in un periodo molto recente.

Da qui la necessità di utilizzare una stima sintetica monoparametrica adottando come parametri quelli previsti dall'allegato del D.P.R. 138/98.

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica dei beni in oggetto con altri ad essi similari per destinazione d'uso, tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Sannicandro di Bari, dalle quali risulta che il valore unitario per abitazioni similari a quella in esame e ubicate nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione, varia tra un valore minimo di € 812,00 al mq ed un valore massimo di € 1287,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1049,00 al mq;

- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° semestre del 2023, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo economico, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Centrale/Volta-Libertà-Duca di Aosta-Emanuele" del Comune di Sannicandro di Bari (Ba), zona B2, microzona 1, come da Fig. 6 dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 800,00 al mq ad un massimo di € 1150,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 975,00 al mq.

Il valore medio tra quello rilevato dalle agenzie immobiliari e quello rilevato dall'O.M.I. è pari a circa € 1.012,00 al mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto CTU ha considerato:

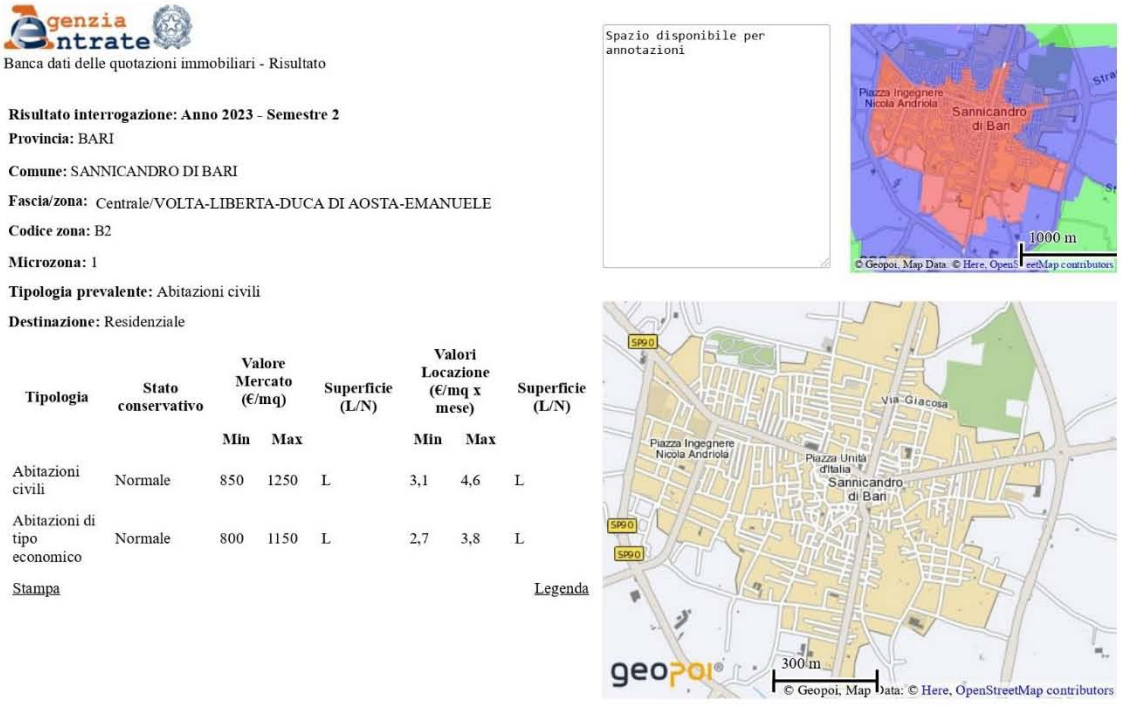
- il mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento;
- lo stato di obsolescenza fisica del deposito;
- il mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui gli immobili fanno parte.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum = 900,00 €/mq.**

Infine, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) degli immobili oggetto di stima:

Vm = Vum x Sc = 900,00 €/mq x 149,08 mq = **€ 134.172,00.**

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire agli immobili e quindi al lotto unico**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 134.172,00 (euro centotrentaquattrocentosettantadue/00)**.



Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2
Provincia: BARI
Comune: SANNICANDRO DI BARI
Fascia/zona: Centrale/VOLTA-LIBERTA-DUCA DI AOSTA-EMANUELE
Codice zona: B2
Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,7	3,8	L

Stampa Legenda

Spazio disponibile per annotazioni

Fig. 6

11) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- Il costo per la realizzazione delle opere edili ed impiantistiche;
- l'onorario di un tecnico incaricato per la redazione del PdC in sanatoria e dei Docfa, la sanzione amministrativa per il PdC in sanatoria, i diritti di segreteria per i Docfa, i diritti di segreteria per il PdC in sanatoria da versare al Comune di Sannicandro di Bari;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

€ (10.000,00 + 3.500,00 + 1516,00 + 100,00 + 78,00) = € 15.194,00

€ (134.172,00 – 15.194,00) x 0,85 = € 101.131,30.

12) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO

Il valore del lotto unico, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 101.131,30, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 101.000,00 (euro centounomila/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA e che il territorio del Comune di Sannicandro di Bari non rientra nella zona Zes Adriatica..

13) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 21.06.2024

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



Elenco allegati

1. Verbali di sopralluogo
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche catastali degli immobili
3. Copia dell'atto di compravendita degli immobili
4. Copie delle pratiche edilizie degli immobili acquisite dal SUE del Comune di Sannicandro di Bari
5. Certificato di residenza ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dell'esecutata
6. Ispezioni ipotecarie degli immobili
7. Elaborati grafici (stato di fatto degli immobili)
8. Rilievo fotografico
9. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al fg. 16 part. 889 sub. 7
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze