

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott. Antonio RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 772/2018

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni** (avv. G. Pignataro)
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED],
[REDACTED] (avv. S. Romita)

Marco



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA



INDICE

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI | 4 |
| 2 | SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI | 8 |
| 3 | CONTROLLI PRELIMINARI..... | 9 |
| 4 | VERIFICHE ED ACCERTAMENTI..... | 10 |
| 4.1 | Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati | 10 |
| 4.2 | identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali..... | 12 |
| 4.3 | elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito | 12 |
| 4.4 | acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato..... | 14 |
| 4.5 | esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI | 14 |
| 5 | STIMA IMMOBILI LOTTO 1 | 15 |
| 5.1 | descrizione analitica dell'alloggio A) | 15 |
| 5.1.1 | stato di possesso dell'alloggio A)..... | 18 |
| 5.1.2 | vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente | 18 |
| 5.1.3 | vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita..... | 18 |
| 5.2 | determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato | 19 |
| 5.2.1 | stima alloggio A)..... | 20 |
| 5.2.2 | stima LOTTO 1 | 21 |
| 6 | CONCLUSIONI..... | 22 |

APPENDICI

- Appendice 0)** verbale di sopralluogo del 14.06.2022;
- Appendice 1)** certificato di stato civile e di matrimonio del debitore esecutato e del coniuge in regime di comunione legale dei beni, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 15 settembre 2022;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro nn. 11 – 13 – 15 e via Madre Teresa di Calcutta nn. 1 – 3 oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** istanza di accesso ad atti pubblici presso l'U.T.C. di Valenzano del 27.09.2022;
- Appendice 7)** titolo edilizio immobile pignorato: C.I.L.A. 06717400722-10082021-1221 dell'11.08.2021;
- Appendice 8)** nota U.T.C. città di Valenzano (BA) relativa al certificato di abitabilità n. 4 del 07.09.2022;
- Appendice 9)** atto di provenienza del bene pignorato in favore dei debitori esecutati, atto di compravendita del 27.03.2009 trascritto in data 31 marzo 2009 Registro Particolare 9240 Registro Generale 13254;



- Appendice 10)** *planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;*
- Appendice 11)** *documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;*
- Appendice 12)** *atto di locazione ultranovennale del 03 maggio 2018 Repertorio 1080 Raccolta 841;*
- Appendice 13)** *dichiarazione amministratore pro-tempore condominio ARCADE in Valenzano (BA);*
- Appendice 14)** *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2021" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*
- Appendice 15)** *ricevute di avvenuta consegna via p.e.c. dell'elaborato peritale di stima ai procuratori legali del creditore procedente e dei debitori eseguiti.*



1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di sostituzione e di nomina dell'esperto con nuova fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 30.03.2022 (inviato telematicamente via p.e.c. il 04.04.2022), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 772/2018) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 dicembre 2018 Registro Particolare 38459 Registro Generale 53927 a favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni*, con sede legale in Altamura (BA) alla via O. Serena n. 25 C.F.: 00604840777, contro

e

✓ unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al **fg 28 ptc 720 sub 1** via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44 confinante, nel suo insieme e complessivamente, da un lato con il vano scala B1, dal secondo con il vano scala B3 e il cortile condominiale, dal terzo con la via Madre Teresa di Calcutta e dal quarto con la via Rocco Scotellaro;

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto 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 quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

In 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.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo 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 Sindaco 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 esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici 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.*
- 18) *Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- 19) *L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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.*



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle di una nota informale con cui il nominato Custode Giudiziario dott. Rosario Marra comunicava ai debitori esecutati, ai conduttori dell'immobile ed al procuratore del creditore precedente, data ed ora del primo accesso, nella giornata del 14 giugno 2022, alle ore 16:00, alla presenza del sig. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della società *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.*, conduttrice dell'immobile pignorato, del sig. [REDACTED], comproprietario dell'immobile oggetto di procedura ed odierno debitore, assistito dal proprio procuratore legale avv. Saverio Romita, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario dott. Rosario Marra, ciascuno nel rispettivo esperimento del proprio incarico, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva, ad una prima ricognizione cespite oggetto di pignoramento e stima collocato all'interno del complesso residenziale denominato ARCADE sito in Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro ed alla via Madre Teresa di Calcutta.

Nel corso delle succitate operazioni peritali lo scrivente c.t.u. provvedeva ad effettuare il rilievo celerimetrico e fotografico completo del cespite oggetto di pignoramento e stima; in tale ambito si procedeva, in successione, *in primis* al rilievo celerimetrico dell'immobile pignorato ed, *in secundis*, al rilievo fotografico dello stesso.

Come da prassi, in tale occasione si provvedeva, altresì, a compiere accurata ricognizione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di sopralluogo, letto, confermato e sottoscritto da tutti i presenti, si concludevano le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva sito in Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro ed alla via Madre Teresa di Calcutta all'interno del complesso residenziale denominato ARCADE.

Successivamente, come da dichiarazione resa nel verbale di sopralluogo, l'avv. S. Romita, procuratore del debitore, inoltrava via p.e.c. allo scrivente c.t.u. documentazione attestante il presunto valore reale dell'immobile, il nominativo dell'amministratore pro-tempore del condominio ARCADE, nonché gli elaborati relativi alla C.I.L.A. che costituirebbe l'attuale titolo edilizio dell'immobile pignorato; tale documentazione, scrupolosamente valutata durante la stesura dell'elaborato peritale di stima, risulta allegata al verbale di sopralluogo (*app. n. 0*).



3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 772/2018 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni*, ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Alba Adriatica (TE) dott.ssa Maria Pantalone Balice; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 06 dicembre 2018 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dell'elaborato peritale di stima.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato; i suddetti certificati, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Valenzano (BA) fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T) il debitore esecutato risultava sposato in regime di separazione legale dei beni.



4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria effettuata nella giornata del 15.09.2022) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (06.12.2018); in dettaglio, dalla meno recente alla più recente, risultano presenti (sia sul debitore eseguito che sul coniuge) le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 27 febbraio 1986 Registro Particolare 5809 Registro Generale 6963, a favore della società per azioni *Coeni S.p.a.* con sede in Bari (BA) codice fiscale 00710500729 contro la signora [REDACTED] quale bene personale (trascrizione dell'atto di permuta per notar Luciano Porta in Bari (BA) del 19 febbraio 1986 con cui la società *Coeni S.p.a.* acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente suolo parzialmente edificabile sito in Valenzano (BA) alla contrada Via Loseto, della estensione di metri quadrati novemilacinquantotto, su cui è stato realizzato il complesso residenziale all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T:
 - Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) foglio 28 n. 264/a (numero definitivo 264) di are 2.54, n. 264/b (numero definitivo 622) di are 77.73, n. 264/c (numero definitivo 623) di are 10.30, n. 264/e (numero definitivo 625) di are 0.01);
2. Trascrizione del 27 febbraio 1986 Registro Particolare 5902 Registro Generale 7066, a favore della società per azioni *Coeni S.p.a.* con sede in Bari (BA) codice fiscale 00710500729 contro la signora [REDACTED] in regime di separazione dei beni (trascrizione dell'atto di permuta per notar Luciano Porta in Bari (BA) del 19 febbraio 1986 con cui la società *Coeni S.p.a.* acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente suolo parzialmente edificabile sito in Valenzano (BA) alla contrada Via Loseto, della estensione di metri quadrati tremiladuecentoventicinque, su cui è stato realizzato il complesso residenziale all'interno del quale è collocato l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T:
 - Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) foglio 28 n. 99/b (numero definitivo 507) di are 32.25);
3. Trascrizione del 28 febbraio 1986 Registro Particolare 5905 Registro Generale 7069, a favore della società per azioni *Coeni S.p.a.* con sede in Bari (BA) codice fiscale 00710500729 contro i signori [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], tutti coniugati ed in regime di comunione legale dei beni (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Luciano Porta in Bari (BA) del 19 febbraio 1986 con cui la società *Coeni S.p.a.* acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà dei seguenti suoli parzialmente edificabili, insieme ad altri immobili *omissis*, siti in Valenzano (BA) alla contrada Via Loseto, della estensione di metri quadrati diecimila, su cui è stato realizzato il complesso residenziale all'interno del quale è collocato l'immobile



oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T:

