

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento di esecuzione immobiliare N. 96/2023 R.G.E.

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Marisa ATTOLINO

RELAZIONE DI STIMA

Creditore procedente:

Società [REDACTED]

Debitore executato:

Sig.ra [REDACTED]

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giovanni Didonna

INDICE

Premessa.....	pag. 3
Descrizioni operazioni peritali.....	pag. 3
Risposta ai quesiti.....	pag. 5
Relazione di stima unità immobiliare n. 1.....	pag. 7
Relazione di stima unità immobiliare n. 2.....	pag. 20
Allegati.....	pag.34

PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott.ssa Marisa ATTOLINO, nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 96/2023, in favore della [REDACTED]

[REDACTED] elettivamente domiciliata in Torino (To) a C.so Unione Sovietica n. 385 presso lo Studio dell'Avv. **SANTERO Fabrizio** (C.F. SNTFRZ84E09F335C) posta elettronica certificata: fabriziosantero@pec.ordineavvocatitorino.it dal quale è rappresentata e difesa, contro la Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], in data 20/04/2023, vista l'istanza di vendita e esaminati gli atti e documenti della presente procedura esecutiva ai sensi dell'art. 569 cod. proc. civ., nominava **esperto stimatore** il sottoscritto Ing. Giovanni DIDONNA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3293, all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2881, con studio in Noicattaro (BA) alla Via Cesare Battisti n.184/C, esperto stimatore e **Custode giudiziario** del compendio pignorato la Dott.ssa Clelia Galizia di Bari, nell'esecuzione immobiliare in epigrafe.

In data 25.04.2023 avveniva l'accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale. Il Giudice affidava al C.T.U. il compito di redigere una perizia di stima, assegnandoli 120 giorni per deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, in modalità telematica PCT, prima della udienza fissata per il giorno 16 novembre 2023.

DESCRIZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

In data 12 maggio 2023, alle ore 11.00, è avvenuto l'inizio delle operazioni peritali, previa apposita comunicazione del Custode Giudiziario all'avvocato del creditore procedente e alla debitrice esecutata.

In tale data l'accesso agli immobili oggetto della procedura è stato consentito dal [REDACTED] [REDACTED] coniuge della debitrice esecutata.

Entrambi gli immobili oggetto della presente procedura fanno parte del Complesso Immobiliare "Il Boscarello" sito in agro di Valenzano e con accesso da Via Martiri di Nassirya NC angolo via Loseto NC. Il sopraluogo ha avuto inizio nell'immobile identificato catastalmente nel NCEU al Foglio 26, Particella 524 sub 218, Piano T, Categoria A10, Classe 1 e successivamente è proseguito nell'immobile identificato catastalmente nel NCEU al Foglio 26, Particella 524 sub 316, Piano S1, Categoria C/6.

In sede di sopralluoghi si è proceduto ad una dettagliata ricognizione degli immobili, supportata

dagli opportuni rilievi metrici e fotografici esterni ed interni, con la verifica della rispondenza dello stato dei luoghi alle planimetrie catastali, e con la verifica delle loro attuali condizioni. Venivano effettuati delle riprese fotografiche, allegate alla presente relazione. Non venivano riscontrate difformità rispetto alle planimetrie catastali nella conformazione delle due unità immobiliari.

Al termine veniva sottoscritto il verbale firmato da tutti i presenti.

L'iter procedurale, in merito alla conduzione delle operazioni peritali, è risultato il seguente:

- accurato esame della documentazione in atti;
- acquisizione dell'estratto mappa catastale Foglio 26, Particella 524 (all. 1)
- acquisizione della documentazione giacente presso il N.C.E.U. e relativa alle due unità immobiliari site nel Comune di Valenzano e segnatamente:
 - unità n. 1: Foglio 26, Particella 524 sub 218, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 712,71.
Sono state acquisite la planimetria (all. 2a) e la visura catastale (all. 2b)
 - unità n. 2: Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq., Rendita €. 50,82.
Sono state acquisite la planimetria (all. 3a) e la visura catastale (all. 3b);
- acquisizione presso gli Uffici del Settore tecnico – Sportello Unico Edilizia del Comune di Valenzano, della documentazione necessaria per la verifica della regolarità edilizia e urbanistica delle due unità immobiliari pignorate; a tale scopo, in data 16.5.2023 inoltrava a mezzo pec formale richiesta di accesso agli atti che nel termine prescritto rimaneva inevasa e pertanto con ulteriore pec in data 23.6.2023, provvedeva a sollecitare lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Valenzano a consentire l'accesso agli atti giacenti nei fascicoli edilizi relativi agli immobili oggetto di stima. L'accesso agli atti veniva esercitato in data 26.6.2023 con l'acquisizione della documentazione cartacea relativa ai fascicoli delle pratiche edilizie;
- acquisizione presso l'Amministrazione Condominiale “Il Boscarello” del Regolamento di Condominio (all. 4a) e delle Tabelle millesimali (all. 4b)
- analisi dei luoghi di causa;
- rilievi fotografici degli immobili.

RISPOSTA AI QUESITI

Al consulente tecnico d'ufficio veniva chiesto di rispondere ai seguenti quesiti:

“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’art. 567 secondo comma del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei”.

La procedura esecutiva è a carico della [REDACTED].

Il pignoramento immobiliare trascritto in data 24.03.2023 ai numeri 14262 registro generale e 10789 registro particolare, presso l’Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare a favore della [REDACTED]

[REDACTED] è relativo alle seguenti unità immobiliari:

1. *diritto di proprietà per la quota 1/1 intestato alla [REDACTED] [REDACTED] sull’unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 218, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani;*
2. *diritto di proprietà per la quota 1/1 intestato alla [REDACTED] [REDACTED] sull’unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Consistenza 24 mq.;*

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva rilasciata, ai sensi dell’art. 567 secondo comma, dal **notaio Giulia Messina Vitrano**, notaio in Corleone, iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 29.03.2023.

Esaminati gli atti della procedura, il sottoscritto ritiene che, la documentazione di cui all’art. 567 secondo comma, del codice di procedura civile risulta completa.

Dopo aver compiuto questo controllo preliminare, per ciascun quesito formulato, si procede a fornire i necessari riscontri, come di seguito.

Quesito: *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;*

Esaminati gli atti ed i documenti contenuti nel fascicolo dell'esecuzione, attraverso il sito informatico della l'agenzia del Territorio di Bari e consultando il SISTER ho accertato, verificato e acquisito, tutta la documentazione indispensabile all'identificazione degli immobili oggetto della presente esecuzione, quali le schede planimetriche e le visure catastali aggiornate. Da tale consultazione risulta che i due immobili sono individuati come segue:

Immobile n. 1

unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 218, , Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita € 712,71.

Immobile n. 2

unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Consistenza 24 mq, Rendita € 50,82.

Il sottoscritto, viste le unità immobiliare oggetto di pignoramento, esaminati i documenti della proprietà delle singole unità immobiliari, è del parere che gli stessi non possano essere ricompresi in un unico lotto ma che vadano individuati due distinti lotti e nello specifico:

Lotto N. 1: *unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 218, , Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita € 712,71.*

Lotto N. 2: *unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Consistenza 24 mq, Rendita € 50,82.*

Il sottoscritto non ritiene necessari ulteriori frazionamento e formazione di nuovi confini catastali. Nel prosieguo della presente Relazione si procederà a fornire le risposte ai quesiti posti facendo riferimento a ciascuna delle due unità immobiliari.

RELAZIONE DI STIMA UNITÀ IMMOBILIARE N. 1

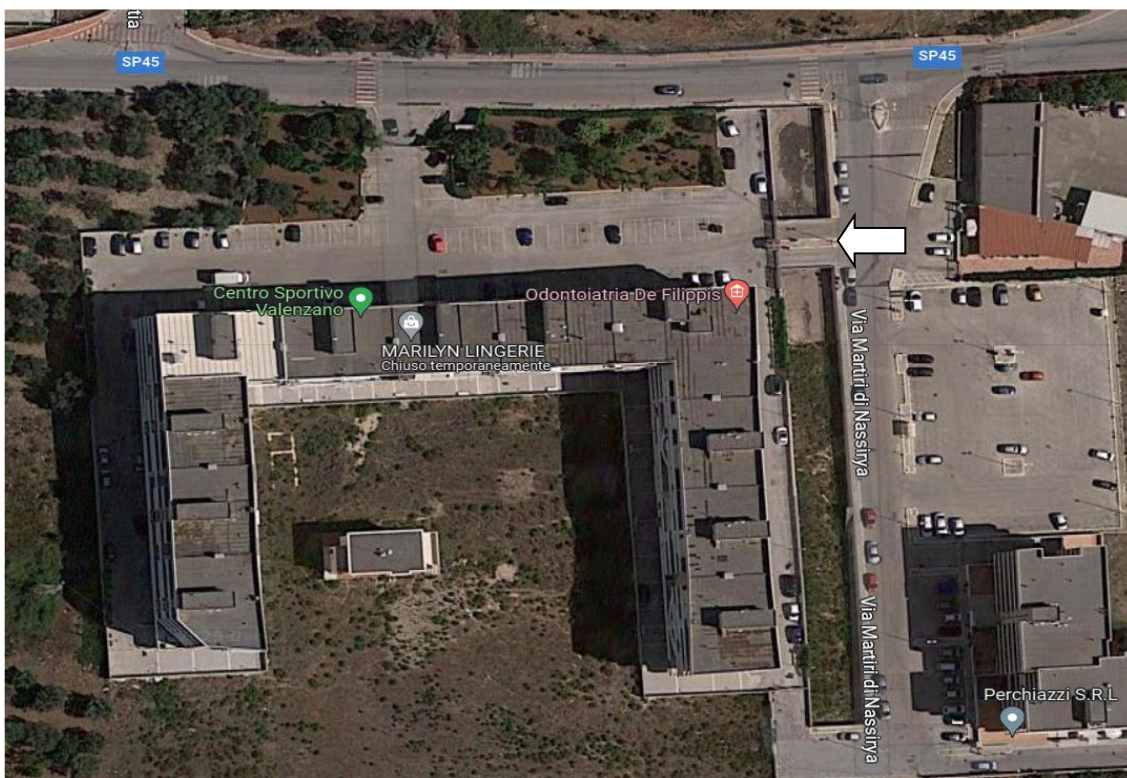
Nel prosieguo si procede a fornire le risposte ai quesiti posti facendo riferimento alla unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 218, , Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 712,71.

Quesiti

Quesito: *sommara 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;*

Tipologia

L'immobile oggetto di stima è costituito da una unità con destinazione di "Ufficio" sito nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello".



← Ubicazione Accesso al Complesso Residenziale da via Martiri di Nassirya n. 4

L'accesso al complesso residenziale "Il Boscarello" dalla viabilità pubblica è ubicato in via Martiri di Nassirya n. 4.



FOTO n. 1: Accesso al complesso residenziale



FOTO n. 2: Accesso al complesso residenziale

L'accesso all'unità immobiliare avviene dall'area scoperta condominiale di pertinenza del complesso immobiliare.



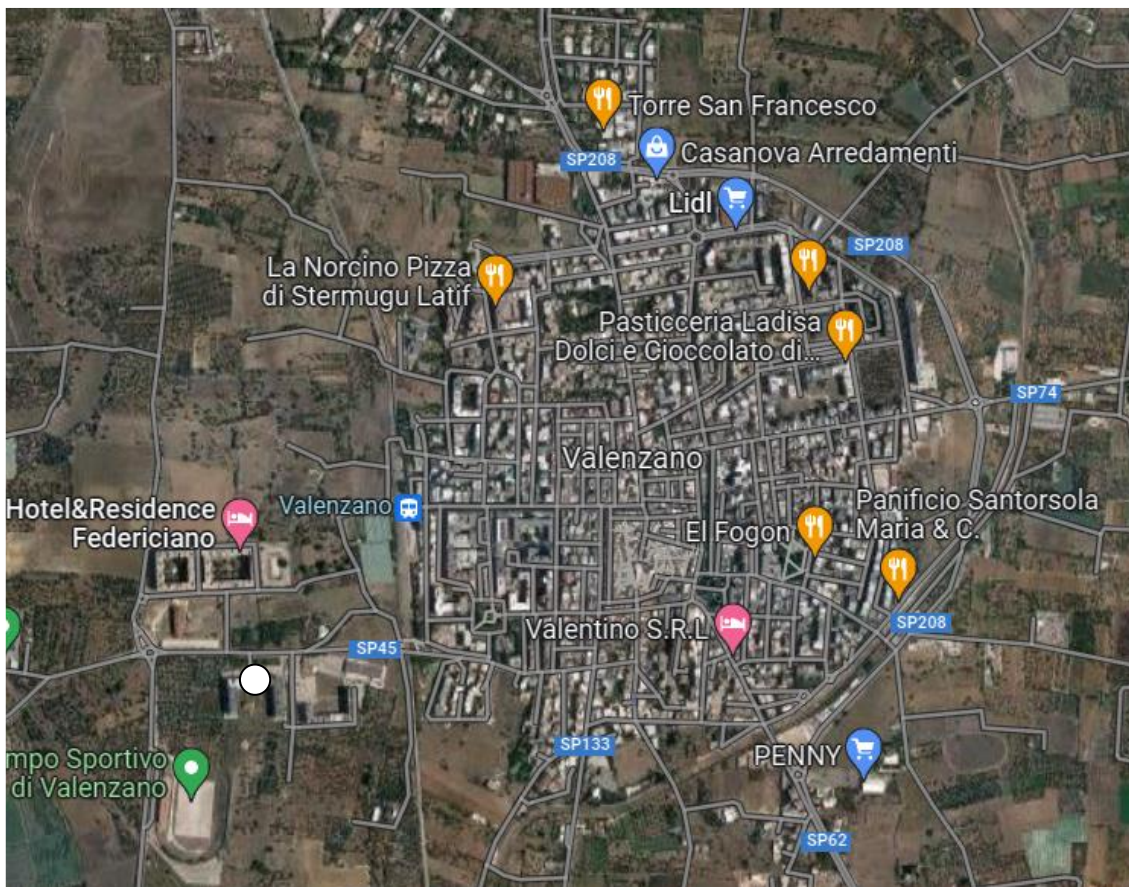
FOTO n. 3: Area scoperta condominiale



FOTO n. 4: Accesso all'immobile

L'unità immobiliare attualmente non è utilizzata.

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Valenzano, in una zona scarsamente urbanizzata a livello primario e secondario. Le coordinate geografiche di riferimento sono: 41.040193 N e 16.876526 E.



○ Ubicazione Complesso Residenziale rispetto al Centro Abitato di Valenzano

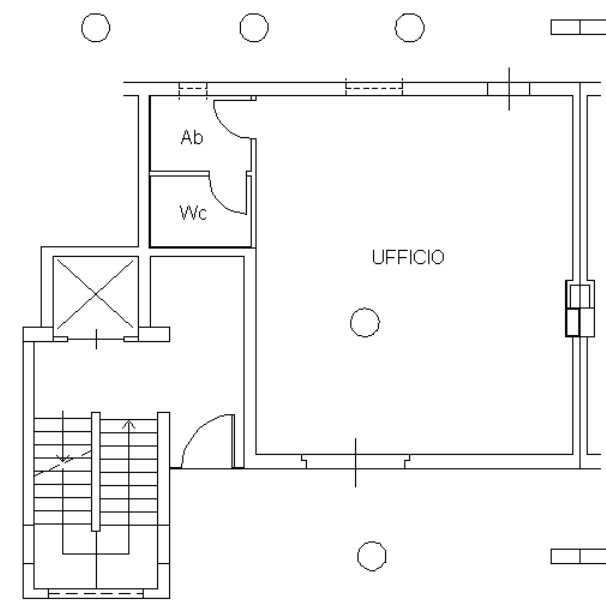
Caratteristiche costruttive.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale edificato tra il 2003 e il 2008 nel Comune di Valenzano all'interno della Lottizzazione Convenzionata "il Boscarello" di cui all'Atto di Convenzione a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36240 e successivo atto di redistribuzione suoli a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36241.

Il complesso residenziale si compone di un piano interrato destinato a box-auto-cantinole-locali tecnici, di un piano terra destinato a servizi per la residenza (negozi, uffici, laboratori, ecc,) e di n. 5 piani sovrastanti destinati ad abitazioni.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani in latero cemento e murature in laterizio termoisolante. L'unità immobiliare oggetto di stima, successivamente al 2008, non è stata interessata da lavori edili.

L'unità immobiliare, a cui si accede dall'area scoperta condominiale, è composta da un ampio vano destinato ad ufficio con annessi bagno e antibagno. I diversi ambienti hanno tutti altezza netta di metri 3,00 e la loro conformazione planimetrica è quella di seguito riportata.



Confini.

L'unità immobiliare confina da due lati con spazi scoperti condominiali e da due lati con altre unità immobiliari facenti parte del complesso residenziale.

Caratteristiche interne e finitura.

Come rilevasi dalla allegata documentazione fotografica, l'unità immobiliare si presenta in ottime condizioni di manutenzione, con pavimenti in piastrelle di ceramica smaltata e infissi esterni in alluminio a taglio termico e interni (bano e antibagno) in legno. Le pareti del locale ufficio risultano intonacate e pitturate a civile. Le pareti dei vani antibagno e bagno, sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata; i servizi igienici sono dotati dei relativi sanitari in porcellana.

Di seguito di riportano riprese fotografiche attestanti l'attuale stato dell'unità immobiliare.



FOTO n. 5: Accesso all'unità immobiliare



FOTO n. 6: Interni Locale Ufficio



FOTO n. 7: Interni Locale Ufficio



FOTO n. 8: Interni Locale Ufficio



FOTO n. 9: Interni Locale Ufficio



FOTO n. 10: Interno Locale Bagno



FOTO n. 11: Prospetto su Cortile Interno



FOTO n. 12: Accesso dal Cortile Interno

L'impianto elettrico, è a norma, del tipo sottotraccia con scatole di derivazione nascoste non a vista e quadro generale posto all'ingresso del locale. I punti luce sono a soffitto e a parete. È presente l'impianto di condizionamento caldo/freddo.

Destinazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Valenzano (Ba), l'immobile, nello strumento urbanistico attualmente vigente, ricade nella zona di Espansione Residenziale "C3".

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare non è soggetta a I.V.A.

Quesito: *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;*

La costruzione dell'immobile oggetto di stima, è stata iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

Quesito: *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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione: in caso di opere abusive, effettuare 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, verificare 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, verificare 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;*

Ai fini della verifica della regolarità urbanistico/edilizia dell'immobile pignorato, si è proceduto alla formale richiesta, inoltrata agli Uffici del Settore tecnico – Sportello Unico Edilizia del Comune di Valenzano, della documentazione relativa ad eventuali interventi edilizi effettuati sull'immobile.

Dalla documentazione acquisita è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso residenziale "il Boscarello" realizzato nel Lotto n.3 del Comparto "A" della Lottizzazione Convenzionata con Atto a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36240.

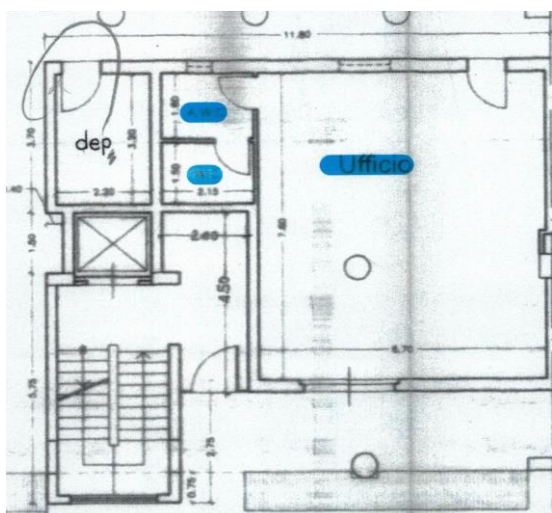
Il complesso residenziale "il Boscarello" si compone di n. 11 corpi di fabbrica indicati in progetto con le sigle "F1", "F2", "F3", "F4", "F5", "F6", "F7", "F8", "F9", "F10" e "F11". Ciascun corpo di

fabbrica si sviluppa su cinque piani in elevazione sul piano terra, oltre al piano interrato composto da tre distinte autorimesse “A”, “B” e “C”.

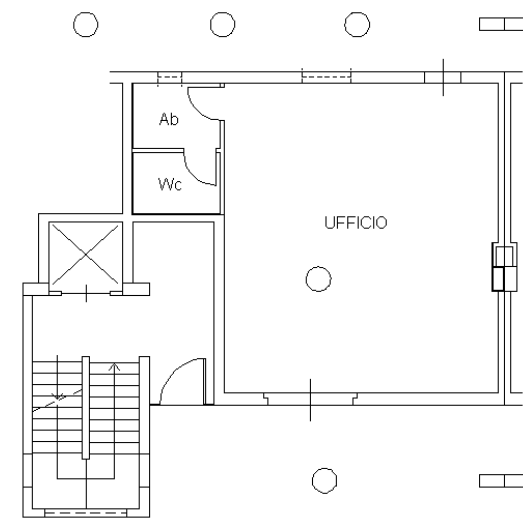
L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano terra del corpo di fabbrica “F7” edificato sulla base del P.d.C n. 15_2003 del 18.03.2003, successiva Variante con P.d.C n. 9_2005 del 07.03.2005 e dichiarato agibile in data 22.4.2008 con Agibilità n. 11_2008 (all. 5).

Nella Tabella A_S (Generale Supercondominio) l'unità immobiliare è individuata al n. 94 con una consistenza di 5,47 millesimi (all. 4b).

Il CTU in sede di sopralluogo, dal confronto tra la planimetria catastale presente in catasto, la planimetria allegata al P.d.C n. 9_2005 e la attuale conformazione dell'immobile, non ha rilevato la presenza di alcuna difformità delle opere esistenti con quelle autorizzate e con quelle catastalmente rappresentate.



Planimetria P.d.C n. 9_2005



Planimetria Catastale

Quesito: *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

L'immobile oggetto della presente Relazione è regolarmente censito in catasto urbano.

Quesito: *identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Si riscontra rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile è sprovvisto di APE. Non essendo lo scrivente iscritto all'Albo dei Certificatori Abilitati, non si è provveduto alla predisposizione dell'APE che dovrà essere comunque acquisita prima dell'atto di trasferimento dell'immobile.

Quesito: *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla consultazione dei registri catastali è stato accertato che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata, era unica intestataria dell'immobile, in forza ad un atto regolarmente trascritto. Non ci sono comproprietari indivisi.

Quesito: *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;*

La parte esecutata XXXXXXXXXX, coniugata in regime di separazione dei beni, è divenuta intestataria dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà sull'immobile oggetto della presente procedura, in forza dell'Atto di compravendita del 16.3.2006 a rogito del notaio Elio Trono di Triggiano, iscritto nel Distretto Notarile di Bari, Repertorio n. 42740, trascritto a Bari in data 121.3.2006 ai nn. 15286/10013, da parte della "Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C." con sede in Bari c.f.03933390720. Alla società venditrice il terreno sul quale l'immobile insiste era pervenuto:

- in parte, per atto di compravendita del 12.9.1989 del notaio Giuseppe Scarano di Triggiano rep.20890, trascritto il 22.9.1989 ai nn. 37445/30423 da parte di XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX
- in parte, per atto di fusione del 24.9.1992 del notaio Giuseppe Scarano di Triggiano rep.36600, trascritto il 9.10.1992 ai nn. 35881/28024 con il quale la Progedil srl con sede in Valenzano venne incorporata nella "Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C.";
- ed in parte, per atto di compravendita del 9.6.1999 a rogito del notaio Elio Trono di Triggiano, iscritto nel Distretto Notarile di Bari, Repertorio n. 31690, trascritto a Bari in data 6.7.1999 ai

nn. 25313/17291 da parte di

e

In ragione di quanto innanzi, nel ventennio anteriore al pignoramento, l'immobile pignorato risulta appartenere:

▫ sino al 16.3.2006 alla società "Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C." con sede in Bari c.f.03933390720;

▫ dal 16.3.2006 alla attualità, alla

Dalla certificazione notarile sostituiva, rilasciata ai sensi dell'art. 567 secondo comma dal notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 29.03.2023, risulta che, nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto della presente procedura, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, delle seguenti formalità:

1. Iscrizione nn. 15269/2579 del 21.3.2006: Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16.3.2006 per Elio Trono di Triggiano rep. 42741:

a favore di Banca Carime società per azioni con sede in Cosenza c.f. 13336590156

a carico di [REDACTED], debitore ipotecario, e [REDACTED], debitore non datore;

capitale € 90.000,00 – totale € 135.000,00 durata anni 15;

2. Trascrizione nn. 14262/10789 del 24.3.2023: Verbale Pignoramento Immobili del 24.2.2023 rep. 1463 – Corte di Appello di Bari:

a favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED].

Quesito: *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;*

Il diritto sull'immobile pignorato è di proprietà, al CTU non risulta nulla da segnalare circa, l'esistenza di oneri, pesi servitù, diritti di usufrutto, vincoli.

Quesito: *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 oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e i 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);

CRITERI DI STIMA

Il criterio adottato è quello della stima sintetica-comparativa.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si è ritenuto necessario fare riferimento sia alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio che a quelle desumibili dalle Agenzie Immobiliari della zona e dai Tecnici operanti sul mercato immobiliare locale, che ai valori riportati in atti di compravendita aventi ad oggetto unità analoghe per caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ubicate nella stessa zona di quella oggetto della procedura.

Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, quali: livello di finitura, vetustà impiantistica, stato conservativo e manutentivo, ubicazione e logistica.

Relativamente a “livello di finitura, vetustà impiantistica, stato conservativo e manutentivo”, si è considerato: il grado di rifinitura interno ed esterno, la sicurezza della situazione strutturale, l'ampiezza media dei vani e la loro forma, l'efficienza dei servizi, l'età dell'edificio, il deprezzamento in atto. Tali caratteristiche per l'unità immobiliare oggetto di stima, si possono definire “buone”.

Relativamente alla “ubicazione e logistica” si è considerato: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, la vicinanza sia di attrezzature collettive (stazioni ferroviarie, scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale, il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti, la qualificazione dell'ambiente esterno, il livello di inquinamento ambientale. Tali caratteristiche per le unità immobiliari oggetto di stima, si possono definire “normali”.

SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto del “Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate”.

Visto che trattasi di unità immobiliare con destinazione commerciale, la superficie di riferimento è la superficie lorda del solaio che in questo caso è pari a **64,30** metri quadrati.

VALORI MERCATO IMMOBILIARE.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture, considerata la zona urbana, svolte le indagini relative al mercato attuale di immobili simili, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari della zona, consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzie delle Entrate, con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2022, reperiti atti di compravendita aventi ad oggetto unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ubicate nelle stesse zone di quelli oggetto della procedura è stato accertato che:

Valori OMI 2° semestre 2022 (all. 7):

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata nella zona "D1 – Periferica/PERIFERICA FINO ALLE LAMIE – SP 133 – VIA IURLO – SP 62 FINO A TECNOPOLIS, Microzona catastale n.:2 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale".

Dalla consultazione del Sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Valenzano per la zona "D1" risultano i seguenti;

Zona "D1":

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	850	1200	L	3,3	4,9	L
Negozi	NORMALE	1050	1550	L	5,1	7,5	L

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: VALENZANO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA - FINO ALLE LAMIE - SP133 - VIA IURLO - SP62

Codice zona: D1

Microzona: 2

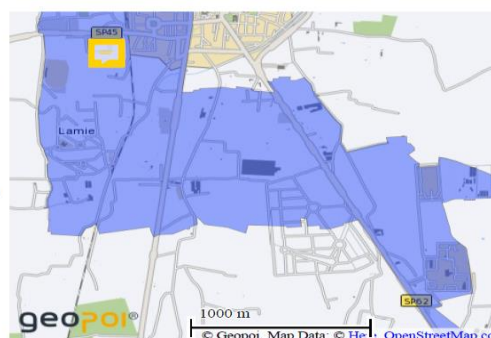
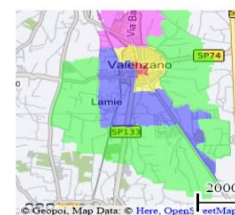
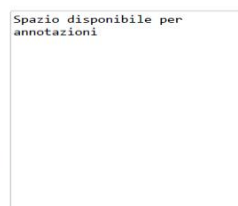
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	850	1200	L	3,3	4,9	L
Negozi	Normale	1050	1550	L	5,1	7,5	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)



Valori Atti di Compravendita:

Dalla consultazione dei Registri immobiliari relativi agli anni 2019 – 2022 non sono stati individuati atti pubblici che hanno avuto ad oggetto la compravendita di unità immobiliari aventi stessa destinazione “A 10 – Uffici e Studi Privati” o quella equiparabile di “C1 – Negozi”, né nella stessa zona e né in quelle limitrofe a quella dell’unità immobiliare oggetto di stima. Non è pertanto possibile fare riferimento ai valori dichiarati negli atti di compravendita.

Valori di mercato Agenzie Immobiliari:

Dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari presenti su Valenzano e facendo riferimento a offerte di acquisto/vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella oggetto di stima sono stati desunti i seguenti valori di riferimento:

Valore di mercato da € 1.350 (min.) a € 1.650 (max) al mq.

STIMA SINTETICA/COMPARATIVA

I dati rivenienti dai Valori OMI e dai valori di mercato indicati dalle Agenzie Immobiliari della zona, sono abbastanza eterogenei e vanno adeguatamente ponderati.

Relativamente ai valori OMI, si ritiene che per l’unità immobiliare oggetto di stima che, come già detto, è ubicata in zona “D - Periferica”, in ragione della sua scarsa vetustà e delle condizioni di manutenzione, si possa fare riferimento al valore medio della zona pari a € 1.500 e quindi assumere come valore OMI il valore di € 1.500 al metro quadrato di superficie lorda per un “ufficio - negozio” con stato di conservazione “normale”.

Tale valore risulta coincidente con quello delle offerte di acquisto/vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella oggetto di stima, rilevabile dalla consultazione delle agenzie immobiliari.

In definitiva si ritiene di poter assumere quale valore unitario di mercato a metro quadrato per l’immobile oggetto di stima, la media tra il valore medio dell’Osservatorio OMI e il valore riscontrabile dalle agenzie immobiliari e pertanto, si ritiene che il più probabile valore normale di mercato dell’unità immobiliare oggetto di stima possa essere fissato in € 1.500 al metro quadrato di superficie lorda.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO.

Dopo aver determinato il valore normale di mercato dell’unità immobiliare il metodo sintetico/comparativo, è necessario adeguarlo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche

dell'immobile che possono determinare una riduzione e/o un aumento del valore dell'immobile oggetto di stima. Nel caso in esame si ritiene che le buone caratteristiche intrinseche dell'immobile (ridotta vetustà, caratteristiche costruttive, condizioni di manutenzione, dotazione impiantistiche, ecc.) dalle quali deriverebbe un aumento del valore a mq. possono essere ritenute compensate dalle scarse caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza del Supercondominio, scarsa dotazione di urbanizzazioni e servizi presenti in zona, distanza dal Centro dell'Abitato, ecc.) dalle quali deriverebbe una diminuzione del valore a mq.

Per quanto riportato innanzi si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo al valore unitario di mercato a metro quadrato che viene pertanto confermato in € 1.600 al metro quadrato di superficie lorda.

VALORE DI MERCATO LOTTO n.1.

Facendo riferimento al valore unitario a metro quadrato come innanzi determinato, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nello stato di fatto risulta: € (1.500,00 x 64,30) = € 96.450.

Applicando a tale valore l'abbattimento forfettario del 15% per "*l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*" si ottiene che il valore complessivo del lotto n. 1 può essere fissato in: € (96.450 x 0,85) = € 81.982,50 che si arrotonda a € 82.000,00.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare può essere fissato in euro 82.000,00 (euro ottantaduemila/00).

RELAZIONE DI STIMA UNITÀ IMMOBILIARE N. 2

Nel prosieguo si procede a fornire le risposte ai quesiti posti facendo riferimento alla unità immobiliare ubicata all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Consistenza 24 mq, Rendita €. 50,82.

Quesiti

Quesito: *sommatoria 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.*

L'unità immobiliare oggetto di stima è costituita da un box auto ubicato al piano interrato della "Autorimessa C" del complesso residenziale "Il Boscarello" sito nel Comune di Valenzano, con accesso, a mezzo di rampa carrabile, dall'area di pertinenza condominiale del complesso.



FOTO n. 14: Cortile Condominiale di accesso da Via Nassirya



FOTO n. 15: Cortile Condominiale di accesso alla rampa



FOTO n. 16: Rampa lato accesso

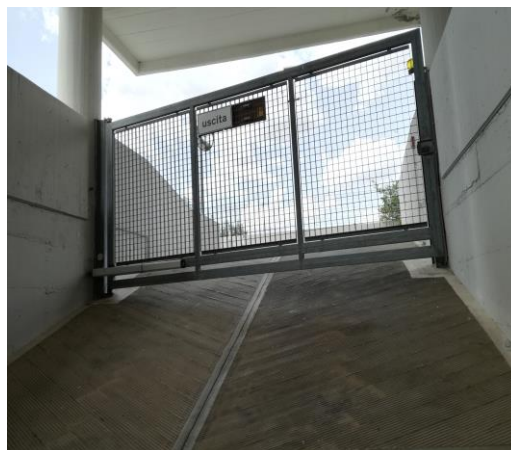
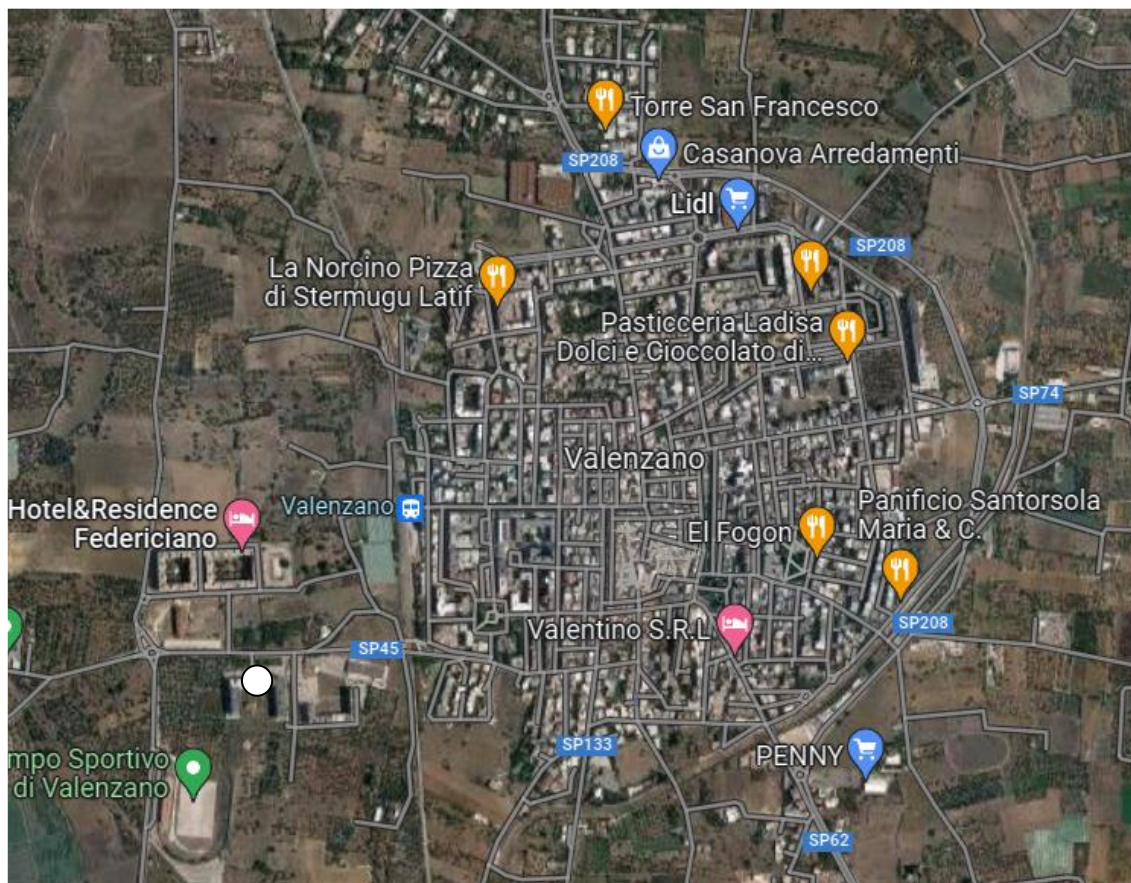


FOTO n. 17: Rampa lato uscita

L'unità immobiliare attualmente non è utilizzata.

L'immobile è ubicato in zona periferica del Comune di Valenzano, in una zona scarsamente urbanizzata a livello primario e secondario. Le coordinate geografiche di riferimento sono: 41.040193 N e 16.876526 E.



○ Ubicazione Complesso Residenziale rispetto al Centro Abitato di Valenzano

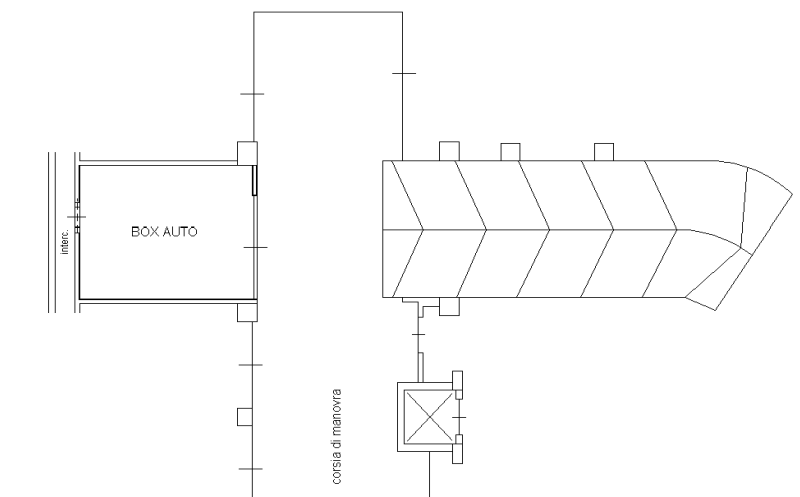
Caratteristiche costruttive.

L'unità immobiliare oggetto di stima fa parte di un complesso residenziale edificato tra il 2003 e il 2008 nel Comune di Valenzano all'interno della Lottizzazione Convenzionata "il Boscarello" di cui all'Atto di Convenzione a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36240 e successivo atto di redistribuzione suoli a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36241.

Il complesso residenziale si compone di un piano interrato destinato a box-auto-cantinole-locali tecnici, di un piano terra destinato a servizi per la residenza (negozi, uffici, laboratori, ecc,) e di n. 5 piani sovrastanti destinati ad abitazioni.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in conglomerato cementizio armato con orizzontamenti piani in latero cemento e murature in laterizio termoisolante. L'unità immobiliare oggetto di stima, successivamente al 2008, non è stata interessata da lavori edili.

L'unità immobiliare, a cui si accede dall'area scoperta condominiale, è composta da un ampio vano destinato a parcheggio con accesso da corsia di manovra dotato di serranda metallica elettrificata e altezza netta di metri 2,52; la sua conformazione planimetrica è quella di seguito riportata.



Confini.

L'unità immobiliare confina da due lati con altri box-auto, con spazio di manovra condominiale alla "Autorimessa C" e con intercapedine accessibile da porta interna metallica.

Caratteristiche interne e finitura.

Come rilevasi dalla allegata documentazione fotografica, l'unità immobiliare si presenta in normali condizioni di manutenzione, con pavimento in cemento, infissi in metallo. Le pareti del locale risultano al rustico, prive di intonaco.

Di seguito di riportano riprese fotografiche attestanti l'attuale stato dell'unità immobiliare.



FOTO n. 18: Accesso all'unità immobiliare



FOTO n. 19: Interno Box-Auto



FOTO n. 20: Interno Box-Auto



FOTO n. 21: Interno Box-Auto

L'impianto elettrico, è a norma, del tipo ignifugo a vista e quadro generale posto all'ingresso del locale. Il punto luce a soffitto è costituito da plafoniera stagna a norma.

Destinazione Urbanistica

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di valenzano (Ba), l'immobile, nello strumento urbanistico attualmente vigente, ricade nella zona di Espansione Residenziale "C3".

In relazione all'art. 10 del D.P.R. 633/1972 la vendita immobiliare non è soggetta a I.V.A.

Quesito: *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;*

La costruzione dell'immobile oggetto di stima, è stata iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

Quesito: *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;*

Ai fini della verifica della regolarità urbanistico/edilizia dell'immobile pignorato, si è proceduto alla formale richiesta, inoltrata agli Uffici del Settore tecnico – Sportello Unico Edilizia del Comune di Valenzano, della documentazione relativa ad eventuali interventi edilizi effettuati sull'immobile.

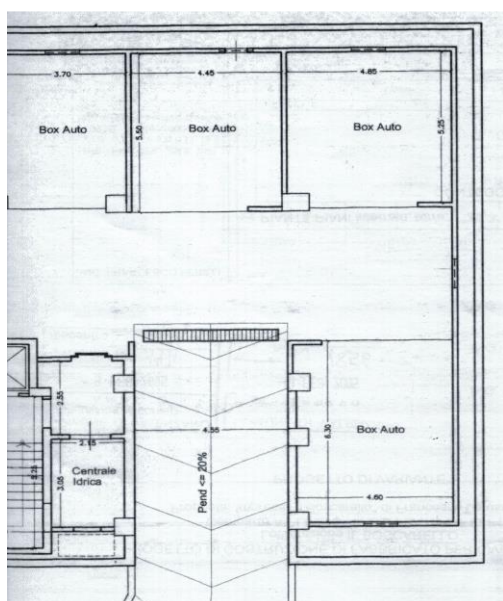
Dalla documentazione acquisita è stato accertato che l'unità immobiliare oggetto di stima fa parte del complesso residenziale “il Boscarello” realizzato nel Lotto n.3 del Comparto “A” della Lottizzazione Convenzionata con Atto a rogito del Notaio Elio Trono in data 12.07.2001 rep. N. 36240.

Il complesso residenziale “il Boscarello” si compone di n. 11 corpi di fabbrica indicati in progetto con le sigle “F1”, “F2”, “F3”, “F4”, “F5”, “F6”, “F7”, “F8”, “F9”, “F10” e “F11”. Ciascun corpo di fabbrica si sviluppa su cinque piani in elevazione sul piano terra, oltre al piano interrato composto da tre distinte autorimesse “A”, “B” e “C”.

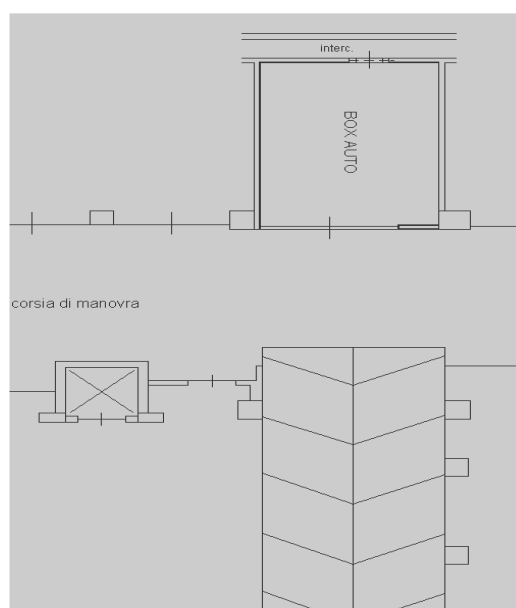
L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata al piano interrato del corpo di fabbrica “F11” edificato sulla base del P.d.C n. 51_2003 del 21.7.2003, successivo n. 07_2004 del 04.02.2004 e ultimo in Variante n. 11_2005 del 07.03.2005 e dichiarato agibile in data 22.4.2008 con Agibilità n. 13_2008 (all. 6).

Nella Tabella A_S (Generale Supercondominio) l'unità immobiliare è individuata al n. 73 con una consistenza di 0,58 millesimi (all. 4b).

Il CTU in sede di sopralluogo, dal confronto tra la planimetria catastale presente in catasto, la planimetria allegata al P.d.C n. 11_2005 e la attuale conformazione dell'immobile, non ha rilevato la presenza di alcuna difformità delle opere esistenti con quelle autorizzate e con quelle catastalmente rappresentate.



Planimetria P.d.C n. 11_2005



Planimetria Catastale

Quesito: *allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

L'immobile oggetto della presente Relazione è regolarmente censito in catasto urbano.

Quesito: *identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Si riscontra rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

L'immobile è sprovvisto di APE. In relazione all'Attestato di Prestazione Energetica, l'immobile destinato a box-auto è esentato dalla sua redazione ai sensi dell'art. 3, comma 3, del dlgs 192/2005 come specificato anche dall'appendice A del dm 26/06/2015.

Quesito: *appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Dalla consultazione dei registri catastali è stato accertato che all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita, era unica intestataria dell'immobile, in forza ad un atto regolarmente trascritto. Non ci sono comproprietari indivisi.

Quesito: *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;*

La parte eseguita [REDACTED], coniugata in regime di separazione dei beni, è divenuta intestataria dei diritti pari a 1/1 della piena proprietà sull'immobile oggetto della presente stima, in forza dell'Atto di compravendita del 16.3.2006 a rogito del notaio Elio Trono di Triggiano, iscritto nel Distretto Notarile di Bari, Repertorio n. 42740, trascritto a Bari in data 12.3.2006 ai nn.

15286/10013, da parte della “Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C.” con sede in Bari c.f.03933390720.

Alla società venditrice il terreno sul quale l’immobile insiste era pervenuto:

- in parte, per atto di compravendita del 12.9.1989 del notaio Giuseppe Scarano di Triggiano rep.20890, trascritto il 22.9.1989 ai nn. 37445/30423 da parte di C
- in parte, per atto di fusione del 24.9.1992 del notaio Giuseppe Scarano di Triggiano rep.36600, trascritto il 9.10.1992 ai nn. 35881/28024 con il quale la Progedil srl con sede in Valenzano venne incorporata nella “Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C.”;
- ed in parte, per atto di compravendita del 9.6.1999 a rogito del notaio Elio Trono di Triggiano, iscritto nel Distretto Notarile di Bari, Repertorio n. 31690, trascritto a Bari in data 6.7.1999 ai nn. 25313/17291 da parte di e

In ragione di quanto innanzi, nel ventennio anteriore al pignoramento, l’immobile pignorato risulta appartenere:

- sino al 16.3.2006 alla società “Il Boscarello s.n.c. di Francesco Lorusso e C.” con sede in Bari c.f.03933390720;
- dal 16.3.2006 alla attualità, alla [REDACTED].

Dalla certificazione notarile sostituiva, rilasciata ai sensi dell’art. 567 secondo comma dal notaio Giulia Messina Vitrano, notaio in Corleone, iscritta nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Palermo e Termini Imerese, in data 29.03.2023, risulta che, nel periodo ultraventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento oggetto della presente procedura, l’unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, delle seguenti formalità:

3. Iscrizione nn. 15269/2579 del 21.3.2006: Ipoteca Volontaria concessa a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 16.3.2006 per Elio Trono di Triggiano rep. 42741: a favore di Banca Carime società per azioni con sede in Cosenza c.f. 13336590156 a carico di [REDACTED], debitore ipotecario, e [REDACTED], debitore non datore;
capitale € 90.000,00 – totale € 135.000,00 durata anni 15;
4. Trascrizione nn. 14262/10789 del 24.3.2023: Verbale Pignoramento Immobili del 24.2.2023 rep. 1463 – Corte di Appello di Bari:

a favore di [REDACTED]

contro: [REDACTED].

Quesito: *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;*

Il diritto sull'immobile pignorato è di proprietà, al CTU non risulta nulla da segnalare circa, l'esistenza di oneri, pesi servitù, diritti di usufrutto, vincoli.

Quesito: *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 oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e i 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);*

CRITERI DI STIMA

Il criterio adottato è stato quello della stima sintetica-comparativa.

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare, si è ritenuto necessario fare riferimento sia alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia del Territorio che a quelle desumibili dalle Agenzie Immobiliari della zona e dai Tecnici operanti sul mercato immobiliare locale, che ai valori riportati in atti di compravendita aventi ad oggetto unità aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ubicate nelle stesse zone di quelli oggetto della procedura.

Nella stima si è tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di stima, quali: livello di finitura, vetustà impiantistica, stato conservativo e manutentivo, ubicazione e logistica.

Relativamente a "livello di finitura, vetustà impiantistica, stato conservativo e manutentivo", si è considerato: il grado di rifinitura interno ed esterno, la sicurezza strutturale, la superficie dell'unità immobiliare, l'efficienza dei servizi, l'età dell'edificio, il deprezzamento in atto. Tali caratteristiche per l'unità immobiliare oggetto di stima, si possono definire "buone".

Relativamente alla “ubicazione e logistica” si è considerato: l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, la vicinanza sia di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici) che di pubblici servizi a distanza pedonale, il livello dei collegamenti e dei pubblici trasporti, la qualificazione dell'ambiente esterno, il livello di inquinamento ambientale e la presenza di verde pubblico o privato, la quota rispetto al piano strada. Tali caratteristiche per l'unità immobiliare oggetto di stima, si possono definire “buone”.

SUPERFICIE COMMERCIALE.

Per il calcolo della superficie commerciale si è tenuto conto del “Manuale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate”.

Poiché trattasi di unità immobiliare con destinazione a “box auto”, la superficie di riferimento è la superficie lorda di pavimento che in questo caso è pari a 26,04 metri quadrati.

VALORI MERCATO IMMOBILIARE.

Preso atto della natura, della consistenza e destinazione, dello stato di manutenzione e di conservazione in cui si trova, delle particolari finiture, considerata la zona urbana, svolte le indagini relative al mercato attuale di unità immobiliari aventi stessa destinazione, assumendo opportune informazioni presso le agenzie immobiliari della zona, consultando l'Osservatorio del mercato immobiliare della Agenzie delle Entrate, con riferimento alle quotazioni del 2° semestre 2022, reperiti atti di compravendita aventi ad oggetto unità immobiliari aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e ubicate nelle stesse zone di quelli oggetto della procedura è stato accertato che:

Valori OMI 2° semestre 2022 (all. 8):

L'unità immobiliare oggetto di stima ricade nella zona “D1 – Periferica/Fino alle Lamie - Sp133 -Via Iurlo - Sp62 fino a Tecnopolis”, Microzona catastale n. 2. Dalla consultazione del Sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari risultano i seguenti:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Autorimesse	NORMALE	380	550	L	1,2	1,8	L
Box	NORMALE	500	700	L	1,6	2,4	L
Posti auto coperti	NORMALE	340	480	L	1	1,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,6	0,9	N

Valori Atti di Compravendita 2022:

Dalla consultazione dei Registri immobiliari relativi all'anno 2022 non sono stati individuati atti pubblici che hanno avuto ad oggetto la compravendita di unità immobiliari aventi stessa destinazione "C6: Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse" nella stessa zona censuaria "D1".

Viceversa, sono stati reperiti n. 9 atti pubblici, stipulati nel periodo luglio/dicembre 2022, che hanno avuto ad oggetto la compravendita di unità immobiliari aventi stessa destinazione "C6" ma ubicati in zone Censuarie diverse da quella ove è ubicato l'unità oggetto di stima (quasi tutti in zone più prossime al Centro Cittadino), aventi diversa consistenza superficaria e valori unitari indicati estremamente variabili tra 1.070,00 (una compravendita) e 300,00 (una compravendita) euro metro quadrato con un valore medio di circa 710,00 euro metro quadrato.

I dati sono riportati nella seguente tabella:

OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati

Pertinenze - Dicembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 15.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: D1 Immobile: PER Co6 50 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Dicembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 15.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: D1 Immobile: PER Co6 26 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Dicembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 15.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: C1 Immobile: PER Co6 14 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Dicembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 15.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: C1 Immobile: PER Co6 29 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Novembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 20.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: C1 Immobile: PER Co6 24 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Ottobre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 17.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: C1 Immobile: PER Co6 23 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Settembre 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 18.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: D1 Immobile: PER Co6 19 m² Quota trasferita 100%
Pertinenze - Luglio 2022
Numero immobili: 1 Corrispettivo dichiarato: 10.000 € Comune di VALENZANO Zona OMI: D1 Immobile: PER Co6 15 m² Quota trasferita 100%

Valori di mercato Agenzie Immobiliari:

Dalla consultazione di diverse agenzie immobiliari presenti su Valenzano e facendo riferimento a offerte di acquisto/vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella oggetto di stima sono stati desunti i seguenti valori di riferimento:

Valore di mercato da € 500 (min.) a € 1.000 (max) al mq.

Il valore massimo è riferito a unità immobiliari ubicate in prossimità del Centro Cittadino mentre il valore minimo è da riferire a unità immobiliari ubicate tra il Centro Cittadino e la zona periferica.

STIMA SINTETICA/COMPARATIVA

I dati rivenienti dai Valori OMI, dagli atti di compravendita e dai valori di mercato indicati dalle Agenzie Immobiliari della zona, sono abbastanza eterogenei vanno adeguatamente ponderati.

Relativamente ai valori OMI, si ritiene che per l'unità immobiliare oggetto di stima si possa fare riferimento al valore massimo e quindi assumere come valore OMI il valore di € 700 al metro quadrato di superficie lorda per un "box" con stato di conservazione "normale".

Tale valore risulta quasi coincidente con quello medio delle offerte di acquisto/vendita di unità immobiliari aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe a quella oggetto di stima, rilevabile dalla consultazione delle agenzie immobiliari.

Anche la media dei valori riportati negli atti di compravendita conferma quale valore di mercato il valore di € 700 al metro quadrato.

In definitiva si ritiene di poter assumere quale valore unitario di mercato a metro quadrato per l'immobile oggetto di stima, il valore di 700 euro a metro quadrato.

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DEL VALORE UNITARIO DI MERCATO.

Dopo aver determinato il valore normale di mercato dell'unità immobiliare il metodo sintetico/comparativo, è necessario adeguarlo alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile che possono determinare una riduzione e/o un aumento del valore dell'unità immobiliare oggetto di stima. Nel caso in esame si ritiene che le buone caratteristiche intrinseche dell'immobile (ridotta vetustà, caratteristiche costruttive, condizioni di manutenzione, dotazione impiantistiche, ecc.) dalle quali deriverebbe un aumento del valore a mq. possono essere ritenute compensate dalle scarse caratteristiche estrinseche (ubicazione in zona periferica, presenza del Supercondominio, scarsa dotazione di urbanizzazioni e servizi presenti in zona, distanza dal Centro dell'Abitato, ecc.) dalle quali deriverebbe una diminuzione del valore a mq.

Per quanto riportato innanzi si ritiene di non applicare alcun coefficiente correttivo al valore unitario di mercato a metro quadrato che viene pertanto confermato in € 700 al metro quadrato di superficie lorda.

VALORE DI MERCATO LOTTO n.2.

Facendo riferimento al valore unitario a metro quadrato come innanzi determinato, il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare nello stato di fatto risulta: € (700,00 x 26,04) = €. 18.228,00.

Applicando a tale valore l'abbattimento forfettario del 15% per "*l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*" si ottiene che il valore complessivo del lotto n. 2 può essere fissato in: €. (18.228,00 x 0,85) = €. 15.493,80 arrotondabili a €. 15.500,00.

In definitiva il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare può essere fissato in euro 15.500,00 (euro quindicimilacinquecento/00).

A conclusione della Relazione peritale si provvede a rispondere agli ulteriori quesiti formulati nel Decreto di nomina.

Quesito: *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;*

Il sottoscritto non ha ritenuto opportuno formare altri gruppi omogenei oltre i due lotti individuati e segnatamente:

Lotto N. 1: *unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 218, , Piano T, Categoria A10, Classe 1, Consistenza 3 vani, Rendita €. 712,71.*

Valore Lotto n. 1 = €. 82.000,00

Lotto N. 2: *unità immobiliare sita nel Comune di Valenzano all'interno del complesso residenziale "Il Boscarello" con accesso da via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, identificata in Catasto Fabbricati al Foglio 26, Particella 524 sub 316, via Martiri di Nassirya nc - via Loseto nc, Piano S1, Categoria C/6, Consistenza 24 mq, Rendita €. 50,82.*

Valore Lotto n. 2 = €. 15.500,00

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

Le unità immobiliari oggetto di stima sono in possesso del debitore esecutato.

Quesito: *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

Le unità immobiliari pignorate oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risultano interessate da alcuna procedura esecutiva per pubblica utilità.

Quesito: *allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

Si allegano le planimetrie catastali delle due unità immobiliari, stante la perfetta coincidenza tra queste e lo stato dei luoghi (all.2b e all.3b); i rilievi fotografici sono riportati nella presente relazione.

Quesito: *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;*

Il sottoscritto allega una separata descrizione dei due lotti formati, indicando lo stato di occupazione, il prezzo di stima e i riferimenti catastali. (all. A)

Quesito: *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;*

Il sottoscritto allega una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità della debitrice. (all. B)

Quesito: *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 Il 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 sottoscritto, per ciascun lotto, allega la check list riguardante i principali controlli effettuati. (all. C)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Ing. Giovanni Didonna

Allegati:

- all. n.1** - Estratto di mappa catastale Fg. 26 P.Ila 524
- all. 2a** - Visura Catastale Fg. 26 P.Ila 524 Sub 218
- all. 2b** - Planimetria Catastale Fg. 26 P.Ila 524 Sub 218
- all. 3a** - Visura Catastale Fg. 26 P.Ila 524 Sub 316
- all. 3b** - Planimetria Catastale Fg. 26 P.Ila 524 Sub 316
- all. 4a** - Regolamento condominiale
- all. 4b** - Tabelle Millesimali
- all. 5** - PdC n. 9_2005+Agibilità n. 11_2008
- all. 6** - PdC n. 11_2005+ Agibilità n. 13_2008
- all. 7** - Valori OMI 2° semestre 2022 + Uffici_Negozi
- all. 8** - Valori OMI 2° semestre 2022 + Box-Auto
- all. A** - Succinta descrizione dei due lotti formati
- all. B** - Relazione peritale versione privacy
- all. C1** - check list Lotto n. 1
- all. C2** - check list Lotto n. 2