

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Laura Fazio

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n.176/2019

CREDITORE PROCEDENTE

Mastercredit S.r.l., in persona del legale rappresentante Dott. Mastrososa Salvatore,

P. IVA 14528681001, con sede in Roma, alla via Monterone n. 2,

rappresentata e difesa dall'Avv. Cosimo Damiano Fabio Mastrososa,

domiciliato presso il suo studio in Roma, Via Nizza n. 92

DEBITORE

| |
|------------------------|
| PERIZIA DEL CTU |
|------------------------|

SOMMARIO

| | |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI | 3 |
| 2. OPERAZIONI PERITALI | 8 |
| 3. IDENTIFICAZIONE | 9 |
| 4. STATO DI POSSESSO..... | 10 |
| 5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA | 11 |
| 5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA | 12 |
| 6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE..... | 14 |
| 7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI..... | 15 |
| 7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE..... | 16 |
| 8. DIVISIBILITÀ..... | 17 |
| 9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA | 18 |
| 10. PERIZIA LOTTO 1 | 20 |
| 10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE..... | 20 |
| 10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA | 22 |
| 10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 26 |
| 11. PERIZIA LOTTO 2 | 27 |
| 11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE..... | 27 |
| 11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA | 29 |
| 11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA | 33 |
| 12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE | 35 |

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 19/12/2018 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 06/02/2019 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 176/2019, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Mantova n. 38, piano T, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 39 particella 1870 sub. 1, categoria D/1, rendita € 1.527,50 (**Allegato 1**);*
- *Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Luigi Pirandello n. 57, piano T, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 41, particella 4302 sub. 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 68 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 207,20 (**Allegato 2**), proprietà pari a 1/6. (Si precisa che il numero civico esatto dell'indirizzo dell'immobile è il n. 53-55-55a)*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 18/09/2019, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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, verifici 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, verifici 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 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. 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 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.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

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.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 19/12/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 06/02/2019;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Paolo Emilio Pasolini;
- Istanza di vendita;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 12924, Registro particolare n. 9070, Presentazione n. 14 del 27/03/2019.

Si sono, innanzitutto, verificati i contenuti della certificazione notarile depositata dal creditore procedente.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, avvenuto in data 15/10/2019, con la presenza del custode nominato dal Giudice che ha redatto relativo verbale.

In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Conversano, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sugli immobili oggetto della presente perizia;
- Ufficio del Notaio Maria Paola Cuomo, per reperire l'atto di proprietà relativo agli immobili oggetto del procedimento.

3. IDENTIFICAZIONE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere le seguenti proprietà:

- Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Luigi Pirandello n. 53-55-55a, piano terra, foglio 41, particella 4302, subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 68 mq, Superficie Catastale 77 mq, Rendita 207,20 €, in virtù della denuncia di successione n. 55 del 01/09/1998 per causa morte della Sig.ra Totaro Giustina, risulta essere dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - **Sig.** _____ nella misura di **1/6**.

Vi è da precisare che la restante parte dell'immobile risulta essere di proprietà del ~~Sig.~~ _____ in virtù della suddetta denuncia di successione per causa morte della Sig.ra _____ (in virtù della quale è diventato proprietario di 1/6 dell'immobile) e dell'Atto Rep. N. 3932 del 16/09/2015 a firma del Notaio Maria Paola Cuomo (*Allegato 3*), con il quale ha ricevuto in donazione dal Sig. _____ i restanti 4/6 dell'immobile.

- Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Mantova n. 38, piano terra, foglio 39, particella 1870, subalterno 1, categoria D/1, Rendita 1.527,50 €, realizzato in virtù del rilascio, da parte del Comune di Conversano, del Permesso di Costruire n. 262 del 09/11/2006 (pratica n. 1838) e della successiva Variante per modifica di prospetto, risulta essere dell'attuale proprietario identificato come segue:
 - **Sig.** _____ nella misura di **1/1** (proprietà superficciaria derivante dal diritto di superficie acquisito sull'area corrispondente al Lotto 46 - zona P.I.P. sulla quale è stato realizzato l'immobile dall'attuale proprietario Sig. _____).

Si precisa che il Sig. _____ risulta attualmente essere coniugato con la Sig.ra _____ dal 10/06/1992, come riportato sul certificato di matrimonio recuperato dal sottoscritto presso gli uffici della Ripartizione Servizi Demografici – Elettorali - Statistici del Comune di Conversano (*Allegato 4*).

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Bari sita in via G. Amendola n. 201, ha presentato formale richiesta (***Allegato 5***) per la verifica di eventuale esistenza di contratti di locazione che interessino le unità immobiliari oggetto del procedimento, registrati, a nome del Sig. _____, in data anteriore al pignoramento notificato in data 06/02/2019.

Da interrogazione effettuata si è preso atto, mediante formale riscontro ricevuto, che non sussistono contratti di locazione che interessino gli immobili oggetto del procedimento.

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Il sottoscritto ha dapprima effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano dove sono custodite le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di procedimento.

In seguito alle richieste di accesso agli atti effettuate presso l'Ufficio Tecnico (**Allegato 6**), si è preso atto della presenza dei seguenti documenti che riguardano gli immobili oggetto della procedura:

Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Mantova n. 38:

- Permesso di Costruire n. 262 (pratica n. 1838) rilasciato dal Comune di Conversano in data 09/11/2006, e successiva Variante rilasciata nel 2009 per modifica prospetto (**Allegato 7a**);
- Denuncia Inizio Attività, presentata il 30/01/2009, per la realizzazione dei lavori oggetto della predetta Variante (**Allegato 7b**);
- Attestazione di agibilità della struttura rilasciata in data 09/02/2012 (**Allegato 7c**).

Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Luigi Pirandello n. 53-55-55a:

- Licenza Edilizia (pratica n. 4299) rilasciata dal Comune di Conversano in data 04/03/1974 (elaborati progettuali nell'**Allegato 7d**);
- Autorizzazione di abitabilità n. 2109 del fabbricato di cui fa parte l'immobile, rilasciata in data 13/12/1976 (**Allegato 7e**);
- Richiesta di variazione di destinazione d'uso da locale ad uso deposito-rimessa a locale per attività commerciale, presentata al Comune di Conversano in data 05/02/1993 (**Allegato 7f**), di cui non si ha evidenza di un riscontro da parte del Comune.

Per quanto riguarda la richiesta di variazione di destinazione d'uso relativa all'immobile sito in Via Pirandello, si precisa che non si è potuto avere evidenza dell'esistenza di un riscontro positivo da parte del Comune di Conversano in merito a tale richiesta, e che, inoltre, la planimetria dell'immobile allegata alla richiesta risulta essere non corretta in quanto riporta solo una porzione dell'immobile, il quale risulta essere più ampio e dotato di tre accessi, come si è avuto modo di rilevare in fase di sopralluogo e come confermato sull'Atto del Notaio Maria Paola Cuomo (**Allegato 3**), recuperato dal sottoscritto durante lo svolgimento delle operazioni peritali. Su tale documento è inoltre riportato che l'immobile, dopo il rilascio dell'autorizzazione di abitabilità n. 2109 nel 1976, non è stato oggetto di alcun cambio di destinazione d'uso e intervento edilizio.

Tuttavia, in fase di sopralluogo si è preso atto che vi sono alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati progettuali consegnati per il rilascio della Licenza Edilizia n. 4299 del 1974. Il locale ad uso deposito-rimessa infatti risulta essere diviso all'interno da un tramezzo in due ambienti separati, peraltro riportati sulla planimetria catastale dell'immobile. Ciò posto, il sottoscritto ritiene opportuno assumere a riferimento la condizione riportata sugli elaborati grafici consegnati per il rilascio della Licenza Edilizia n.4299 del 1974 e pertanto che l'immobile sia riportato ad essere un unico spazio, senza muri divisorii interni e con tre accessi.

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA PER L'IMMOBILE SITO IN VIA LUIGI PIRANDELLO n.53/55/55a

Posto quanto sopra, il sottoscritto consulente dopo aver dettagliatamente analizzato la documentazione reperita, ritiene che la suddetta difformità relativa all'Immobile sito in Conversano (BA), alla Via Luigi Pirandello n. 53-55-55a, possa essere sanata con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria al Comune di Conversano al fine di poter regolarmente rimuovere la muratura interna oggi esistente e non autorizzata. Inoltre è necessario provvedere alla rimozione delle pannellature esistenti (*foto 7 dell'Allegato 13*) con le quali sono stati creati degli spazi all'interno dell'immobile; in uno dei predetti spazi risultano essere stati predisposti attacchi idrici; dalla documentazione progettuale reperita non si ha alcun tipo di evidenza dell'autorizzazione a realizzare i predetti impianti.

Dal valore del bene, quindi, si provvederà a decurtare un importo complessivo pari a € 2.000,00 per oneri di segreteria (Cila in sanatoria e Catasto) e per il compenso del tecnico da incaricare, ed un importo pari a € 1.500,00 per le attività edili finalizzate alla rimozione delle irregolarità riscontrate (muro divisorio, pannellature, ecc.).

5.2 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA PER L'IMMOBILE SITO IN VIA MANTOVA n.38

Per quanto attiene l'immobile sito in via Mantova n.38, dall'analisi della documentazione progettuale e dello stato dei luoghi, si è rilevata una diversa distribuzione dei vani ufficio che, seppur realizzati nella posizione autorizzata risultano avere degli ingressi diversi. In particolare lo stato dei luoghi è identico a quello riportato dalla planimetria catastale (*Allegato 10*) evidentemente difforme rispetto a quanto indicato sugli elaborati della variante autorizzata (*Allegato 7a*).

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Ciò posto, il sottoscritto dopo essersi confrontato con preposti dell'ufficio tecnico di Conversano, può asserire che la difformità rilevata può essere sanata con un accertamento di conformità o con una Cila in sanatoria. Si provvederà a detrarre dall'importo di valutazione il costo stimato per oneri e compenso del tecnico da sostenere, pari a € 2.000,00.

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il CTU ha provveduto a contattare l'amministratore del condominio nel quale è situato l'immobile oggetto di perizia sito in Conversano (BA), alla Via Luigi Pirandello n. 53-55-55a, identificato con foglio 41, particella 4302, subalterno 4, Rag. Marco Zupa, al fine di reperire informazioni sull'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale. Dalla nota di riscontro ricevuta (*Allegato 8*) si rileva che non vi sono insoluti a carico del Sig. _____ con riferimento al suddetto immobile.

Dalla predetta nota di riscontro dell'amministratore si prende inoltre atto dei millesimi di competenza dell'immobile pari a 37,45 e che il fabbricato potrebbe essere in un prossimo futuro oggetto di lavori di manutenzione straordinaria.

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento avvenuto il 06/02/2019), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 9a, 9b e 9c*), è emerso che a carico degli immobili oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

- 1. Iscrizione del 29/04/2008** – Registro particolare n. 3713, Registro generale n. 19227 (*Allegato 9d*). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
(Iscrizione a favore della Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa a Resp. Limitata e riguarda le unità immobiliari allora identificate al catasto terreni del Comune di Conversano con foglio 39, particelle 1562-1572-1576-1591, e, in seguito a soppressione in data 23/10/2009, attualmente identificate con foglio 39, particella 1870; su quest'area è stato edificato l'immobile identificato con foglio 39, particella 1870, subalterno 1, oggetto di procedimento).
- 2. Iscrizione del 09/06/2008** – Registro particolare n. 5146, Registro generale n. 26149 (*Allegato 9e*). Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento.
(Iscrizione a rettifica della precedente per un errore nella denominazione del soggetto a favore, Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa, riguarda le unità immobiliari allora identificate al catasto terreni del Comune di Conversano con foglio 39, particelle 1562-1572-1576-1591, e, in seguito a soppressione in data 23/10/2009, attualmente identificate con foglio 39, particella 1870; su quest'area è stato edificato l'immobile identificato con foglio 39, particella 1870, subalterno 1, oggetto di procedimento).
- 3. Trascrizione del 24/10/2016** – Registro particolare n. 31351, Registro generale n. 43622 (*Allegato 9f*). Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
(Trascrizione a favore della Banca di Credito Cooperativo di Conversano Società Cooperativa; pignoramento si intende esteso anche a nuove costruzioni realizzate sui terreni oggetto di pignoramento)
- 4. Trascrizione del 27/03/2019** – Registro particolare n. 9070, Registro generale n. 12924 (*Allegato 9g*). Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.
(Trascrizione a favore di Mastercredit S.r.l.; riguarda tutti gli immobili oggetto di procedimento)

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sugli immobili oggetto della presente perizia, si riporta di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, l'unica formalità relativa al procedimento di che trattasi, dato che il credito maturato dai procedenti non rinviane da alcuna ipoteca, per cui bisognerà procedere con la cancellazione:

4. Trascrizione del 27/03/2019 – Registro particolare n. 9070, Registro generale n. 12924.

Per la cancellazione della suddetta formalità dovrà essere sostenuto il costo complessivo di € 294,00 per ciascun immobile di cui si terrà opportunamente conto all'atto della valutazione dei beni oggetto di perizia.

8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi risultano identificabile in due lotti distinti, di seguito riportati:

❖ LOTTO 1

Immobile adibito ad uso opificio sito in agro di Conversano, alla Via Mantova n. 38, distinto in catasto urbano al **foglio 39, particella 1870, subalterno 1**, piano terra, categoria D/1, rendita catastale € 1.527,50, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

❖ LOTTO 2

Immobile adibito ad uso deposito-rimessa sito in agro di Conversano, alla Via Luigi Pirandello n. 53-55-55a, distinto in catasto urbano al **foglio 41, particella 4302, subalterno 4**, piano terra, categoria C/6, rendita catastale € 207,20, di proprietà 1/6, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha per ciascuno dei lotti individuati:

| Ubicazione | Piani | H (m) | Destinazione d'uso | Sup. Lorda (mq) | Coeff. Raggiungio | Sup. Com. (mq) |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------|--------------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Immobile Lotto 1 sito in Conversano, Fg. 39 Part. 1870 Sub. 1; | piano terra | 6,00 - 2,70 (ufficio - bagno) | Officina | 200,00 | 1 | 200,00 |
| | | | Ufficio | 10,00 | 1 | 10,00 |
| | | | Bagno | 8,00 | 1 | 8,00 |
| | | | Piazzali | 125,00 | * | 12,50 |
| | | | | 343,00 | | 230,50 |

* "Della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare computata nella misura del 10 per cento" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

| Ubicazione | Piani | H (m) | Destinazione d'uso | Sup. Lorda (mq) | Coeff. Raguaglio | Sup. Com. (mq) |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|-------|--------------------|-----------------|------------------|----------------|
| Immobile Lotto 2 sito in Conversano, Fg. 41 Part. 4302 Sub. 4; | piano terra | 2,85 | Deposito | 77,00 | 1 | 77,00 |
| | | | | 77,00 | | 77,00 |

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN CONVERSANO, VIA MANTOVA n.38, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 39, PARTICELLA 1870, SUBALTERNO 1

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (Nell'*Allegato 10* è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

| Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita | Redd. Dominicale | Redd. Agrario |
|------------|--------|------------|------------|-----------|--------|-------|-------------|-----------------------------|------------|------------------|---------------|
| Fabbricati | 39 | 1870 | 1 | D/1 | - | T | - | - | € 1.527,50 | / | / |

- CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia è situato nell'area corrispondente al Lotto 46 della zona P.I.P. di Conversano, alla Via Mantova n. 38, ed è confinante con detta via e con altre proprietà sul retro e su ambo i lati della struttura.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un opificio adibito ad uso autofficina e situato nella zona P.I.P. del Comune di Conversano (BA), precisamente in via Mantova n. 38 (*foto 1, Allegato 11*). L'autofficina è raggiungibile unicamente da via Mantova e presenta all'ingresso una piccola area scoperta (*foto da 2 a 7, Allegato 11*) che permette di accedere all'interno dell'autofficina (*foto da 8 a 17, Allegato 11*). All'interno dell'opificio, avente altezza pari a 6 metri, vi è nella parte posteriore sinistra una struttura (*foto 18 e 19, Allegato 11*) di altezza pari a 2,7 metri, suddivisa in una stanza destinata ad uso ufficio (*foto da 20 a 23, Allegato 11*), un antibagno (*foto 24, Allegato 11*) ed un bagno (*foto da 25 a 29, Allegato 11*).

Sul retro dell'autofficina vi è un altro piccolo piazzale scoperto (*foto da 34 a 38, Allegato 11*) utilizzato anch'esso per le operazioni di riparazione dei mezzi.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare che la struttura si trova in buone condizioni di manutenzione.

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: tegoloni prefabbricati in c.a.;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: il piazzale antistante l'autofficina è dotato di una pavimentazione di tipo industriale (**foto 3, Allegato 11**); all'interno e in corrispondenza del piazzale posto sul retro vi è una pavimentazione in piastrelle a forma quadrata di colore bianco (**foto 16 e 36, Allegato 11**); le pareti interne dell'officina e dell'ufficio sono tinteggiate di colore bianco e diverse tonalità di giallo (**foto 15 e 22, Allegato 11**); le pareti del bagno e del piazzale sul retro sono rivestite in piastrelle a forma quadrata di colore grigio (**foto 26 e 38, Allegato 11**);
- *Infissi esterni*: la struttura presenta all'ingresso un cancello in ferro motorizzato (**foto 1 e 4, Allegato 11**); l'opificio è dotato, in corrispondenza delle facciate anteriore e posteriore, di due portoni con telaio in acciaio e serranda motorizzata per consentire il passaggio dei mezzi (**foto 2, 6, 7, 34 e 35, Allegato 11**); in corrispondenza della facciata anteriore vi è, inoltre, una porta laterale d'emergenza in lamiera metallica per l'accesso pedonale (**foto 10, Allegato 11**); l'opificio è dotato di finestre poste nella zona alta sia della facciata anteriore che di quella posteriore (**foto 9 e 39, Allegato 11**);
- *Infissi interni*: infissi in legno (**foto 20 e 21, Allegato 11**);
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere servito da tutti gli attacchi agli impianti principali (elettrico, idrico, fognario); il quadro elettrico generale è posto vicino la porta d'emergenza (**foto 10 e 11, Allegato 11**), mentre sia all'interno dell'officina che in corrispondenza dei piazzali vi è la presenza di quadri secondari per consentire l'utilizzo delle attrezzature di lavoro in tutta la struttura (**foto 5, 8, 15, 35 e 38, Allegato 11**); la struttura è dotata di impianto di illuminazione interna ed esterna (**foto 14 e 40, Allegato 11**) e di un impianto d'allarme (**foto 2, Allegato 11**). All'interno dell'autofficina vi è la presenza di elevatori per consentire le riparazioni dei mezzi (**foto 16, 31 e 33, Allegato 11**).

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo “*Market Approach*”, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Rutigliano, sulla strada provinciale per Mola di Bari S.P.111, in vendita un capannone con superficie commerciale di 290 mq, con ampia area esterna circostante, recintata e utilizzabile come parcheggio e scarico-carico merci.

Prezzo di Vendita: € 140.000,00

➤ **Comparativo A2**

A Rutigliano, su Contrada Monteroni, in vendita capannone artigianale di 370 mq con ampio piazzale e compreso di terreno agricolo. Classe Energetica G.

Prezzo di Vendita: € 120.000,00

➤ **Comparativo A3**

A Rutigliano, in periferia, in vendita struttura composta al piano terra da un ampio locale, con annessi ufficio, servizi igienici e ampio locale deposito, dal primo piano, attualmente senza tompagnature interne e senza finiture e con pertinenziale terrazzo-veranda a livello, dal secondo piano, composto da un vano lavanderia, e dal terrazzo di copertura. La struttura è servita da una estesa pertinenza esterna, con accesso da due ampi cancelli elettrici carrabili e un cancello di ingresso pedonale, per una superficie commerciale complessiva di 535 mq.

Prezzo di Vendita: € 950.000,00

➤ **Comparativo A4**

A Capurso, in zona industriale, in vendita ampio capannone di 1.050 mq, avente altezza di 6 metri, composto da sette locali, due bagni e con ampio piazzale. Classe energetica G.

Prezzo di Vendita: € 400.000,00

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

| Elementi descrittivi | Subject di stima | Comparativo A1 | Comparativo A2 | Comparativo A3 | Comparativo A4 |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ubicazione | Conversano | Rutigliano | Rutigliano | Rutigliano | Capurso |
| Valore Mercato (€) | - | 140.000,00 | 120.000,00 | 950.000,00 | 400.000,00 |
| Superficie Commerciale (mq) | 230,50 | 290,00 | 370,00 | 535,00 | 1.050,00 |
| Valore Mercato (€/mq) | - | 482,76 | 324,32 | 1.775,70 | 380,95 |

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

| OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|
| Provincia: BARI - Comune: CONVERSANO - Fascia/Zona: Semicentrale Codice di zona: C1 - Microzona catastale n:1 | |
| Min | Max |
| 780,00 | 920,00 |
| Valore Medio | 850,00 |

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra € 780,00 e € 920,00.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

| Qualificazione ambientale | Prossimità ai nodi viari | Prossimità al centro urbano | Tot. (Media) |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| Normale | Normale | Normale | |
| 1 | 0,95 | 0,9 | 0,95 |

Caratteristiche Intrinseche:

| Aree esterne o spazi esterni | Stato conservativo e di manutenzione | Salubrità e amenità | Dotazioni impianti | Tot. (Media) |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Normale | Normale | Normale | Normale | |
| 0,96 | 1 | 1 | 0,95 | 0,98 |

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia 0,96 e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **€ 880,00**.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

| Sup. ragguagliata subject di stima (mq) | Valore di mercato unitario (€/mq) | Coeff. di merito | Valore di mercato dell'immobile (€) |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| 230,50 | 880,00 | 0,96 | 194.726,40 |

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 294,00 ed oneri per regolarizzare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo.

Inoltre, come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

| | | |
|----------------------------------------|----------|---------------------|
| A - Valore di Mercato dell'immobile | € | 194.726,40 |
| B - Spese Cancellazione Formalità | € | 294,00 |
| C - Oneri per difformità | € | 2.000,00 |
| D - Sub Totale [A - B - C] | € | 192.432,40 |
| E - Abbattimento Forfettario 15% | € | 28.864,86 |
| F - PREZZO DI VENDITA [D - C] | € | 163.567,54 |
| Che si arrotonda a | | € 163.500,00 |

11. PERIZIA LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN CONVERSANO, VIA LUIGI PIRANDELLO n.53-55-55a, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 41, PARTICELLA 4302, SUBALTERNO 4

11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In **Allegato 12** è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

| Catasto | Foglio | Particella | Subalterno | Categoria | Classe | Piano | Consistenza | Superficie catastale totale | Rendita | Redd. Dominicale | Redd. Agrario |
|------------|--------|------------|------------|-----------|--------|-------|-------------|-----------------------------|----------|------------------|---------------|
| Fabbricati | 41 | 4302 | 4 | C/6 | 6 | T | 68 mq | 77 mq | € 207,20 | / | / |

- CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia è situato in Conversano, alla via Luigi Pirandello n. 53-55-55a, in zona urbana B1, e risulta essere porzione di un edificio condominiale confinante con via Luigi Pirandello, via Enrico Toti, via Enrico Fermi e via Vincenzo Gioberti.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale, adibito ad uso deposito-rimessa, situato al piano terra di uno stabile in Conversano (BA), ad angolo tra via Luigi Pirandello e via Enrico Toti (**foto 1, Allegato 13**). Il locale è accessibile unicamente da via Luigi Pirandello, attraverso tre accessi distinti (**foto 2, 3, 4 e 15, Allegato 13**), corrispondenti ai civici n.53, 55 e 55a.

Come rilevato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, il locale risulta essere suddiviso all'interno in due ambienti separati. Lo spazio accessibile dai civici n. 53 e 55 (**foto 5-14, Allegato 13**) risulta più ampio e al suo interno sono stati ricavati due piccoli spazi per mezzo pannelli di separazione in cartongesso per i servizi igienici (**foto 6, 7, 12, 13 e 14, Allegato 13**). La parte separata del locale (**foto 15 e 16, Allegato 13**), accessibile dal civico n. 55a di via Pirandello, risulta essere meno ampia ed è priva di attacco all'impianto idrico e di finestre, presenti invece nel locale più grande (**foto 12 e 14, Allegato 13**).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'immobile risulta, attualmente, essere privo di corrente elettrica e presenta serrande di apertura arrugginite (**foto 2, 3, 4 e 15, Allegato 13**) e, in corrispondenza del bagno, segni di umidità sulle pareti (**foto 13 e 14, Allegato 13**).

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: il locale presenta all'interno pareti tinteggiate di colore bianco; i pavimenti sono caratterizzati dalla presenza di piastrelle a forma quadrata di diverso colore-tema; l'angolo riservato al bagno presenta pareti rivestite in piastrelle;
- *Infissi esterni*: il locale è dotato in corrispondenza dei tre accessi di serrande tinteggiate di colore rosso ad apertura manuale a protezione di portoni ad ante; le finestre sono protette da grate in ferro;
- *Infissi interni*: infissi in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere servito da tutti gli attacchi agli impianti principali (elettrico, idrico, fognario), anche se si è riscontrata l'assenza di corrente elettrica; all'interno del locale è presente un contatore Enel (**foto 10, Allegato 13**); l'impianto idrico-fognario necessita di interventi di manutenzione.

11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo “*Market Approach*”, ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Conversano, in zona semicentrale, in vendita ampio locale di 300 mq al piano terra, adibito ad uso deposito, dotato di cinque ingressi e con la presenza di due canne fumarie. L'immobile non risulta essere stato ultimato internamente e necessita di lavori.

Prezzo di Vendita: € 212.000,00

➤ **Comparativo A2**

A Conversano, in zona semicentrale, in vendita locale di 40 mq sito ad angolo al piano terra di un vasto complesso condominiale, con affaccio su via Castellana e accesso diretto su via Paolo Antonio di Tarsia. Il locale, di altezza pari a 3,75 m, dispone di un impianto di areazione forzata e di un ripostiglio e si presenta finito e con muri perimetrali e soffitto intonacati e pavimentazione in mattoni di graniglia di marmo e cemento.

Prezzo di Vendita: € 80.000,00

➤ **Comparativo A3**

A Conversano, in vendita locale di 120 mq ad uso deposito, al piano seminterrato, dotato di doppia saracinesca.

Prezzo di Vendita: € 35.000,00

➤ **Comparativo A4**

A Conversano, nel borgo antico, in vendita ampio locale commerciale al piano terra di 80 mq, costituito da tre locali adiacenti, con doppio ingresso, un bagno e una comoda cantinola. Il locale è caratterizzato da volte a botte, pareti in pietra e pavimentazione in pietra, risulta essere totalmente ristrutturato ed è dotato di impianto elettrico certificato.

Prezzo di Vendita: € 79.000,00

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

| Elementi descrittivi | Subject di stima | Comparativo A1 | Comparativo A2 | Comparativo A3 | Comparativo A4 |
|-----------------------------|------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| Ubicazione | Conversano | Conversano | Conversano | Conversano | Conversano |
| Valore Mercato (€) | - | 212.000,00 | 80.000,00 | 35.000,00 | 79.000,00 |
| Superficie Commerciale (mq) | 77,00 | 300,00 | 40,00 | 120,00 | 80,00 |
| Valore Mercato (€/mq) | - | 706,67 | 2.000,00 | 291,67 | 987,50 |

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

| OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Provincia: BARI - Comune: CONVERSANO - Fascia/Zona: Centrale Codice di zona: B1 - Microzona catastale n:1 | |
| Min | Max |
| 1.150,00 | 1.350,00 |
| Valore Medio | 1.250,00 |

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra € 1.150,00 e € 1.350,00.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

| Qualificazione ambientale | Prossimità ai nodi viari | Prossimità al centro urbano | Tot. (Media) |
|---------------------------|--------------------------|-----------------------------|--------------|
| Normale | Normale | Normale | |
| 1 | 0,95 | 1 | 0,98 |

Caratteristiche Intrinseche:

| Aree esterne o spazi esterni | Stato conservativo e di manutenzione | Salubrità e amenità | Dotazioni impianti | Tot. (Media) |
|------------------------------|--------------------------------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Normale | Normale | Normale | Normale | |
| 0,9 | 0,8 | 0,8 | 0,7 | 0,80 |

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia 0,79 e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **€ 1.100,00**.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

| Sup. ragguagliata subject di stima (mq) | Valore di mercato unitario (€/mq) | Coeff. di merito | Valore di mercato dell'immobile (€) |
|--------------------------------------------|--------------------------------------|------------------|----------------------------------------|
| 77,00 | 1.100,00 | 0,79 | 66.630,67 |

11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 294,00. Inoltre, al fine di sanare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, dovranno detrarsi complessivamente € 3.500,00.

Inoltre, come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

| | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------|------------------|
| A - Valore di Mercato dell'immobile | € | 66.630,67 |
| B - Spese Cancellazione Formalità | € | 294,00 |
| C - Spese per raggiungimento conformità edilizia e aggiornamento planimetria catastale | € | 3.500,00 |
| D - Sub Totale [A - B - C] | € | 62.836,67 |
| E - Abbattimento Forfettario 15% | € | 9.425,50 |
| F - PREZZO DI VENDITA [D - E] | € | 53.411,17 |
| ALIQUOTA PREZZO DI VENDITA RELATIVA ALLA QUOTA DI PROPRIETA' DELL'IMMOBILE PARI 1/6 [F/6] | € | 8.901,86 |
| Che si arrotonda a | € | 8.900,00 |

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Bitonto, 15/01/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

12. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 176/2019;
- b) **Proprietà:** Sig. _____, proprietario in misura di 1/1;
- c) **Ubicazione:** Comune di Conversano (BA), Via Mantova n. 38, piano terra;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un opificio sito in Conversano, Via Mantova n.38, avente superficie commerciale pari a 230,50 mq, adibito ad uso autofficina con annessa struttura interna adibita a zona ufficio e servizi igienici e con annessi piazzali nella zona antistante e sul retro;
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Conversano, alla Via Mantova n. 38, piano terra, foglio 39, particella 1870, subalterno 1, categoria D/1, rendita € 1.527,50.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta essere stato realizzato in virtù del rilascio nel 2006, da parte del Comune di Conversano, del Permesso di Costruire n. 262 e, nel 2009, della successiva Variante per modifica del prospetto della facciata anteriore (D.I.A. del 30.01.2009). In data 09.02.2012 è stata rilasciata l'attestazione di agibilità relativa alla struttura.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 163.500,00 (Centosessantatrecinquecento,00)

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 176/2019;
- b) **Proprietà:** Sig _____ proprietario in misura di 1/6;
- c) **Ubicazione:** Comune di Conversano (BA), Via L. Pirandello n. 53-55-55a, piano terra;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un locale ad uso deposito-rimessa situato al piano terra di uno stabile sito in Conversano, con tre accessi distinti in Via Pirandello n.53-55-55a, avente superficie commerciale pari a 77 mq. L'immobile attualmente non risulta essere occupato.
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Conversano, alla Via Luigi Pirandello n. 57, piano terra, foglio 41, particella 4302, subalterno 4, categoria C/6, classe 6, consistenza 68 mq, superficie catastale 77 mq, rendita € 207,20.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta essere porzione di un fabbricato realizzato in virtù del rilascio nel 1974, da parte del Comune di Conversano, della Concessione Edilizia n.4299. In data 13.12.1976 è stato rilasciato il Certificato di abitabilità relativo all'immobile.

PREZZO RELATIVO ALLA QUOTA DI 1/6: € 8.900,00 (Ottomilanovecento,00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg.39, Part.1870, Sub.1;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg.41, Part.4302, Sub.4;
- 3) Atto di proprietà Notaio Cuomo Maria Paola, Rep. 3932;
- 4) Certificato di matrimonio;
- 5) Verifica contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate Bari;
- 6) Richiesta accesso agli atti presso Ufficio Tecnico Comune di Conversano;
- 7a) Variante P.d.C. n. 262/2006;
- 7b) D.I.A. del 30.01.2009;
- 7c) Attestazione di agibilità del 09.02.2012;
- 7d) Elaborati progettuali C.E. n.4299 del 1974;
- 7e) Autorizzazione di abitabilità n.2109 del 13.12.1976;
- 7f) Richiesta di variazione destinazione d'uso del 1993;
- 8) Verifica presenza insoluti condominiali immobile Fg.41, Part.4302, Sub.4;
- 9a) Ispezione ipotecaria su immobile Fg.39, Part.1870, Sub.1;
- 9b) Ispezione ipotecaria su immobile Fg.41, Part.4302, Sub.4;
- 9c) Ispezione ipotecaria Sig. ;
- 9d) Ispezione ipotecaria R.P. 3713 R.G. 19227;
- 9e) Ispezione ipotecaria R.P. 5146 R.G. 26149;
- 9f) Ispezione ipotecaria R.P. 31351 R.G. 43622;
- 9g) Ispezione ipotecaria R.P. 9070 R.G. 12924;
- 10) Planimetria catastale immobile Fg.39, Part.1870, Sub.1;
- 11) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 12) Planimetria catastale immobile Fg.41, Part.4302, Sub.4;
- 13) Documentazione fotografica Lotto 2.