- Catasto Terreni del Comune di Valenzano (BA) foglio 28 n. 265/b (numero definitivo 595) di are 20.00, n. 265/c (numero definitivo 596) are di 20.00, n. 265/e (numero definitivo 598) di are 20.00, n. 265/f (numero definitivo 599) di are 17.02, n. 587/c (numero definitivo 601) di are 2.98, n. 587/d (numero definitivo 602) di are 20.00);
4. Trascrizione del 31 marzo 2009 Registro Particolare 9240 Registro Generale 13254, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro *Coeni S.p.a.* con sede in Bari (BA) codice fiscale 00710500729 (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Pasquale Maddalena in Capurso (BA) del 27 marzo 2009 Repertorio 75995 Raccolta 25326 con cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] acquistavano i diritti per l'intero, in regime di separazione legale dei beni, della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA):
- al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44);
5. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 31 marzo 2009 Registro Particolare 1994 Registro Generale 13255 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni, con sede in Matera C.F.: 00604840777, domicilio ipotecario eletto in Bari (BA) via Venezia n. 13, contro [REDACTED] e [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Pasquale Maddalena in Capurso (BA) del 27 marzo 2009 Repertorio 75995 Raccolta 25326. Ipoteca su:
- unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44);
6. Trascrizione del 07 marzo 2018 Registro Particolare 15002 Registro Generale 20545, a favore della società *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.* con sede legale in Valenzano (BA) alla via Loseto n. 20, C.F., Partita I.V.A. e n. di iscrizione al Registro Imprese di Bari 06717400722 contro [REDACTED] e [REDACTED], entrambi in regime di separazione dei beni e per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno (trascrizione dell'atto di locazione ultranovennale per notar Emma Chicco di Polignano a Mare (BA) del 03 maggio 2018 Repertorio 1080 Raccolta 841 con cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] concedevano in locazione alla società *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.* l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA):
- al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44);
7. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 06.12.2018 Registro Particolare 38459 Registro Generale 53927 in favore di *Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni*, con sede legale in Altamura (BA) alla via O. Serena n. 25 C.F.: 00604840777 contro [REDACTED] e [REDACTED]



██████████ per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 12 novembre 2018 Repertorio 12142), ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 772/2018, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44 confinante, nel suo insieme e complessivamente, da un lato con il vano scala B1, dal secondo con il vano scala B3 e il cortile condominiale, dal terzo con la via Madre Teresa di Calcutta e dal quarto con la via Rocco Scotellaro;

intestato a:

- ██████████, piena proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni;
- ██████████ piena proprietà per ½ in regime di separazione legale dei beni.

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comuni di Valenzano (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44 confinante, nel suo insieme e complessivamente, da un lato con il vano scala B1, dal secondo con il vano scala B3 e il cortile condominiale, dal terzo con la via Madre Teresa di Calcutta e dal quarto con la via Rocco Scotellaro.

4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Valenzano (BA), istanza di accesso ad atti pubblici esibita e protocollata in data 27.09.2022 al progressivo 15087 (**app. n. 6**), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15 e via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, identificato



- catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44, è stato realizzato con regolare Concessione Edilizia n. 66/1995 rilasciata dal Comune di Valenzano in data 29 dicembre 1995 e successive varianti n. 42/1997 del 04 giugno 1997 e n. 15/1998 del 05 marzo 1998;
- ✓ risulta agli atti, presso l'archivio dell'U.T.C. della città di Valenzano (BA), la presenza di una pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.L.A., Concessioni Edilizie in Sanatoria) che all'attualità costituisce il titolo edilizio relativo all'immobile oggetto della presente procedura esecutiva; in particolare è stata acquisita la **C.I.L.A. 06717400722-10082021-1221** dell'11.08.2021 (disposta dalle Autorità competenti nell'ambito della verifica annuale dell'anno 2021 dei requisiti strutturali dell'attività di asilo nido ai sensi dell'art. 53 del Reg. Regionale n. 4/2007) per la realizzazione di un vano dispensa in un asilo nido completa di modulistica, elaborato grafico e fine lavori (**app. n. 7**);
 - ✓ l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità/Agibilità* n. 4 rilasciato dal Comune di Valenzano in data 07 settembre 1998, come risulta dall'atto di provenienza del bene (si rimanda alla successiva *app. 9*) e dalla nota che il competente U.T.C. della città di Valenzano (BA) si riserva di consegnare in termini brevi allo scrivente c.t.u., atteso che il documento richiesto non risulta al momento reperibile (**app. n. 8**);
 - ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 5*), la planimetria allegata al titolo edilizio acquisito (*app. n. 7*) e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato nel titolo abilitativo non corrisponde a quanto indicato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione ed al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate difformità di tipo distributivo (l'ubicazione effettiva di alcune tramezzature interne all'immobile di tipo commerciale collocato al piano terra risulta difforme rispetto a quanto previsto nell'elaborato catastale). In merito alla sanabilità di tali difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che esse non risultano classificabili fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del *D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal *D. Lgs n. 301 del 2002*, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato *D.P.R. 380/2001*, esso risulta sanabile presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una S.C.I.A. tardiva ovvero ad opere già realizzate). Altresì, si segnala che non è stata depositata presso la competente Agenzia del Territorio (ex Catasto Urbano) la variazione catastale relativa all'ultimo titolo edilizio abilitativo, ovvero la C.I.L.A. dell'11.08.2019 (*app. n. 7*), necessaria per uniformare la planimetria catastale agli atti dell'Agenzia del Territorio alla planimetria assentita con il titolo edilizio. Con riferimento ai costi da sostenersi, a cura e spese dell'eventuale aggiudicatario, per condurre a termine l'iter burocratico della suindicata pratica edilizia, in ragione dell'entità modesta degli abusi rilevati, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, procedura di accatastamento nuova planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi, onorari professionali da riconoscere ai tecnici abilitati (asseverazione *Accertamento di conformità*, pratica Docfa per accatastamento planimetria aggiornata), a circa 1.500,00/2.000,00 €.
 - ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - ✓ si ritiene inutile la stesura, da parte dello scrivente c.t.u., della certificazione Ape relativa all'immobile pignorato, atteso che la stessa (in corso di validità) risulta già agli atti della procedura come allegato del contratto di locazione in essere del cespite stesso (si consulti a tal riguardo la successiva *app. n. 9*).



4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresi, con istanza effettuata presso gli uffici dell'Archivio Notarile della Provincia di Bari (BA), atteso che il notaio rogante in Capurso (BA) Pasquale Maddalena ha cessato le attività, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore dei debitori esecutati [REDACTED]

[REDACTED] e del coniuge [REDACTED] contro Coeni S.p.a. con sede in Bari (BA) codice fiscale 00710500729, atto di compravendita del 27.03.2009 trascritto in data 31 febbraio 2009 Registro Particolare 9240 Registro Generale 13254 che si allega alla presente in uno con gli allegati (**app. n. 9**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) unità immobiliare di tipo commerciale sita nel Comune di Valenzano (BA), costituita da porzione di fabbricato sito alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15 e via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3 piano terra, composta da una serie di ambienti di superficie complessiva (compreso servizi igienici) utile interna pari a 250,05 mq e superficie commerciale di 273,83 mq (pari alla superficie lorda coperta), censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44 confinante, nel suo insieme e complessivamente, da un lato con il vano scala B1, dal secondo con il vano scala B3 e il cortile condominiale, dal terzo con la via Madre Teresa di Calcutta e dal quarto con la via Rocco Scotellaro.



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica dell'immobile A)

L'immobile in oggetto è sito al piano terra di un compendio immobiliare di notevoli dimensioni (denominato ARCADE), sito in Valenzano (BA) e delimitato ad ovest da via Edoardo De Filippo, a sud da via Scotellaro, a nord da via Giovanni Laterza e ad est da un'area di proprietà comunale, costituito da un insieme di fabbricati destinati a civile abitazione caratterizzati da n. 6 piani fuori terra (compreso piano a livello stradale destinato ad accogliere immobili di natura prevalentemente commerciale); la collocazione reciproca dei fabbricati è tale da formare n. 3 corti, di cui n. 1 quadrata e le altre n. 2 rettangolari, che consentono affacci sia verso le strade pubbliche esterne alle corti, sia verso le aree interne alle corti stesse adibite a verde condominiale.

Tale complesso immobiliare sorge in una zona estremamente periferica (e decentrata) rispetto al tessuto urbano del territorio comunale della città di Valenzano (BA) che si è sviluppata a partire dalla fine degli anni ottanta/novanta in poi; nell'attualità detta porzione di territorio comunale, contraddistinta da una profonda trasformazione urbanistica ed edilizia (non completamente terminata), risulta sede esclusiva di molteplici edifici a carattere prettamente residenziale.

Altresì, la presenza riscontrata di sporadiche attività di servizio della residenza, nonché la quasi totale assenza di esercizi commerciali di vendita al dettaglio, contribuiscono ad assegnare a questa porzione del territorio comunale della città di Valenzano (BA) una forte connotazione residenziale che la rende, di fatto, marginale rispetto alla vita sociale dei cittadini del Comune di Valenzano (BA), qualificandola nel contempo come tipico quartiere dormitorio.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima occupa una posizione angolare rispetto alla configurazione a corte di cui si è accennato in precedenza e risulta accessibile sia da via Scotellaro che da via Madre Teresa di Calcutta; in analogia rispetto agli altri fabbricati dell'intero compendio immobiliare, esso risulta costituito da complessivi n. 5 piani fuori terra di cui n. 4 piani (dal piano primo al piano quarto) destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale ed un piano, il piano terra a quota marciapiedi, destinato ad accogliere un porticato coperto condominiale su cui si affacciano i locali deposito/commerciali.

L'immobile pignorato, collocato al piano terra di tale fabbricato ed accessibile dai civici nn. 11, 13, 15 di via Rocco Scotellaro, nonché dai civici nn. 1 e 3 di via Madre Teresa di Calcutta e da ulteriori varchi collocati alle spalle e lateralmente rispetto al vano scala condominiale prospiciente via Scotellaro (uno di questi varchi, quello collocato alle spalle del vano scala e parallelo a via R. Scotellaro, si presentava durante le operazioni peritali come l'effettivo e reale ingresso all'immobile), presenta una superficie lorda coperta interna pari a 273,83 mq e risulta munito di affacci orientati esclusivamente a sud verso la pubblica strada via R. Scotellaro (dai civici nn. 11, 13 e 15), ad est verso via Madre Teresa di Calcutta (dai civici nn. 1 e 3), nonché di ulteriori n. 3 varchi ubicati in posizione angolare di cui uno rappresenta, come testé accennato, l'ingresso all'immobile.

La vetrata d'accesso all'immobile introduce in un ambiente unico che funge da ingresso e spazio distributivo, caratterizzato da una forma all'incirca rettangolare in pianta (per la presenza di una risega su uno dei lati lunghi) di superficie utile pari a 17,12 mq.

A partire da tale ambiente, aerato ed illuminato naturalmente anche dalla vetrata collocata al civico n. 1 di via Madre Teresa di Calcutta, è possibile raggiungere altri ambienti del locale; in particolare, mentre grazie ad una porta collocata sulla parete opposta rispetto a quella che ospita l'accesso al locale, è possibile raggiungere un altro ambiente di dimensioni utili pari a 10,68 mq aerato ed illuminato naturalmente per



mezzo di una vetrata sita al civico n. 3 di via Madre Teresa di Calcutta, dalla vetrata ubicata sulla parete di sinistra dell'ingresso per chi entra nel cespite, è possibile raggiungere un ambiente unico molto vasto di forma ad L e superficie utile pari a 127,51 mq, anch'esso aerato ed illuminato naturalmente per il tramite di n. 4 vetrate, di cui n. 2 poste ai civici nn. 13 e 15 di via R. Scotellaro ed n. 2, prive di numerazione civica, collocate, per chi dall'esterno si accinge ad entrare nell'immobile, subito a monte della porta d'ingresso in una parete perpendicolare a quella che contiene l'ingresso al cespite in descrizione.

Dall'ambiente poc'anzi descritto illuminato ed aerato dal civico n. 3 di via Madre Teresa di Calcutta, è possibile raggiungere altro locale, non aerato ed illuminato naturalmente, di forma all'incirca rettangolare in pianta e superficie utile di 5,28 mq, adibito a deposito.

Dalla sala di notevoli dimensioni planimetriche è possibile raggiungere, grazie ad una porta sita sulla parete di destra rispetto a quella da cui si accede alla sala stessa, un ambiente di forma rettangolare in pianta e dimensioni utili pari a 9,92 mq, aerato e ventilato naturalmente grazie ad un finestrino di ridotte dimensioni collocato sulla parete di tompagno a sinistra di chi entra; detto ultimo locale risulta caratterizzato dalla presenza di un servizio igienico di superficie utile pari a 2,56 mq non aerato e ventilato naturalmente.

Altresì, dallo spazio comune di notevoli dimensioni è possibile anche raggiungere, grazie ad un corridoio distributivo ricavato nel suo interno in affiancamento ad una parete cieca, altri n. 2 locali dell'immobile ed un'altra zona servizi; nel dettaglio, la prima porta sulla sinistra del corridoio distributivo serve un ambiente di superficie utile pari a 15,86 mq e forma quasi quadrata in pianta non aerato e ventilato naturalmente, la seconda porta sulla sinistra consente l'accesso in altro ambiente di forma rettangolare in pianta e superficie utile di 34,10 mq aerato ed illuminato naturalmente grazie alla vetrata collocata al civico n. 11 di via R. Scotellaro, la terza porta, ubicata sulla parete di testata che chiude il corridoio, consente l'accesso in un'area servizi.

Quest'ultima risulta così composta: subito a valle del varco d'ingresso dal corridoio si apre un ambiente di forma rettangolare in pianta, superficie utile di 2,38 mq, non aerato e ventilato naturalmente che funge da spazio di distribuzione per altri n. 2 ambienti adibiti a servizio igienico; il primo di questi, accessibile da una porta sita frontalmente rispetto a quella da cui si giunge a partire dal corridoio, presenta dimensione utile pari a 3,20 mq e risulta non aerato ed illuminato naturalmente, il secondo è accessibile da una porta collocata sulla parete di sinistra per chi proviene dal corridoio e presenta forma rettangolare in pianta, dimensioni utili di 7,88 mq e non appare ventilato ed aerato naturalmente. Si sottolinea che quest'ultimo servizio igienico descritto appare notevolmente funzionale e connesso all'attività che viene svolta nel locale, attualmente sede di un asilo privato.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezza utile interna pari a 3,50 mq rilevata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 10 e 11**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in calcestruzzo armato gettato in opera.

Gli orizzontamenti costituenti i solai ai vari piani compreso quello di copertura sono del tipo latero-cementizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da plinti di fondazione (in corrispondenza dei pilastri) e da travi rovesce (in corrispondenza dei setti).

I muri di tamponamento sono del tipo a cassa vuota, con la parte esterna realizzata da elementi forati in laterizio tipo doppio UNI, legati con malta cementizia, mentre la parte interna realizzata con laterizi forati da 8 cm ed intercapedine per la posa del materiale di coibentazione termica; la coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è costituito, per i piani superiori al primo, da intonaco per esterni e tinteggiatura finale a colore chiaro tenue tendente al rosa salmone, mentre per le pareti di



tompagno a piano terra, leggermente arretrate rispetto a quelle dei piani superiori, il rivestimento è costituito da piastrelle di materiale lapideo di forma rettangolare e dimensioni pari a circa 50 x 25 cm, posate in opera sfalsate di metà passando da un livello al successivo.

I marcapiani (presenti solo in corrispondenza del solaio di copertura del piano terra), ed i parapetti dei balconi sono in calcestruzzo armato a faccia vista e si sviluppano per un'altezza complessiva non inferiore al metro lineare.

elementi di rifinitura dell'immobile pignorato

Il pavimento dell'intero locale, ad eccezione di alcuni servizi igienici, è realizzato con una pavimentazione vinilica funzionale all'attività di asilo per l'infanzia svolta all'interno dell'immobile.

La pavimentazione di alcuni servizi igienici in dotazione all'immobile è costituita da piastrelle quadrate in ceramica di 2° scelta di colore chiaro tendente al marrone chiaro / beige.

Le pareti relative a tutti gli ambienti, ad eccezione dei servizi igienici pavimentati con piastrelle in ceramica, sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue simile a quella della pavimentazione vinilica, alternata in molteplici circostanze a figure decorative (rappresentative di animali, paesaggi colorati etc. etc.) funzionali all'attività svolta all'interno dell'immobile.

Il rivestimento delle pareti dei servizi igienici piastrellati, dal piano calpestio fino ad un'altezza di circa 2,00 m, è costituito da piastrelle simili rispetto a quelle utilizzate per la pavimentazione.

Il soffitto degli ambienti a copertura piana dell'alloggio è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte interne, sia della tipologia a bussola che della tipologia a scomparsa, sono in legno tamburato di spessore unico, complete di maniglie e strato di laccatura finale di vari colori.

La porta d'ingresso, nonché ciascuna delle vetrate dell'immobile, è costituita da una vetrata in anticorodal di prima generazione elettrocolorato bianco munita di vetro camera; si tratta di infissi della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno; in aggiunta, è stata rilevata la presenza di saracinesche avvolgibili in acciaio con funzione di protezione ed antintrusione.

Il battiscopa presente in tutto l'immobile, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini di altezza pari ad 8 cm in materiale vinilico identico a quello relativo alla pavimentazione dell'immobile.

impianti in dotazione all'immobile pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto di riscaldamento di tipo autonomo alimentato da una caldaia a gas e corpi scaldanti in alluminio.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, risultano funzionanti.

stato di conservazione immobile pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, sia per le parti strutturali, sia per gli elementi di rifinitura, si mantiene in un buono stato di conservazione e manutenzione.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'immobile oggetto di pignoramento:

| ambiente | consistenza (mq) | coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98) |
|---------------------------------------|------------------|---|
| superficie coperta locale commerciale | 273,83 | 1 |
| TOTALE | | 273,83 |

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 273,83 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.



5.1.1 stato di possesso dell'immobile A)

Da una ricerca effettuata presso lo studio del notaio Polignano a Mare (BA) Emma Chicco è emerso che con atto di locazione ultranovenale del 03 maggio 2018 Repertorio 1080 Raccolta 841, trascritto in data 07 marzo 2018 Registro Particolare 15002 Registro Generale 20545 anteriore al pignoramento, l'immobile pignorato è stato concesso in locazione alla società conduttrice denominata *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.* con sede legale in Valenzano (BA) alla via Loseto n. 20.

Nel corpo del testo della suindicata scrittura privata è possibile leggere che:

- ✓ la durata della locazione è pari a n. 22 anni (*diconsi* ventidue) con decorrenza dal 03.05.2018 e termine al 03.05.2040;
- ✓ il canone annuo di locazione risulta pari a 10'200,00 € (*diconsi* euro diecimiladuecento/00) da pagare in unica soluzione entro il giorno 11 maggio di ogni anno;
- ✓ l'immobile oggetto di pignoramento saranno destinati ad accogliere una scuola, materna, asilo nido ed attività didattiche, ludiche e ricreative.

In allegato alla presente si allega il contratto di locazione come acquisito dallo scrivente c.t.u. in copia semplice presso lo studio del notaio in Polignano a Mare (BA) Emma Chicco (**app. n. 12**).

5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che resteranno a carico dell'acquirente

Interpellato l'amministratore di condominio del complesso residenziale in Valenzano (BA) denominato ARCADE, è emerso che alla data del 06.09.2022 i debitori eseguiti non risultano in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, essi sono debitori nei confronti del condominio della somma complessiva di € **1.344,79** (*diconsi* euro milletrecentoquarantaquattro/79), come dettagliatamente rappresentate nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 13**):

Con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 49,00 € mensili.

Non è stato possibile ricevere informazioni, nonostante le reiterate richieste da parte dello scrivente c.t.u., in merito ad eventuali delibere dell'assemblea condominiale per lavori straordinari già approvati o ad eventuali contenziosi in essere tra il condominio ARCADE e soggetti terzi.

Altresì, un altro vincolo che resterà a carico dell'acquirente a valle della vendita dell'immobile oggetto del presente pignoramento è il seguente contratto di locazione:

1. Trascrizione del 07 marzo 2018 Registro Particolare 15002 Registro Generale 20545, a favore della società *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.* con sede legale in Valenzano (BA) alla via Loseto n. 20, C.F., Partita I.V.A. e n. di iscrizione al Registro Imprese di Bari 06717400722 contro [REDACTED] e [REDACTED], entrambi in regime di separazione dei beni e per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno (trascrizione dell'atto di locazione ultranovenale per notar Emma Chicco di Polignano a Mare (BA) del 03 maggio 2018 Repertorio 1080 Raccolta 841 con cui i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] concedevano in locazione alla società *I Cuccioli dell'Aquilone s.c.s.* l'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA):
 - al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44);

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'immobile A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:



1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 31 marzo 2009 Registro Particolare 1994 Registro Generale 13255 a favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni, con sede in Matera C.F.: 00604840777, domicilio ipotecario eletto in Bari (BA) via Venezia n. 13, contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Pasquale Maddalena in Capurso (BA) del 27 marzo 2009 Repertorio 75995 Raccolta 25326. Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 06.12.2018 Registro Particolare 38459 Registro Generale 53927 in favore di Banca Popolare di Puglia e Basilicata Soc. Coop. per azioni, con sede legale in Altamura (BA) alla via O. Serena n. 25 C.F.: 00604840777 contro [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] per i diritti pari ad 1/2 di proprietà ciascuno dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 12 novembre 2018 Repertorio 12142), ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano (BA) alla via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Valenzano (BA) al fg 28 ptc 720 sub 1 via Rocco Scotellaro n. 11 – 13 – 15, via Madre Teresa di Calcutta n. 1 – 3, piano T, cat. C/1, classe 2, consistenza 244 mq, rendita euro 5.204,44).

5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2021"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 14**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.



La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 stima immobile A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2021*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Bari (BA) in zona semi-centrale, oscilla tra 1.050,00 €/mq e 1.550,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, ritenuti poco approfonditi e troppo generici dallo scrivente c.t.u., ed utilizzando, le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - Il semestre 2021*, si ritiene opportuno utilizzare per l'immobile A) un valore medio unitario di 1.300,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 500,00 €/mq.



Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a $S_c = 273,83$ mq, si ricava una prima stima di massima dell'immobile A) pari a € 355.979,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in una zona estremamente periferica del paese di Valenzano (BA) sede di complessi immobiliari di notevoli dimensioni esclusivamente di tipo residenziale; la zona in oggetto appare scarsamente servita di servizi, nonché di istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio.

Altresì, risulta comodo e rapido il raggiungimento di strade statali e/o provinciali di grande scorrimento veicolare.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato è di costruzione semi-recente con caratteristiche costruttive non lontane dagli standard edilizi attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di poter considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente ben superiore rispetto alla media pari a **Cv = + 0,3**.

Funzionalità: l'unità immobiliare, caratterizzata da notevole disponibilità di superfici, è ben divisa ed i vani, di forma regolare, sono funzionali all'esercizio di una qualsivoglia attività di tipo commerciale; essi, altresì, sono aerati ed illuminati naturalmente e lo spazio utile interno appare sfruttato in maniera corretta.

Diversamente, le dimensioni notevoli del locale oggetto di valutazione, nonché la posizione estremamente decentrata ed isolata, potrebbero renderne estremamente difficoltosa la vendita.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente leggermente inferiore rispetto alla media e pari a **Cf = - 0,1**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di buona qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo notevolmente superiore alla media e pari a **Cq = + 0,4**.

Stato di manutenzione e conservazione: l'unità immobiliare visionata si presenta in ottime condizioni di conservazione e manutenzione, motivo per cui è opportuno assegnare, per tale caratteristica, il coefficiente correttivo massimo rispetto alla media dei locali commerciali della zona e pari a **Cm = + 0,5**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 + 0,3 - 0,1 + 0,4 + 0,5) / 5 = + 0,22$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [1.300,00 + 0,22 \times (1.550,00 - 1.050,00)] \times 273,83 \approx 387.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta dei modesti abusi, delle situazioni di criticità e della situazione debitoria nei confronti del condominio ARCADE come ampiamente evidenziate nel precedente par. 4.3, si ritiene che le detrazioni siano ampiamente ricomprese nella decurtazione del 15% (*assenza della garanzia per vizi del bene venduto*).

5.2.2 stima LOTTO 1

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 386.000,00 \text{ € (diconsi euro trecentoottantasettemila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 387.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 330.000,00 \text{ (diconsi euro trecentotrentamila/00)}.$$



6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ **E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);**
- ❖ **l'immobile A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di modeste difformità che riguardano esclusivamente aspetti distributivi come meglio descritti nel precedente *par. 4.3* cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è buono;**
- ❖ **il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a €330.000,00 (*diconsi € trecentotrentamila/00*).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec sia all'avv. Giuseppe Pignataro procuratore del creditore procedente (pec: avvocato.g.pignataro@cnfpec.it), sia all'avv. Saverio Romita procuratore dei debitori esecutati (pec: romita.saverio@avvocatibari.legalmail.it) (*app. n. 15*), costituita da 22 (ventidue) facciate dattiloscritte e n. 15 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 12 ottobre 2021

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA




