

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PROCEDIMENTO N. 145/2023 R.G.E.

LOTTO UNICO

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

G.E.: Marisa ATTOLLINO

C.T.U. ing. Martino Ciccone

## **INDICE**

0) PREMESSA E MANDATO .....	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	8
1.1) Sopralluoghi.....	9
1.2) Indagini effettuate .....	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	10
2.1) Identificazione catastale.....	10
3) SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI .....	10
4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, LABORATORIO ARTIGIANALE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4 ....	11
4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona dell'immobile .....	11
4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'immobile .....	12
4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg. 16 part. 693 sub. 4 .....	12
4.4) Rifiniture dell'immobile .....	13
4.5) Impianti dell'immobile .....	13
4.6) Esposizione e confini dell'immobile.....	14
4.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile .....	14
4.8) Stato di possesso dell'immobile .....	14
5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO .....	14
6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4 .....	15
6.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sugli immobili che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	15
6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente .....	16
6.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	16
7) CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE.....	16
8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4 .....	17
9) STIMA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4.....	18
10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE .....	20
11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (NUDA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4).....	21
12) CONCLUSIONI .....	21
Elenco allegati.....	22

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

### **0) PREMESSA E MANDATO**

Con ordinanza del 01.03.2024 il G.E. dott.ssa Marisa Attollino nominava il sottoscritto ing. Martino Ciccone, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 9329, C.T.U. quale esperto estimatore nel procedimento di esecuzione immobiliare R.G.E. n. 145/2023.

In data 19.03.2024 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina il G.E. dott.ssa Marisa Attollino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima del bene pignorato disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

- A. in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estrazione che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato: in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio

rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui agli art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B. Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A. provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali

obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza dell'Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo nel caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non

pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati, in formato .rtf o word.zip."

## **1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Le operazioni peritali sono consistite in:

### **1.1) Sopralluoghi**

➤ Il giorno 27.03.24 alle ore 9:30, come da raccomandata trasmessa al debitore esecutato dal custode dell'immobile, avv. Lidia Patella, il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Adelfia (BA) alla via Marconi nn. 38-40 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg. 16, part. 693, sub. 4.

In tale occasione erano presenti [REDACTED] esecutato che consentiva l'accesso, l'avv. Lidia Patella custode dell'immobile e l'ing. Modarelli Maria in qualità di coadiuvatore del CTU.

Il CTU eseguiva un rilievo metrico e fotografico del suddetto immobile, come da verbale di sopralluogo.

➤ Il giorno 28.06.24 alle ore 17:00, previo accordi telefonici con il sig. [REDACTED]

[REDACTED] il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Adelfia (BA) alla via Marconi nn. 38-40 e censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg. 16, part. 693, sub. 4.

In tale occasione si verificava il rilievo metrico dello stato dei luoghi e alle ore 17:20 redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 1) si rinviava l'eventuale proseguo delle operazioni peritali a data da definire.

### **1.2) Indagini effettuate**

- In data 19.03.2024 e in data 22.04.2024 il CTU acquisiva tramite SISTER l'estratto di mappa catastale, la planimetria catastale, la visura storica catastale dell'immobile oggetto della procedura (allegato n. 2).
- In data 28.06.2024 il CTU visionava ed acquisiva presso la sede dell'Agenzia delle Entrate ufficio di Bari, previa richiesta a mezzo pec, la documentazione e le planimetrie catastali pregresse presenti nella busta catastale dell'immobile (allegato n. 3).
- In data 01.07.24 il CTU acquisiva tramite SISTER le ispezioni ipotecarie relative all'immobile oggetto della procedura (allegato n. 4).
- In data 02.07.2024 il CTU richiedeva e acquisiva dal SUE del Comune di Adelfia le copie delle pratiche edilizie dell'immobile (allegato n. 5).
- In data 03.07.2024 il CTU richiedeva e acquisiva i certificati anagrafici degli aventi diritti sull'immobile oggetto della procedura come da visura storica dello stesso (allegato n. 6).

- Il CTU redigeva l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile (allegato n. 7).

## 2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e quindi dall'atto di pignoramento immobiliare risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di Adelfia (BA) e trattasi di:

"laboratorio artigianale sito in Adelfia (BA) in via Marconi nn. 38-40, censito al Catasto Fabbricati al fg. 16 part. 693 sub. 4, piano T, cat. C/3, classe 2, consistenza 196 mq, rendita catastale € 627,60".

### 2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile (allegato n. 2) acquisita dallo scrivente il 19.03.2024 e il 22.04.2024 tramite SISTER risulta quanto segue.

L'unità immobiliare sita in Adelfia (BA) censita al Catasto Fabbricati al fg. 16, part. 693, sub. 4, ubicata al piano T, presenta i seguenti dati identificativi e di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CL	CONS.	SUP. CAT.	RENDITA
ADELFA	16	693	4	C/3	2	196 mq	Totale: 229 mq	€ 627,60

In ditta a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

## 3) SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

L'immobile come identificato nell'atto di pignoramento costituisce un LOTTO UNICO.

#### **4) DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO, LABORATORIO ARTIGIANALE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELRIA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4**

##### **4.1) Ubicazione e caratteristiche di zona dell'immobile**

L'immobile oggetto di stima è un capannone ubicato in via Guglielmo Marconi nn. 38-40 di Adelfia (BA).

Tale zona urbana risulta discretamente servita e presenta una media densità abitativa (Figg. 1-2).

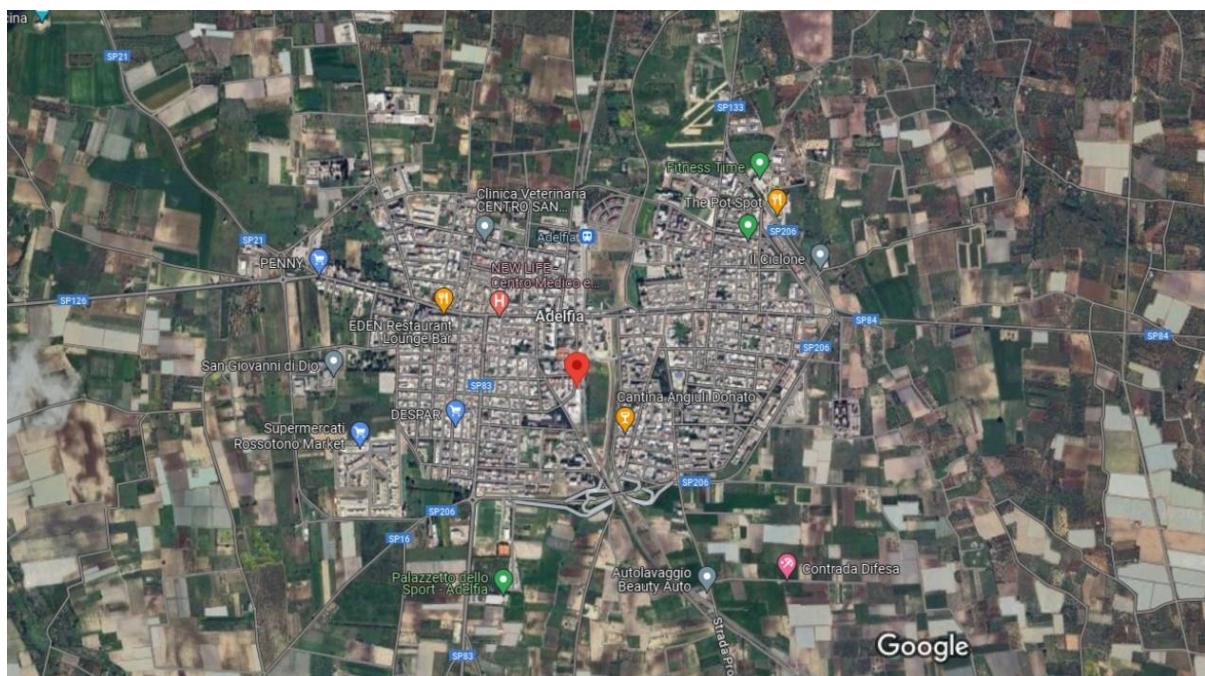


Fig. 1

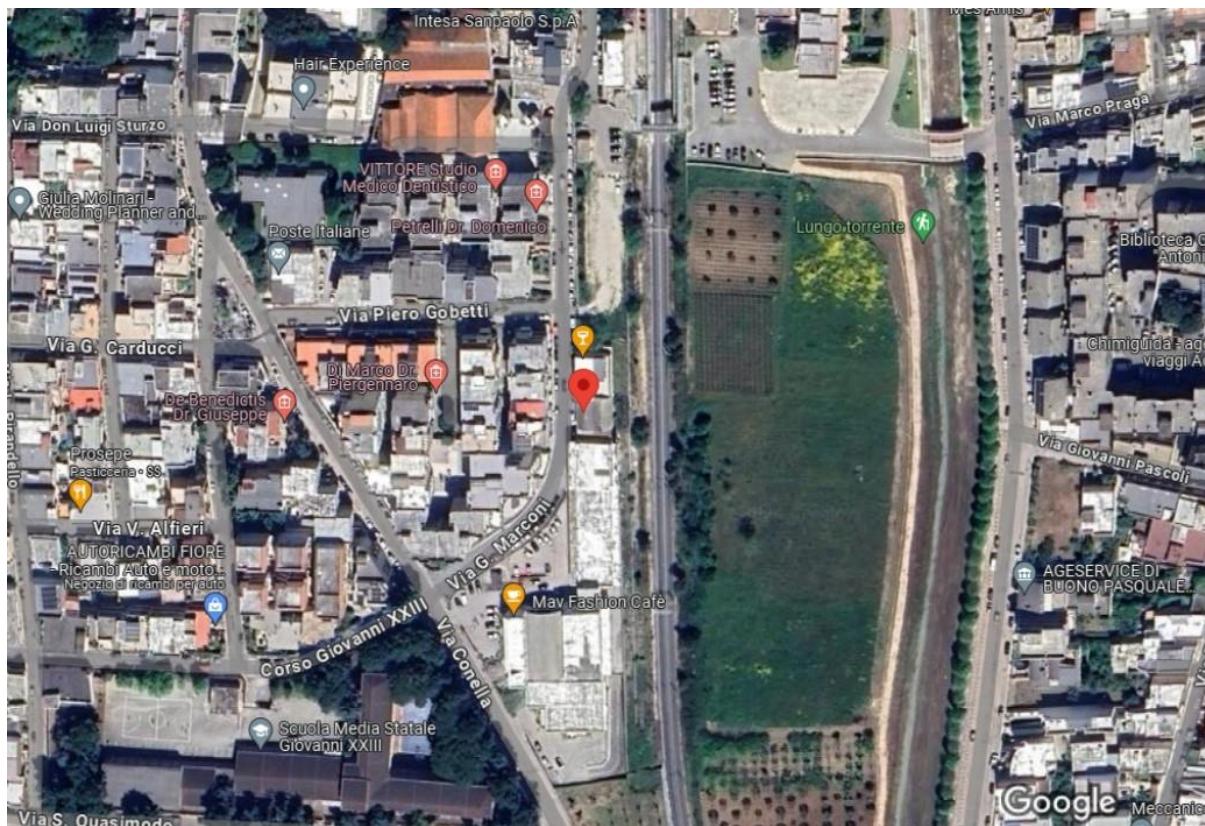


Fig. 2

#### 4.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'immobile

L'immobile come da fig. 3 presenta una struttura mista.

Il locale 1 ha una copertura a falde in amianto mentre il locale 2 presenta una copertura piana in lamiera metallica.

La facciata principale del capannone, quella prospiciente via Marconi, è intonacata di colore grigio.

#### 4.3) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg. 16 part. 693 sub. 4

L'immobile adibito a laboratorio artigianale (Fig. 3) è ubicato al piano terra ed è accessibile direttamente da via Guglielmo Marconi sia dal civico 38 che dal civico 40, accessi carrabili (allegato n. 8 elaborati grafici dello stato di fatto e allegato n. 9 rilievo fotografico).

Esso è costituito da due locali collegati tra loro e da un'area pertinenziale esterna.

Il civico 38 consente l'accesso direttamente al locale 1 da ritenersi quello principale in quanto di maggiore estensione mentre il civico 40 consente l'accesso diretto da via Marconi al locale 2.

Nel locale 1 sono ubicati due manufatti prefabbricati, uno adibito a bagno e l'altro adibito ad ufficio.

Dal locale 1 si accede sia al locale 2 che all'area pertinenziale esterna ubicata ad est dell'immobile e a confine con un'area di proprietà delle Ferrovie Sud-Est.

Il locale 1 con una copertura a falde ha un'altezza utile interna massima  $H_{max} = 5,70$  m ed un'altezza utile interna minima  $H_{min} = 4,10$  m mentre il locale 2 presenta una copertura piana, con un'altezza utile interna pari a 3,25 m.

Entrambi i locali sono provvisti di finestre.

Il manufatto prefabbricato adibito a bagno e quello adibito ad ufficio presentano un'altezza utile interna pari a 2,40 m.

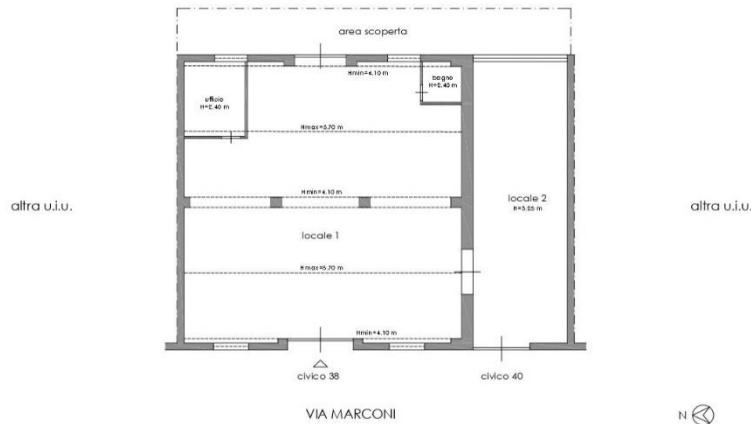


Fig. 3

#### 4.4) Rifiniture dell'immobile

L'immobile adibito ad uso laboratorio artigianale presenta un elevato stato di obsolescenza fisica con pareti non intonacate e calpestio in battuto di cemento.

Lo stesso si presenta in un insufficiente stato di conservazione e manutenzione.

#### 4.5) Impianti dell'immobile

L'immobile è dotato di un obsoleto impianto idrico-fognario a servizio del solo bagno e di un vetusto impianto elettrico.

#### **4.6) Esposizione e confini dell'immobile**

Il capannone ha una doppia esposizione, risulta prospiciente ad est sull'area esterna di pertinenza dell'immobile, area a confine con quella delle Ferrovie Sud-Est e ad ovest su via Guglielmo Marconi.

Lo stesso risulta confinante a nord e a sud con altri immobili.

#### **4.7) Stato di conservazione e manutenzione dell'immobile**

L'immobile adibito ad uso laboratorio artigianale presenta un evidente stato di obsolescenza fisica.

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

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è insufficiente.

#### **4.8) Stato di possesso dell'immobile**

Durante il primo sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava occupato dall'esecutato [REDACTED]

### **5) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO, IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELIA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4 E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO**

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato ipotecario compreso, prodotto dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali (allegati nn. 2-4) e dall'esame dell'atto di compravendita prodotto dalla parte precedente risultano i seguenti titoli di provenienza.

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

---

*Si precisa che dalla documentazione acquisita dallo scrivente dall'ufficio anagrafica di Adelfia (allegato n. 6), risulta che [REDACTED] usufruttuario dell'immobile per la quota di 1/2 è deceduto l'11.10.2023 mentre [REDACTED] [REDACTED] esecutato e proprietario della nuda proprietà dell'immobile per la quota di 1/1, è deceduto il 31.03.2024.*

## **6) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4**

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

- **ISCRIZIONE** del 16.11.2012 - Registro Particolare n. 5175 Registro Generale n. 42785

#### **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo**

del 23.05.2011 atto Pubblico Ufficiale Giudice di Pace Bari Repertorio n. 2745/2011

- **ISCRIZIONE** del 09.08.2013 - Registro Particolare n. 3872 Registro Generale n. 29133

#### **Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Inguntivo**

del 31.07.2013 atto Pubblico Ufficiale Tribunale di Lecce Sez. Distaccata di Tricase Repertorio n. 1376/2013

- **ISCRIZIONE** del 30.06.2017 - Registro Particolare n. 4331 Registro Generale n. 27430

#### **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo**

del 29.06.2017 atto Pubblico Ufficiale Equitalia Servizi di Riscossione Spa Repertorio n. 4626/1417

- **TRASCRIZIONE** del 19.04.2023 - Registro Particolare n. 14242 Registro Generale n. 18809

#### **Verbale di Pignoramento Immobili – Atto esecutivo o Cautelare** del 22/03/2023 atto Ufficiale Giudiziario UNEP presso Corte d'Appello Repertorio n. 2378/2023

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU tramite SISTER per l'immobile in oggetto in data 01.07.2024 (allegato n. 4).

---

## 6.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

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

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali.

## 6.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, lo stato dei luoghi dell'immobile è difforme dallo stato assentito a livello edilizio urbanistico e quindi da quanto rappresentato nell'elaborato grafico relativo alla autorizzazione edilizia n.1995/017 rilasciata dal Comune di Adelfia il 19.04.1995.

Infatti, per la conformità edilizia urbanistica dell'immobile occorre eseguire delle opere edili di ripristino e presentare al SUE del Comune di Adelfia una SCIA in sanatoria per variazione di prospetto con il pagamento di una sanzione.

Per la conformità catastale invece occorre depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale dell'immobile.

## 7) CONFORMITÀ EDILIZIA URBANISTICA E CATASTALE

- ✓ Il 19.05.1995 il Comune di Adelfia rilascia l'autorizzazione edilizia n.1995/017 relativa al cambio di destinazione d'uso dell'immobile da deposito a laboratorio artigianale.
- ✓ Il 04.12.1995 il Comune di Adelfia rilasciava il certificato di abitabilità relativo all'immobile avente la destinazione d'uso di laboratorio artigianale.

Allo stato attuale l'immobile è difforme dallo stato assentito a livello edilizio urbanistico come rappresentato nell'elaborato grafico relativo alla autorizzazione edilizia n.1995/017 rilasciata dal Comune di Adelfia il 19.04.1995.

Infatti, l'esistente locale 2 da stato legittimo risulta un'area esterna dell'immobile e quindi tale volume è da considerarsi abusivo e non sanabile.

Occorre per la conformità edilizia urbanistica dell'immobile ripristinare l'attuale locale 2 come da stato legittimo rimuovendo la copertura in lamiera metallica e quindi ripristinando l'area esterna.

Occorre inoltre presentare al SUE del Comune di Adelfia (BA) una SCIA in sanatoria per variazione di prospetto dovuta alla diversa ubicazione e dimensioni delle aperture dell'immobile verso l'esterno con il pagamento di una sanzione.

Per la conformità catastale invece occorre depositare all'Agenzia delle Entrate un Docfa con la nuova planimetria catastale dell'immobile.

Occorre prevedere quindi:

- |                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| - opere edili di ripristino                                                                               | circa € 5.000,00 |
| - l'onorario del tecnico incaricato per la redazione della SCIA in sanatoria e per la redazione del Docfa | circa € 2.500,00 |
| - la sanzione amministrativa per SCIA in sanatoria                                                        | € 1.516,00       |
| - i diritti di segreteria per SCIA in sanatoria                                                           | € 100,00         |
| - i diritti di segreteria per il Docfa                                                                    | € 50,00          |

***Si precisa inoltre che durante i sopralluoghi si è constatato che il locale 1 dell'immobile presenta una copertura a falde in amianto in avanzato stato di degrado e quindi risulta strettamente necessario nell'immediatezza un “intervento di messa in sicurezza” consistente nella tinteggiatura degli elementi della copertura con dei prodotti penetranti al fine di evitare la dispersione di fibre di amianto nell'ambiente.***

#### **8) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4**

Al fine della determinazione della consistenza dell'immobile sono considerati i volumi e le superfici legittime o che risulteranno tali dopo aver eseguito quanto menzionato nel paragrafo precedente.

La superficie linda coperta del laboratorio ubicato al piano terra è di mq 163,14 mentre la superficie linda della superficie esterna di pertinenza è di mq 88,50.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 144,60, dettagliata di seguito in forma tabellare.

AMBIENTE	Superficie netta (mq)
locale 1	133,14
manufatto bagno	2,88
manufatto ufficio	8,58
<b>TOTALE</b>	<b>144,60</b>

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

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;

- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento e di servizio*.

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

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare; al 2% per superfici eccedenti detto limite.

	Superficie londa (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale (mq)
laboratorio artigianale	163,14	1	163,14
area esterna di pertinenza	34,34	0,10	3,44
area esterna di pertinenza attualmente locale 2	54,16	0,10	5,42
<b>TOTALE</b>			<b>172,00</b>

La superficie commerciale totale dell'immobile oggetto di stima è quindi pari a mq 172,00.

## 9) STIMA DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELIA (BA) AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4

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

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

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

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

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

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Adelfia (BA), dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse con normale stato di manutenzione è pari a € 520,00 al mq;
- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° semestre del 2023, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di laboratorio artigianale, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Centrale/Strada Provinciale 206, Via della Costituente, Prolungamento via Chiancaro, Via Guido Rossa, Della Resistenza", zona B2, microzona 1, come da Fig. 4 dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 520,00 al mq ad un massimo di € 740,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 630,00 al mq.



Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BARI

Comune: ADELFINA

Fascia/zona: Centrale/STRADA PROVINCIALE 206,VIA DELLA

COSTITUENTE,PROLUNGAMENTO

Codice zona: B2 VIA CHIANCARO,VIA GUIDO ROSSA, DELLA RESISTENZA,MATTA

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)	
		Min	Max	Min	Max		
Laboratori	Normale	520	740	L	2,3	3,2	L
<a href="#">Stampa</a>						<a href="#">Legenda</a>	

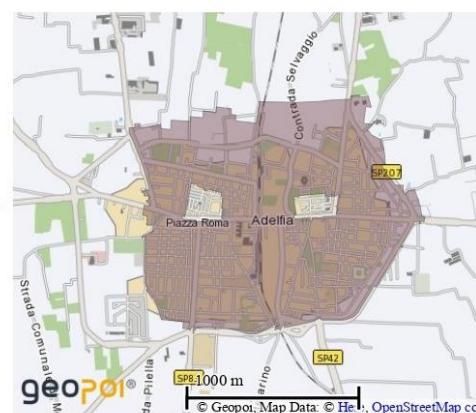
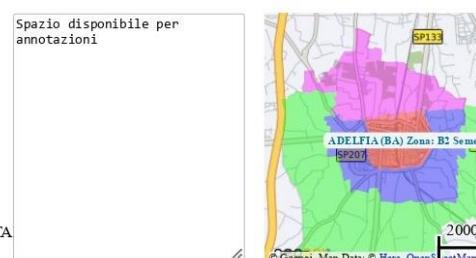


Fig. 4

Il valore medio tra quello rilevato dalle agenzie immobiliari e quello rilevato dall'O.M.I. è pari a circa € 575,00 al mq.

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

- l'insufficiente stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- lo stato di obsolescenza fisica del laboratorio artigianale;
- la presenza della copertura in amianto.

Tutto ciò premesso, si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita

**V<sub>um</sub> = 350,00 €/mq.**

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

$$V_m = V_{um} \times S_c = 350,00 \text{ €/mq} \times 172,00 \text{ mq} = \text{€ 60.200,00.}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 60.200,00 (euro sessantamiladuecento/00)**.

## **10) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE**

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

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

Quindi:

$$\text{€ } (5.000,00 + 2.500,00 + 1516,00 + 50,00 + 100,00) = \text{€ 9.166,00}$$

$$\text{€ } (60.200,00 - 9.166,00) \times 0,85 = \text{€ 43.378,90.}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato “corretto ed adeguato” da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di

conservazione e manutenzione risulta essere di € **43.378,90** (euro quarantatremilatrecentosettantotto/90).

Considerato che l'esecutato oramai deceduto, era proprietario della nuda proprietà dell'immobile e che l'unica usufruttuaria vivente risulta la sig.ra Cofano Caterina nata il 02.10.1931 risulta quanto segue.

	Valore immobile €	%	Quota procapite €
usufrutto	43.378,90	10	Valore usufrutto 4.337,89
nuda proprietà	43.378,90	90	Valore nuda proprietà 39.041,01

#### **11) PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO (NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI ADELFA AL FG. 16 PART. 693 SUB. 4)**

Il valore del lotto unico inteso come nuda proprietà dell'immobile oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 39.041,01, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 39.000,00 (euro trentanove mila/00)**.

Si precisa inoltre che la vendita del lotto unico non è soggetta ad IVA e che l'immobile in oggetto non rientra nella zona Zes Adriatica.

#### **12) CONCLUSIONI**

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

Con osservanza.

Bari, 04.07.2024

Il C.T.U.

Ing. Martino Ciccone



### **Elenco allegati**

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa, planimetrie catastali e visure storiche catastali dell'immobile
3. Documenti, planimetrie pregresse comprese, contenuti nella busta catastale dell'immobile
4. Ispezioni ipotecarie
5. Copie delle pratiche edilizie dell'immobile acquisite dal SUE del Comune di Adelfia
6. Certificati anagrafici degli aventi diritti sull'immobile oggetto della procedura
7. Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile censito al Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al fg. 16 part. 693 sub. 4
8. Elaborati grafici (stato di fatto dell'immobile)
9. Rilievo fotografico
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze