

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 07/2021

Penelope SPV Srl vs

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Chiara Cutolo

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Indice

Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	Pag. 10
Identificazione dell'immobile.....	pag. 11
Stato di possesso dell' immobile	pag. 11
Verifica certificazione notarile	pag. 12
Verifiche tecniche presso il Comune di Binetto.....	pag. 14
Descrizione analitica unità immobiliare	pag. 14
Calcolo della superficie commerciale	pag. 25
Procedura stima dell' immobile.....	pag. 25
Valore di mercato dell' immobile.....	pag. 26
Valore a base d'asta dell' immobile.....	pag. 27



Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Chiara Cutolo

Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 07/2021

Penelope SPV Srl vs

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“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:

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729



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

oppure:

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

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

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, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. 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.



Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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



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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione è il risultato di n.1 accurato sopralluogo e verifiche eseguite presso l'immobile oggetto del pignoramento, previa comunicazione e/o accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, Ufficio tecnico del comune di Binetto.



L'immobile oggetto del pignoramento consiste in un **locale per attività commerciale** sito al piano terra di un edificio per civile abitazione alla Via Grumo n. 1- 3 ang. Via Piscinelle, Binetto (Ba).

In considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente unica relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

1. Identificazione dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di valutazione indicato agli atti ed identificato con assoluta certezza dal Ctu, consiste in un locale al piano terra per attività commerciale sito in Binetto alla Via Grumo n. 1- 3 Ang. Via Piscinelle, sito alla periferia del paese pugliese (all. n. 1 / stralcio di mappa catastale / all. n.1).

Il locale è allibrato presso il Nuovo Catasto Urbano al foglio di mappa n.4 particella 405 sub 2 (cfr. Visura storica catastale / all. n.2).

1.1 Le coordinate catastali aggiornate dei n.1 cespite immobiliare sono:

1. Foglio n. 4 part.405 sub 2 Categoria C1 Rendita catastale

€ 536,34 (cfr all. n. 2 e 3 / visura storica e planimetria catastale)

Locale commerciale al Piano terra Via Grumo n. 1 – 3 ang. con Via Piscinelle , Binetto.

2. Stato di possesso dell' immobile / Assenza di un contratto di locazione

Al momento del sopralluogo, eseguito in maniera congiunta alla presenza dell'Avv. Monica De Meo in sostituzione del nominato Custode Avv. Sergio Adamo, il locale de quo conteneva dei prodotti e delle attrezzature ausiliari e/o utili all'attività del bar adiacente/ condotto in locazione dal sig. e comunicante, quali per esempio cucina, celle frigorifere, tavoli per la preparazione di alimenti, etc., NON essendo il bar oggetto di valutazione.



3.Certificazione notarile prodotta dal Sig. Notaio Dr Niccolò Tiecco

Il Ctu ha verificato con attenzione la consistenza della certificazione notarile prodotta dal Creditore procedente, elaborata dal Notaio Dott. Niccolò Tiecco e disponibile agli atti d'Ufficio che ripercorre il ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 28.01.2021 ai nn. 3809/2866 (Reg. Gen./ Reg. Part).

In base a quanto indicato sulla suddetta certificazione notarile parte integrante della presente relazione (all.n.4) nel ventennio anteriore alla data del pignoramento si segnalano in particolare le seguenti formalità con alcuni dati complementari quali il numero di Reg. Gen o Reg. Part. estratti dall'elenco sintetico delle formalità acquisito dal ctu (all.n.5)

- 1) Con atto di compravendita del **10.11.1997** , per atto a rogito del Notaio Dott.ssa Concetta Adriana della Ratta del 10.11.1997 per ½ ciascuno di propria proprietà acquistarono l'immobile de quo dal Sig.;
- 2) **Ipoteca volontaria n. 5680** del 13.11.1997 a favore della Banca Commerciale Italiana contro ...per Lire 180.000.000 di cui Lire 90.000.000 di capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- 3) **Ipoteca in Rinnovazione n. 5779 del 11.09.2017 a favore del Banco di Napoli SpA e contro** derivante da ipoteca volontaria per la concessione a garanzia di mutuo , come da atto notarile pubblico a rogito del Sig. Notaio Concetta Adriana Della Ratta in data 10/11/1997 Rep. 29392;
Risulta a margine della presente:
 - Iscrizione di ipoteca volontaria in Rinnovazione iscritta il 11.09.2017 al n.Reg. Part. 5779 e n. Reg. Gen. 36987 con formalità di riferimento n.5680 del 1997 ;
- 4) **Ipoteca legale** Reg. Part n. 7306 e Reg. Gen. n. 32909 del 06.07. 2010 a favore Equitalia ETR SpA con sede in Cosenza **contro ...** per €



- 58.189,04 di cui € 29.094, 52 di capitale: Pubblico ufficiale : Equitalia ETR SpA di Cosenza in data 30.06.2010 rep : 3895/14;
- 5) **Ipoteca Concessione Amministrativa / Riscossione** Reg. Part. n. 2573 e Reg. Gen. n. 199470 del 03.05.2016 a favore: Equitalia Sud SpA con sede in Roma e **contro ...** per € 162.134,96 di cui € **81.067,48** di capitale Pubblico Ufficiale Equitalia Sud SpA di Roma in data 02/05/2016 rep n. 3844/1416;
- 6) **Atto esecutivo o cautelare in rinnovazione n.1622** del 18/01/2021 a favore Penelope SPV Srl e contro... derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari in data 28/12/2020 rep. 7683;
- 7) **Pignoramento immobiliare n.2866 del 28/01/2021 a favore** Penelope SPV Srl e contro... derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale : Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari in data 28/12/2020 rep. 7683;

Infine, alla data del **10.03.2022** , in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari, Non si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico dell' immobile de quo oltre a quelle già note (all. n5).

4. Titolo di proprietà dell'immobile pignorato

L'immobile oggetto di valutazione pervenne ai Sigg..... il 10.11.1997 dal Sig.per atto a rogito del Sig. Notaio Dott.ssa Concetta Adriana Della Ratta Rep. n. 29391 trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13.11.1997 ai nn. 26955 Reg. Part. e 36434 Reg. Gen. (all. n.6 ; su tale atto non è citato alcun diritto di usufrutto e/o particolare convenzione o vincolo).



Elaborazione ex novo della planimetria dell'immobile

Il ctu, stante la circostanza che lo stato attuale dei luoghi è diverso da quello evidente dalla planimetria catastale e/o elaborati progettuali, ha ritenuto necessario elaborare ex novo la planimetria del locale commerciale Foglio 4 particella 405 sub 2 (all.7 n. / Scala 1:100) .

5. Verifiche tecniche eseguite presso il Comune di Binetto

Il ctu ing. Giuseppe Viterbo al fine di verificare la legittimità urbanistica degli immobili oggetto di valutazione, si è recato presso l'Ufficio tecnico del comune di Binetto per prendere visione della documentazione tecnica progettuale ivi depositata e verificare la corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e quanto autorizzato dalle competenti istituzioni.

5.1 Legittimità urbanistica dell'immobile

Le verifiche eseguite dal ctu presso l'Ufficio tecnico del Comune di Binetto consentono di affermare con ragionevole certezza che l'immobile oggetto di valutazione è stato edificato in data antecedente al 1940 (cfr all. n.8) con una consistenza sostanzialmente conforme allo stato attuale dei luoghi e quindi **legittimo quale locale per attività commerciale, non** essendoci tuttavia al momento traccia dello specifico certificato di agibilità del locale de quo e tanto meno della concessione e/o licenza edilizia all'epoca **NON necessaria**.

6. Descrizione analitica dell'unità immobiliare foglio n.4 part.405 sub 2

Il ctu in considerazione della grandezza dell'immobile ha ritenuto opportuno corredare la descrizione dell'immobile con una congrua documentazione fotografica con brevi didascalie per una migliore comprensione dello stato dei luoghi.

6.1 Locale commerciale al piano terra

Il locale commerciale al piano terra, in buone condizioni nonostante sia una costruzione risalente ai primi decenni del secolo scorso, è caratterizzato da un'altezza utile netta di circa 4.00 m, con solaio a volte e pavimentazione



costituita grandi lastre di gres, mentre l'altezza utile netta nel bagno è intorno a 2.27 m.

Lo stesso locale , anche per la sua ubicazione angolare, è caratterizzato da una duplice modalità di accesso dalla strada principale Via Grumo n. 1 - 3 , essendoci n. 2 porte finestre in corrispondenza di ciascuno dei n. 2 civici; nel passato, l'ingresso nel locale de quo poteva avvenire anche dalla Via Piscinelle attraverso una porta che è stata murata come si evince dalla foto n.3.

6.2. Condizioni di divisibilità del locale commerciale sub 2

In considerazione dell'attuale duplice modalità di ingresso nel locale commerciale de quo, vale a dire dal civico n. 1 o n. 3 di Via Grumo, lo stesso locale in teoria è divisibile previa la realizzazione di opere edili ed impiantistiche di non trascurabile entità che in aggiunta alla limitata superficie renderebbero in definitiva il locale meno appetibile rispetto alla situazione attuale.

7. Impianti tecnologici

7.1 Impianto di riscaldamento

Il ctu non ha riscontrato l'installazione di un impianto di riscaldamento a servizio del locale commerciale nel senso classico, essendoci soltanto n. 1 condizionatore nell'ambiente n. 3 tipo split, alimentato dall'unità esterna installata a parete su Via Piscinelle e di cui non si è potuta verificare la funzionalità.

7.2 Impianto elettrico

L'impianto elettrico è costituito da un insieme di tubazioni sotto traccia, non visibili a partire dal contatore.

7.3 Impianto idrico

L'impianto idrico è costituito da un insieme di tubazioni in parte interrate ed in parte annegate nel massetto della pavimentazione , non quindi visibili, a partire dall'contatore idrico.

7.3 Impianto fognario



L'impianto fognario è costituito da un insieme di tubazioni annegate nel massetto del pavimento, collegato alla rete fognaria cittadina.

7.4 Impianto Gas metano

L'impianto gas metano ha origine dal contatore ubicato nell'armadietto metallico color grigio e rappresentato sulla seguente foto n.4

8.Documentazione fotografica del locale commerciale al piano terra



Foto n.1 : Prospetto del locale Via Grumo (palme) con Via Piscinelle





Foto n.2 Prospetto del locale su Via Grumo n. 1-3, Binetto



Foto n.3 : Prospetto del locale sulla Via Piscinelle, Binetto





Foto n.4
Installazione contatore gas a sinistra



Foto n. 5 Ambiente n. 1 della planimetria in corrispondenza del civico n.1 di Via Grumo, Binetto





Foto n. 6 Ambiente n. 2 della planimetria elaborata dal ctu in corrispondenza del civico n.3 di Via Grumo, Binetto



Foto n.7 Ambiente n. 2





Foto n.8 : Ambiente n. 2 con varco di collegamento con l'ambiente n.1



Foto n.9
Ambiente n. 1 con l'ambiente n. 3 sullo sfondo





Foto n.10
Ambiente n. 3 con vista sull'ambiente n.1



Foto n.11 Ambiente n. 3 della planimetria elaborata dal ctu, utilizzato come deposito di prodotti alimentari, bevande e gelati





Foto n.12 : Ambiente n.2



Foto n.13

Zona attuale di ingresso nell'immobile de quo dal bar in diretta comunicazione e condotto dal Sig.....





Foto n.14 Zona nelle immediate vicinanze con il varco comunicante con il Bar



Foto n.15





Foto n.16 Bagno



Foto n.17



9. Struttura del locale commerciale

La struttura dell'immobile oggetto di valutazione, stante l'epoca di edificazione risalente ai primi decenni del XX secolo è del tipo in muratura portante con conci in tufo di spessore variabile da 0.50 ad 1.00 m e soffitto a volte.

L'altezza utile netta degli ambienti n. 1, 2 e 3 sulla planimetria elaborata ex novo dal ctu con soffitto a volte è intorno a 4.00 m, mentre l'altezza nel bagno è pari a circa 2.27 m

10. Calcolo della superficie commerciale dell'immobile

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili circa **65,00 mq** ;
- b) 50% delle superfici delle pareti divisorie interne portanti ;
- c) 100% delle superfici delle pareti esterne aventi, sino a considerare uno spessore massimo di circa 50 cm, non potendo essere quest'ultima superiore a 10 % della somma dei punti a) e b);

10.1 Superficie commerciale del locale commerciale

La superficie commerciale del locale commerciale al piano terra:

Sutile netta : circa 65,00 mq oltre oltre alle pareti interne ed esterne con un valore complessivo della superficie commerciale pari a circa **75,00 mq**

11. Procedura di stima dell'immobile

Il Ctù ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Binetto e soprattutto le indicazioni fornite dall'Agenzia delle Entrate basate sugli atti effettivi di compravendita.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci



- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza dei vani in rapporto all'uso cui sono destinati ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;
- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade , al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona ;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- grave crisi economica del momento che comporta una consistente riduzione dei valori di mercato.

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato dell'intera villa, in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato attraverso una ricerca di mercato presso qualificate agenzie immobiliari di Binetto in accordo alle indicazioni della banca dati dell'Agenzia delle Entrate (OMI).

11.1 Possibile valore di mercato dell' immobile

In base ai suddetti parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che il più probabile **valore medio** di mercato del suddetto immobile sia:

Foglio n. 4 particella 405 sub 2 Locale commerciale Unico Lotto

€ 94.000,00 (con lieve arrotondamento)

corrispondente ad una congrua e media valutazione intorno a **€/mq 1.250,00.**



Possibile valore a base d'asta dell' immobile

Il possibile valore di mercato del suddetto immobile con l'abbattimento del **15% imposto** dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro, comporta il seguente valore a base d'asta con lieve arrotondamento:

LOTTO n. 1

Foglio n.4 particella 405 sub 2 Locale commerciale

€ 80.000,00 (con lieve arrotondamento)

Convenzioni matrimoniali

....si unirono in matrimonio il **31.01.1981** in Grumo Appula in regime di comunione dei beni, evidenziando che l'immobile de quo fu acquistato ed intestato ad entrambi il 10.11.1997 in regime di comunione dei beni.

Infatti, in base a quanto indicato sulle annotazioni riportate sull'estratto di matrimonio richiesto dal ctu e ricevuto dal Comune di Grumo Appula , si evidenzia in particolare che : “....con provvedimento del Tribunale di Bari Sez 1^ civile in data 04.01.2012 n. 32/ Cron, è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.” (all. n.9)

Oneri a carico dell'acquirente e/o futuro proprietario

Gli oneri a carico dell'eventuale acquirente e/o futuro proprietario consisteranno essenzialmente nell'installare delle unità di condizionamento dell'aria nei vari ambienti del locale con una spesa indicativa di € 3.000,00 e prevedere la chiusura dell'attuale libero collegamento tra l'immobile de quo e l'adiacente bar attraverso l'interposizione di una parete in muratura il cui costo può essere quantificato, inclusa l'intonacatura , tinteggiatura , etc. per una cifra intorno ad € 1.000,00 oltre alle spese tecniche per l'apertura della pratica relativa alla nuova planimetria catastale comprendente l'eventuale chiusura della parete di collegamento con il bar e della muratura dell'ingresso nel locale dalla Via Piscinelle .



Oneri a carico della procedura

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o indicati

Formalità trascrizioni / iscrizioni

Le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) saranno cancellate , dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n.29 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Stralcio di mappa della zona della particella n.405 del foglio di mappa n.4 di Binetto (Ba);
- All. n. 2 : Visura storica della particella n.405 del foglio di mappa n.4 sub 2;
- All. n.3 : Planimetria catastale dell'immobile Foglio n. 4 particella n.405 Sub 2 del Comune di Binetto (scala 1:200) ;
- All. n. 4: Certificazione Notarile prodotta dal Creditore precedente;
- All. n. 5 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 10.03 2022;
- All. n. 6 : Titolo di proprietà dell'immobile;
- All. n.7 : Planimetria attuale dell'immobile Foglio n. 4 particella n.405 Sub 2 elaborata dal ctu;
- All. n.8 : Stralcio del progetto dell'immobile ante 1940 ;
- All. n.9 : Estratto di matrimonio dei sigg.... con annotazioni;
- All. n.10 : n. 1 Verbale di operazioni peritali;
- All.n. 11 : Copia della presente consulenza senza nominativi per la privacy;



Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili alla definizione della controversia.

Bari, 26/03/2022

Con Osservanza
Ctu Ing. Giuseppe Viterbo

