

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO N. 488/2021 R.G.E.

SIENA NPL 2018 S.r.l. Rappresentata da Juliet S.p.a.
contro

[REDACTED]

G.E.: Dott.ssa Marina CAVALLO

C.T.U. ing. Giuseppe Pinto



INDICE

0) PREMESSA E MANDATO.....	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	8
1.1) Sopralluoghi.....	8
1.2) Indagini effettuate	8
2) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE.....	9
3) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	9
2.1) Identificazione catastale	9
3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	10
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona	10
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	11
3.3) Locale.....	11
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti	11
3.3.2) Rifiniture del locale	12
3.3.3) Impianti	13
3.3.4) Esposizione.....	13
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione	13
3.3.6) Stato di possesso del bene	13
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.....	13
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	14
5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	14
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	14
5.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	15
6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA	15
7) CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO	15
8) VALUTAZIONE DEL LOCALE	16
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	17
10) PREZZO BASE D'ASTA.....	18
11) CONCLUSIONI	18
Elenco allegati.....	19



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 03.04.2022 l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marina Cavallo nominava il sottoscritto ing. Giuseppe Pinto, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8572, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 488/2021 R.G.

Il 11.04.2022 il sottoscritto, con comunicazione via pec, accettava l'incarico di stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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



In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;



- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;



- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 10) 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;
- 11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.



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;

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

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

14) 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.

15) 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.

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta



telematica” che sarà depositata dall’esperto, l’atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell’ordinanza di vendita.

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluoghi

- Il giorno 11 maggio 2022 alle ore 10.00, il sottoscritto e l’avv. Raimondo Tolentino, custode del bene, davano inizio alle operazioni peritali presso l’immobile oggetto della procedura, appartamento ubicato in Acquaviva delle Fonti al primo piano sotterraneo di Piazza Giuseppe Di Vagno n. 30/A, in tale occasione il sig. ██████████ consentiva l’accesso all’immobile.

Nel corso del suddetto sopralluogo il CTU accertava l’ubicazione, i confini dell’immobile oggetto della procedura ed effettuava il rilievo metrico e fotografico dello stesso.

Alle ore 11.00, redatto il verbale di sopralluogo (allegato n. 1), controfirmato dall’esecutato, si chiudevano le operazioni peritali.

1.2) Indagini effettuate

- In data 12.05.2022 il CTU acquisiva in formato digitale le planimetrie catastali, l’estratto di mappa e la visura catastale dell’immobile oggetto della procedura (allegati nn. 2-3-4);
- in data 14.07.2022 il CTU ritirava dall’Anagrafe del Comune di Acquaviva delle Fonti l’estratto riassunto di Atto di Matrimonio dell’esecutato (allegato n.6);
- in data 12.07.2022 il CTU ritirava dal notaio dott. D’Abbicco Alberto copia dell’atto di donazione dell’immobile (allegato n.9);
- in data 18.07.2022 il CTU acquisiva presso l’ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell’Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare l’ispezione ipotecaria relativa all’immobile oggetto della procedura (allegato n. 5).



2) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva fino ad un atto d'acquisto trascritto in data precedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento; non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Il sottoscritto CTU ha acquisito i certificati di matrimonio degli esecutati (allegato n.6) da cui risulta che [REDACTED] è Celibe; [REDACTED] è coniugato con [REDACTED] dal 08/09/1992 e in regime di separazione dei beni dal 27/04/2006; [REDACTED] è separato legalmente.

3) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti risulta che l'immobile oggetto di procedura è sito nel comune di Acquaviva delle Fonti alla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, e trattasi di: "locale a primo piano interrato, avente accesso dalla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, composto da un vano e due depositi".

Quindi il locale sopra citato costituisce il lotto unico oggetto di stima.

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica (allegato n. 4) acquisita dallo scrivente presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 12.05.2022 risulta che l'immobile è iscritto al Catasto Fabbricati del comune di Acquaviva delle Fonti, alla piazza Giuseppe di Vagno n. 30/A, piano S1:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA
ACQUAVIVA DELLE FONTI	46	1282	26	C/1	1	223 mq	€ 4088,53

In ditta a:

✓ [REDACTED]
✓ [REDACTED]
✓ [REDACTED]



3. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'unità immobiliare soggetta a procedura è un locale ubicato nel comune di Acquaviva delle Fonti, al primo interrato, avente accesso da Piazza Giuseppe Di Vagno, composta da un locale principale e due depositi.

L'edificio condominiale è ubicato nel nucleo urbano in una zona ben servita (fig. 1-2).

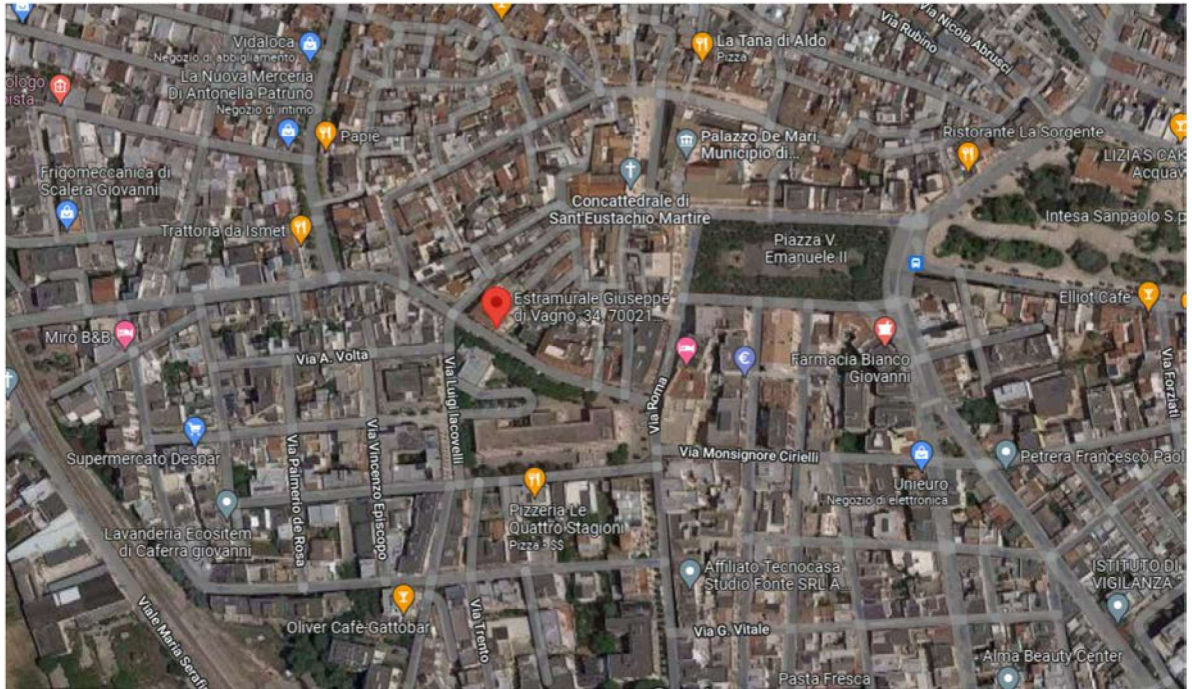


Fig. n. 1

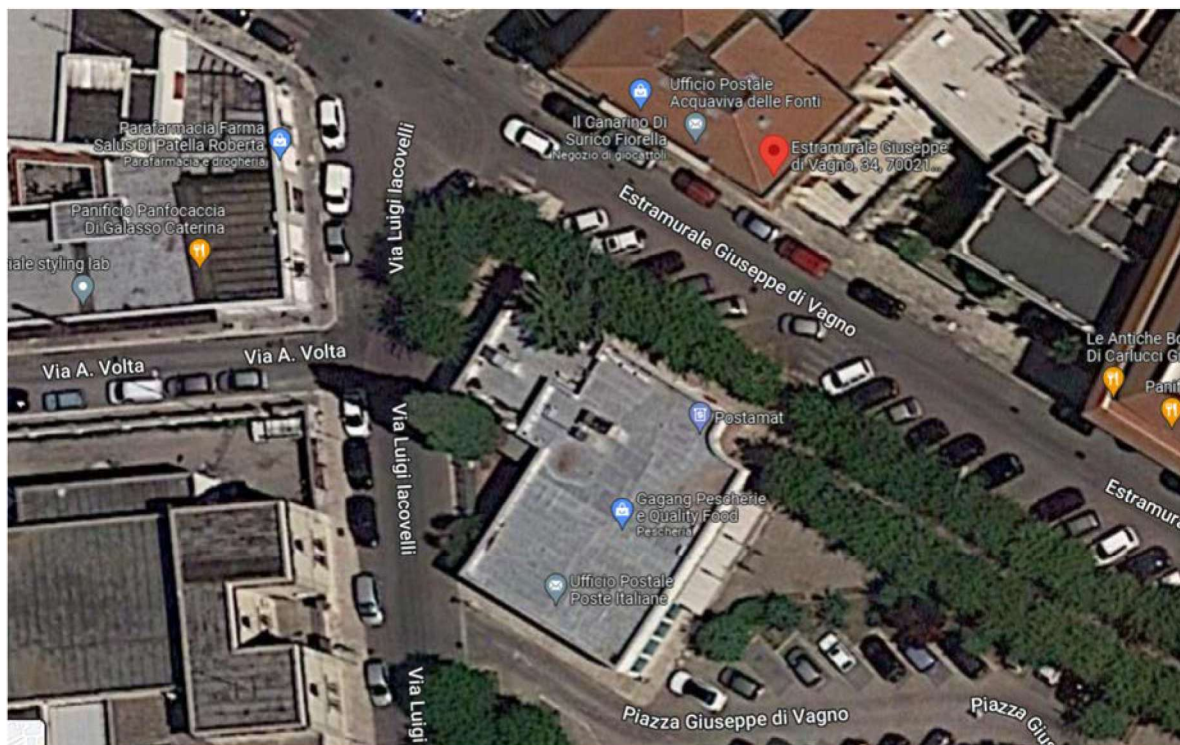


Fig. n. 2

3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

L'edificio condominiale è costituito da due piani fuori terra.

L'edificio si affaccia su piazza Giuseppe Di Vagno.

Il fabbricato ha una struttura in muratura portante, i prospetti risultano in pietra lavorata mentre le ringhiere sono marroni.

Al locale oggetto di perizia si accede da piazza Giuseppe Di Vagno tramite una scala monorampa che collega l'esterno al primo piano interrato.

Nel complesso l'edificio necessita di lavori di manutenzione.

3.3) Locale

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

Il locale (fig. 3) è ubicato al primo piano interrato.

Tramite una scalinata si accede al locale il quale si sviluppa in un ambiente principale a cui sono collegati due depositi. (allegato n. 7 elaborato grafico, allegato n. 8 rilievo fotografico).

Il locale prende luce da delle finestre alte che si affacciano su piazza di Vagno.

L'immobile è in muratura portante realizzato con volte a crociera che scaricano su pilastri centrali in muratura, sulla muratura perimetrale sono presenti delle nicchie,



sul confine opposto a piazza Di Vagno si accede a due stanze adibite a deposito con copertura a volte a botte.

L'altezza dei locali è variabile come indicato nel rilievo.

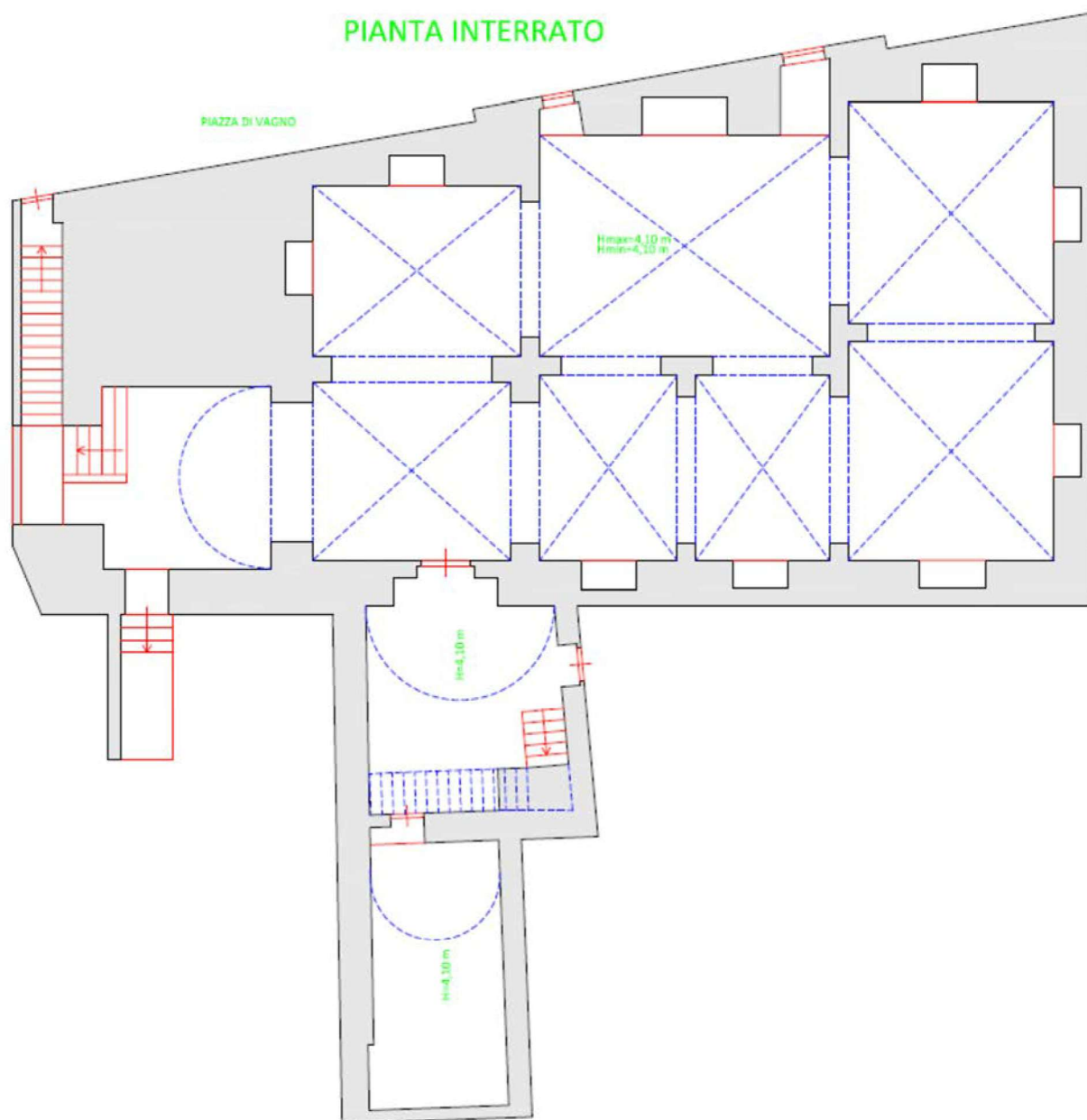


Fig. 3

3.3.2) Rifiniture del locale

L'intero locale è allo stato rustico, con zone con pavimentato in chianche, zone in battuto di cemento e zone prive di pavimento. Le murature presentano parti intonacate e parti a faccia vista.

Non sono presenti servizi igienici.



L'accesso all'unità immobiliare avviene attraverso una porta in legno. Sono presenti i serbatoi che riforniscono d'acqua i piani superiori

3.3.3) Impianti

Non è presente né un impianto di riscaldamento, né uno per la produzione di acqua calda sanitaria.

L'impianto elettrico è realizzato con cavi a vista.

3.3.4) Esposizione

Il locale prende luce da delle finestre che si affacciano su piazza di Vagno e da un'apertura a lato della scalinata d'accesso.

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

L'interno dell'edificio necessita di lavori di ristrutturazione.

3.3.6) Stato di possesso del bene

Il locale è utilizzato dall'esecutato.

4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità (allegati nn. 4-5) e dall'esame dell'atto di donazione (allegato n. 9), risultano i seguenti titoli di provenienza.

- Ai signori [REDACTED] nato ad Acquaviva delle Fonti il 03/09/1963, codice fiscale [REDACTED], per la proprietà di 1/3; [REDACTED] nato ad Acquaviva delle Fonti il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per la proprietà di 1/3; [REDACTED] nato ad Acquaviva delle Fonti i, codice fiscale [REDACTED] per la proprietà di 1/3 l'immobile è pervenuto per atti di donazione a rogito del notaio A. D'abbicco dell' 15/07/2003, repertori n.18295, 18294, 18293 registrati in data 30/07/2003, dalla signora [REDACTED] nata a Mola di Bari il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED].



5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Iscrizione**, ipoteca volontaria iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 15.05.2006 registro particolare 4480, registro generale 25569, nascente da atto di concessione a garanzia di mutuo del notaio D'Abbicco Alberto a favore della BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA spa, con sede in Padova (PD), contro [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3, [REDACTED] per la quota di 1/3; con capitale di € 130.000,00 totale di € 260.000,00.
- **Trascrizione**, pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 22.11.2021 al registro particolare 42177 e registro generale 56562, nascente da pignoramento n. 7097 del 30.10.2021 dell'UNEP – Corte d'Appello di Bari, a favore di SIENA NPL 2018 srl, contro [REDACTED] per l'immobile in Acquaviva delle Fonti in catasto al fg.46, p.lla 1282 sub 26.

L'iscrizione e la trascrizione sopra citate sono menzionate nella certificazione notarile, ai sensi dell' art. 567 P.C.C, redatta dal notaio Maurizio LUNETTA, notaio in S.Giuseppe Jato (Pa).

Il sottoscritto CTU ha comunque eseguito l'ispezione ipotecaria per il bene oggetto della procedura presso l'ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.07.2022, dalla quale è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame (allegato n. 5).

5.2) 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 e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto.



5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come è spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'appartamento occorre presentare al comune di Acquaviva delle Fonti una Cila tardiva.

6) CONFORMITA' CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

✓ L'edificio condominiale di piazza Di Vagno n.30/A è stato realizzato prima dal 1967 come indicato nell'atto di donazione (allegato n. 9).

Bisogna presentare una Cila tardiva per chiarire la destinazione d'uso e successiva Segnalazione certificata di agibilità.

Occorre prevedere quindi:

- | | |
|--|-----------|
| - onorario tecnico incaricato per la redazione della CILA, e Segnalazione certificata di agibilità | € 2000,00 |
| - sanzione per CILA tardiva | € 1000,00 |
| - sanzione per Segnalazione certificata di agibilità tardiva | € 500,00 |

7) CONSISTENZA DELL'APPARTAMENTO

La superficie lorda coperta del locale è di mq 360,00.

La superficie interna netta coperta totale è pari a mq 255,00.

La superficie commerciale dell'appartamento 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* (balconi, terrazze, etc.) e di *servizio* (cantine, soffitti, box auto, etc.).

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

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

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%.

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di omogeneizzazione	Superficie commerciale
locale	360,00	1	360,00
TOTALE			360,00

La superficie commerciale dell'immobile è quindi pari a mq 360,00.

8) VALUTAZIONE DEL LOCALE

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU, ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili 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 Acquaviva delle Fonti, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse, varia da un minimo di € 802,00 al mq ad un massimo di € 1.337,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.070,00 al mq;
- ✓ l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 2° Semestre del 2021, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione economica, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "centrale" del comune di Acquaviva delle Fonti, zona B1 microzona 1, come da fig. 5, indica un importo variabile da un minimo di € 950,00 al mq ad un massimo di € 1.350,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.150,00 al mq.





Valore medio di mercato/mg = 800,00 €/mg

- lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile;
- lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio di cui l'immobile fa parte.

Vum = 800,00 €/mq.

$$V_m = V_{um} \times S_c = 800,00 \text{ €/mq} \times 360,00 \text{ mq} = \text{€ 288.000,00}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'intero immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 290.000,00 (euro duecentonovantamila/00)**.

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- l'importo necessario per correggere le difformità catastali ed urbanistico edilizie come specificato al paragrafo 6 “conformità catastale ed urbanistica edilizia”;
- 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:

$$€ (290.000,00 - 3.500,00) \times 0,85 = € 243.525,00$$

10) PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'appartamento oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € 243.525,00, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00).**

11) CONCLUSIONI

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

Con osservanza.

Santeramo in Colle, 20.08.2022

Il C.T.U.

Ing. Giuseppe Pinto



Elenco allegati

1. Verbale di sopralluogo
2. Estratto di mappa
3. Planimetria catastale
4. Visure catastali
5. Ispezione ipotecaria del 18.07.2022
6. Certificato Stato Civile
7. Elaborato grafico stato di fatto
8. Rilievo fotografico
9. Atto di donazione
10. Attestazione di avvenuta trasmissione alle parti di copia della perizia
11. Nota spese e competenze

