TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROC. n° 255/2022

G.E. Dott. ssa Chiara Cutolo

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A
in danno di:

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE
in procedura di Esecuzione Immobiliare

PERIZIA DI STIMA

"LOTTO UNICO"

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

TRIBUNALE DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE –
G.E. – Dott. Chiara Cutolo- R.G.E. 255/2022

==========

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:
promosso da: AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A

contro

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO " LOTTO UNICO"

==========

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Io sottoscritto **Ing. Carlo Sansonetti**, nominato in qualità di Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott. Chiara Cutolo, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni **n. 255/2022** ho prestato giuramento in data **11/11/2022** mediante sottoscrizione di **"Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico"** e deposito telematico in modalità pct.

Procedura promossa da:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.A rappresentata e difesa da:
Avv. Fabio Letizia

In danno di:
XXXXXXX
Pignoramento Immobiliare:

- Repertorio 4849 del 26/05/2022
- Trascrizione 32685/24120 del 22/06/2022

Con decreto di fissazione udienza, ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 02/11/2022, veniva nominato quale **CUSTODE l'Avv. Giuseppe Vulpis**

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

QUESITO

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'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento

a ciascuno degli immobili pignorati:

| | se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

| | se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia 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 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);

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

| | nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

□ 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 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 all'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 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;

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

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 del certificato 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 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

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

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

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

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

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Il Giudice dell'esecuzione fissava, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del **14/06/2023** e assegnava all'esperto stimatore 120 gg don decorrenza dalla data del giuramento.

L'esperto stimatore, a causa di un a causa di un problema elettrico intercorso sui propri sistemi di archiviazione informatica, presentava motivata istanza di proroga, regolarmente concessa dal GE, ricevendo come termine per il deposito dell'elaborato **i 30 giorni precedenti la data dell'udienza** ossia il 15/05/2023.

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

LE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura ed eseguite le necessarie indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho effettuato una verifica circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (ex art. 567, secondo comma del c.p.c.) e acquisito l'attuale indirizzo di residenza del soggetto esecutato.
In particolare, ho potuto constatare che:

- *Il creditore procedente* ***ha optato*** *per il deposito* ***della Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia*** *datata 18/07/2022****;***
- *Il creditore procedente* ***non ha depositato Certificato storico catastale*** *per immobile riportante sia la situazione al giorno del rilascio del documento e sia, a ritroso, quella risalente alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente oltre vent'anni alla data del pignoramento.* ***Ho pertanto provveduto all'acquisizione di visura storica;***
- *Il creditore procedente* ***non ha presentato un estratto di mappa catastale*** *che individua l'esatta ubicazione del fabbricato allegato alla Certificazione Notarile.*
- ***Non era presente agli atti la planimetria catastale dell'unità che è state da me richiesta e ritirata nel corso delle operazioni peritali.***

ATTIVITA' ISPETTIVE

Io sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, in ossequio al mandato conferitomi in data 4 aprile 2022, stabiliti preventivamente i contatti con **l'Avv. Giuseppe Vulpis** nella sua qualità di **Custode giudiziale** del bene pignorato, ho provveduto, in data 27 aprile 2022, all'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, della planimetria catastale corrispondente all'identificativo dell'unità, oggetto di pignoramento, oltre alla relativa visura storica aggiornata non presentata agli atti dal creditore procedente. Successivamente, in seguito a comunicazione notificata alle parti dall'Avv. Vulpis, ci siamo recati presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare per eseguire, in maniera congiunta, un primo accesso ai luoghi atto a verificare la presenza di eventuali occupanti, accertarne identità e titolo ed esperire tutto quanto altro di mia competenza.
In data **6 dicembre 2022 alle ore 09,00 ho effettuato quindi il primo sopralluogo sull'immobile congiuntamente al Custode Avv. Giuseppe Vulpis.** Nessuno era presente per il creditore Procedente.

VERBALE DI 1° ACCESSO

L'anno 2022 il giorno 06 del mese di dicembre, alle ore 11.30 nell 'ambito dell 'attività di cui alla procedura esecutiva immobiliare n. 255/2022 R.G.E.- Tribunale di Bari promossa da AMCO SPA nei confronti di XXXXXXX, mi sono recato in Bitonto (Ba) alla Via Giovanna Da Durazzo n. 27, presso I

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

'immobile oggetto di pignoramento, al fine di procedere a tutte le operazioni relative all 'assunzione dell 'ufficio di Custode.

Unitamente allo scrivente si è recato nei predetti luoghi il nominato CTU Ing. Carlo Sansonetti, il quale procede con le operazioni peritali di sua competenza.

Ivi giunto ho avuto la presenza della Sig.ra [redacted] nata a [redacted] residente a Bitonto alla Via Giovanna Da Durazzo N. 27, identificata a mezzo C.I. [redacted], alla quale viene esibita e consegnata copia della ordinanza di nomina in qualità di custode.

Esaurita la ricognizione ho ammonito la stessa di non compiere atti pregiudizievoli in danno dei creditori sui beni sottoposti a pignoramento, riservandomi in difetto, di riferire alla autorità competente.

Ho reso edotto LIpresente dei poteri e delle funzioni conferitimi con la nomina di custode giudiziario, soffermandomi sulle peculiarità del procedimento esecutivo con particolare riguardo al procedimento di vendita del compendio pignorato ed alle modalità con le quali lo stesso avrà svolgimento (vendita senza incanto). Ho altresì specificato:

- Che in ogni caso l'occupante non deve in alcun modo ostacolare o comunque rendere difficoltosa I 'attività del custode;
- Che nei giorni preventivamente concordati con il custode l'occupante deve farsi trovare presso I 'immobile in vendita per consentirne la visita;
- Che deve provvedere al regolare pagamento delle spese condominiali ove previste, nelle more della procedura;
- Che, in caso di mancata collaborazione o di mancato pagamento delle spese condominiali o di inadeguata conservazione del bene pignorato, il giudice può disporre l'immediata liberazione dell 'immobile.

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Accertamento del soggetto che occupa, detiene o abbia il godimento dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile oggetto di pignoramento risulta essere occupato dalla
Signora [redacted] e dal proprio
nucleo familiare

Accertamento delle condizioni dell'immobile pignorato.

Al fine di consentire, nell'interesse dei creditori, la cura, la conservazione e l'amministrazione dell'immobile sopra descritto ho richiesto all'occupante se lo stesso immobile necessiti di opere di urgente conservazione e/o manutenzione e questi mi ha risposto che:

NULLA

Ho ammonito la Sig.ra [redacted] sul dovere di tempestiva informazione sul medesimo gravante nel caso in cui le condizioni del cespite dovessero peggiorare ovvero lo stesso dovessero necessitare di urgente manutenzione/conservazione, invitandolo a contattarmi al fine di consentirmi di segnalare detta situazione al G. E. per adottare i provvedimenti del caso.

Ho quindi ispezionato il compendio pignorato per verificarne le condizioni attuali ed ho potuto rilevare che lo stesso si trova in buone condizioni.

Ho altresì informato il debitore che il compendio pignorato potrà essere visitato da eventuali acquirenti e che il sottoscritto custode, unitamente ai propri collaboratori è deputato ad accompagnarli. Per meglio facilitare le eventuali visite, ho quindi acquisito la disponibilità dello stesso ad essere presente presso I 'immobile de quo nei giorni da concordare telefonicamente.

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Dato atto di quanto sopra il custode viene formalmente immesso nel possesso giuridico del compen

dio in questione. Il CTU si riserva, all'occorrenza, di effettuare ulteriori rilievi in prossi

Alle ore 12,30 il presente verbale viene chiuso previa lettura e sottoscrizione dello stesso.

L.C.S.
Apposte firme

Successivamente, in data 26/01/2023 ho provveduto, ad effettuare un primo accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto; tuttavia nonostante le accurate ricerche non è stato possibile rilevare alcuna pratica edilizia riferita all'immobile oggetto di esecuzione.

Le ricerche sono proseguite presso ARCA Puglia, senza avere alcun riscontro, se non la presenza del decreto di trasferimento dell'immobile.

Una volta acquisite le suddette informazioni di carattere tecnico relative a regolarità edilizia, consistenza e qualità dell'immobile ho provveduto all'espletamento di un'indagine di mercato di recenti compravendite in zona.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura, consiste in un **appartamento**, con **categoria catastale (A/3)** ubicato nel Comune di Bitonto alla Via Giovanna da Durazzo n° 27

1.1. UBICAZIONE

L'immobile di cui trattasi, ha accesso da portone condominiale in Via Giovanna da Durazzo n° 27 piano 1.

1.2. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui trattasi è censita in catasto, nel Comune di Bitonto con i seguenti identificativi:

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. catastale	RENDITA
A893	40	784	4		A/3	3	7,5 vani	Totale 144 m2	Euro 426,08
Indirizzo: Via Giovanna da Durazzo, 27 Bitonto Piano S1 -1									

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Si precisa che la planimetria catastale datata 17/12/1969 risulta l'unico elemento grafico in possesso dello scrivente relativo allo stato dei luoghi.

1.3. DITTA CATASTALE

L'immobile risulta ad oggi intestato al seguente soggetto:

1. XXXXXXX
nata a XXXXXXXX
Diritto di: Proprieta' per 1/1

1.4. CONFINI CATASTALI:

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva confina:
a **Nord** con altra proprietà
a **Ovest** con affaccio su Via Giovanna da Durazzo
a **Sud** con altra proprietà
a **Est**: con affaccio su altra proprietà e Via Leongito

1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dalle verifiche effettuate, delle quali tratterò in maniera più dettagliata nel corso della relazione peritale, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche distributive ed ubicazionali ho potuto accertare che la stessa **non risulta comodamente divisibile** per cui ai fini della vendita costituirà **lotto unico** come di seguito descritto:

LOTTO Unico –
Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A3 (economica) situato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Via Giovanna da Durazzo n° 27.
L'immobile è dotato a piano semi interrato di vano cantina con accesso da portone condominiale
In catasto, nel Comune di Bitonto identificato:

- ***al fg 40, P.lla 784 sub. 4 – Cat. A3 Cl. 3 – consistenza 7,5 vani – RC Euro 426,08***

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in un **unico fascicolo** con i relativi allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI (si farà riferimento alle pagine dell'allegato fotografico, per brevità AF)

L'unità immobiliare si sviluppa al Piano Primo di un fabbricato di 2 piani Fuori Terra+ Rialzato; la costruzione risulta completata alla fine degli anni 60 ed è sita in una

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

zona semicentrale del Comune di Bitonto. L'unità immobiliare, contrassegnata in catasto con categoria A/3 è posizionata al primo piano di un fabbricato privo di ascensore, con annessa cantina al piano S1 avente accesso sia dal portone condominiale che da porta esterna (foto pag. 2 e 20 AF)

L'aspetto esteriore è giudicabile come in buone condizioni manutentive (foto pagina 1).

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone di Via Giovanna da Durazzo; salendo la rampa di scale, al piano 1 si trova la porta di ingresso sulla sinistra (foto pagina 2); dalla porta di ingresso si accede in un ampio vano salotto (foto pagina 3 e 4 AF) dal quale si accede ad un corridoio con 3 camere da letto ed un ampio bagno dotato di tutti i servizi (foto da pagina 5 a 13 AF); dal salotto, invece, procedendo sulla destra, si può accedere al vano cucina, che si estende sul balcone chiuso con una veranda (pagina 14 e 15 AF).

Dalla veranda è inoltre possibile l'accesso ad un vano lavanderia, dotato di lavatrice, WC ed un lavatoio.

2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta realizzato con struttura in cemento armato.

2.3. FINITURE

L'esterno del fabbricato presenta uno stato manutentivo buono.

All'interno, invece l'intero immobile presenta uno stato manutentivo più che buono, con un altezza nominale di mt 3, fatti salvi i leggeri abbassamenti delle zone controsoffittate diffuse; tutto l'immobile presenta una pavimentazione in gres formato quadrato, di colore chiaro; le pareti risultano rivestite con intonaco civile, alternato a rivestimenti in pietra nel bagno, cucina, soggiorno e camera da letto matrimoniale; vi sono inoltre pareti tinteggiate con idropittura o smalto in vari colori, stucco veneziano differenti per ogni ambiente (foto da pagina 2 a 17AF).

Il bagno è dotato di rivestimento in pietra su una parete a tutta altezza e piastrelle sulle altre 3: all'interno sono presenti WC con cassetta incassata tipo Geberit, bidet, lavabo doppio, vasca da bagno ornamentale e vano doccia (foto pagine da 5 a 7 AF).

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, tipo anticorodal, di colore bianco, dotati di avvolgibili oscuranti e zanzariere. Sul vano veranda, gli infissi sono invece scorrevoli, di colore bianco e dotati di zanzariere.

2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato di tutti gli allacciamenti: elettrici, idrico fognari e gas.

Al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano attive, in quanto l'immobile risultava regolarmente abitato.

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una centrale termica a marchi RIELLO tipo Family alimentata a metano (foto pag. 21AF) e di un sistema di caloriferi/termoarredi dotati di valvole termostatiche (foto pag. 22 AF).

L'impianto di raffrescamento è installato nelle 3 camere da letto, soggiorno e cucina con climatizzatori tipo split a marchio ARISTON e AIRWELL (foto pag. 22AF).

L'impianto elettrico totalmente sotto traccia è dotato di interruttore differenziale e di luci di emergenza.

L'impianto di illuminazione risulta realizzato per la quasi totalità con faretti incassati nella controsoffittatura

È presente l'impianto TV, oltre ad un impianto di allarme con sistema di rilevazione volumetrico.

L'impianto idrico fognario risulta completo, integro e funzionante.

2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA

Le condizioni manutentive dell'immobile sia all'esterno che all'interno sono a ritenersi in uno stato conservativo ottimo.

2.6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR. 633/1972

L'immobile risulta essere di proprietà di persone fisiche pertanto, in caso di vendita, **non dovrà essere contemplata la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.**

2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL' IMMOBILE

La consistenza commerciale dell'unità, costituente **unico lotto di vendita**, è stata calcolata considerando la superficie interna lorda, calcolata al lordo delle murature di tramezzo, alla quale sono state sommate la superficie dell'area dedicata al piano S1 utilizzando opportuni coefficienti di ragguaglio.

IMMOBILE	Sup. (mq.)	Coeff. %	Sup. Commerciale (arrotondata)
Sup. intema lorda appartamento	123,40	100	124
Veranda+lavanderia	9	30	3
Balcone	13,2	25	3
Cantina (h 2,0 mt)	27,5	60	16,5
TOTALE			**145,90**

Pertanto, l'unità costituente **unico lotto** ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata per arrotondamento in:

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 146,00 (centoquarantasei mq).

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dalle indagini urbanistiche eseguite, che purtroppo non hanno ricevuto alcun riscontro sia presso gli archivi del Comune di Bitonto, sia presso gli archivi dell'Arca Puglia, la costruzione del fabbricato risale alla fine degli anni '60, facendo riferimento quindi all'unica data certa, riportata nella planimetria catastale originale depositata nel dicembre 1969 dal funzionario Istituto Case Popolari.

4. REGOLARITA' URBANISTICA

4.1. TITOLO EDILIZIO

Le ricerche del titolo edilizio presso gli Archivi del Comune di Bitonto e presso l'ARCA Puglia non hanno portato a risultati utili a definire la liceità edilizia dell'immobile.
Trattasi di immobile costruito dall'Istituto Case Popolari GESCAL come si evince dall'ultima e unica planimetria catastale in atti.
Secondo quanto disposto da **art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01:** ***"Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."*****, l'immobile allo stato riportato nella planimetria catastale risulta lecito.**

4.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il sopralluogo eseguito e le misurazioni rilevate in loco, necessarie al calcolo della superficie commerciale, hanno consentito di rilevare la non completa rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale originale (datata 1969).
L'immobile, al momento del sopralluogo, presentava una diversa distribuzione interna, come si può evincere dalle foto e dalla nuova planimetria relativa allo stato attuale dei luoghi (allegato 7), oltre a presentare un aumento di volumetria non consentito sul balcone con affaccio sulla parte interna che è stato chiuso con una veranda per la realizzazione dell'ampliamento del vano cucina e del vano lavanderia.
Non è stato possibile, nonostante le numerose e ripetute ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Bitonto, reperire alcuna pratica o condono relativo all'immobile oggetto di esecuzione, anche precedente alla data di acquisizione da parte del soggetto esecutato.
Fatto salvo quindi, il reperimento delle suddette pratiche al momento non disponibili allo scrivente, risulta presente un abuso edilizio con aumento di volumetria che non potrà essere sanato; pertanto risulterà necessario rimuovere le vetrate di chiusura sul balcone con affaccio su Via Leongito e ripristinare lo stato dei luoghi.
In definitiva:

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

1. la variazione della distribuzione interna potrà essere sanata con l'applicazione dell'art.6 Bis Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria per la quale è prevista una sanzione di € 1000,00 oltre i diritti di segreteria.
2. L'aumento di volumetria relativo alla veranda dovrà essere sanato con lo smontaggio della stessa, il ripristino dello stato dei luoghi sul balcone e l'adeguamento degli impianti della cucina.
3. La presentazione dell'avvenuta variazione con presentazione di pratica DOCFA presso NCEU Agenzia del Territorio.

I costi per gli interventi su citati, verranno stimati nel paragrafo relativo all'adeguamento della stima.

4.3 VERIFICA SUSSISTENZA APE

L'unità immobiliare **non risulta dotata di certificazione energetica**. Il sottoscritto **risulta impossibilitato** a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non abilitato alla presentazione al Nuovo Catasto Energetico

5. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento 22/06/2022, il soggetto esecutato signora XXXXXXX risultava proprietaria dell'intero immobile.

5.1. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo del 06/12/2022, l'unità oggetto di stima immobiliare, è risultata di proprietà della signora XXXXXXX, che risulta residente presso l'immobile;

6. PROVENIENZA DEL BENE

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il Creditore procedente ha prodotto agli atti la certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia (PG) contenente tutte le iscrizioni e trascrizioni fino al luglio 2022. Il sottoscritto ha eseguito una visura ipotecaria in data 13 maggio 2023, non riscontrando differenze.

Pertanto, verificati gli atti risultano confermate le seguenti vicende traslative:

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta al soggetto esecutato con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito **Dott. Spadone Anna** del **26/04/2007** rep. 137604/5413, trascritto presso l'Agenzia del Territorio il 28/04/2007 al n. 16949 di formalità a favore: XXXXXXX XXXX nata a XXX il XXXXX per 1a quota di 1/1 di piena proprietà;

contro:

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

1. [redacted] per 1a quota di 1/10,
2. [redacted] a quota di 1/10
3. [redacted] per 1a quota di 1/10
4. [redacted] per 1a quota di 1/10
5. [redacted] per 1a quota di 1/10
6. [redacted] per 1a quota di 1/10
7. [redacted] per 1a quota di 1/10
8. [redacted] per 1a quota di 1/10
9. [redacted] per 1a quota di 1/10
10. [redacted] a quota di 1/10

Ai su elencati, l'immobile era pervenuto:
Dichiarazione di Successione, devoluta per legge presentata all 'Ufficio del Registro di Bari il 03/08/2006 al n. 1642/2006, trascritta presso l'Agenzia del Territorio—Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/09/2006 al n. 32763 di formalità a favore:

1. [redacted] 1a quota di 2/30
2. [redacted] a quota di 2/30
3. [redacted] per 1a quota di 2/30
4. [redacted] 1a quota di 2/30
5. [redacted] per 1a quota di 2/30
6. [redacted] per 1a quota di 2/30
7. [redacted] 1a quota di 2/30
8. [redacted] per 1a quota di 2/30
9. [redacted] per 1a quota di 2/30
10. [redacted] quota di 2/30;

contro

- [redacted] nata a [redacted] deceduta il [redacted] per 1a quota di 2/3

(Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Spadone Anna del 26/04/2007 rep. 137604/5413, trascritto il 28/04/2007 al n. 16948 di formalità)
Dichiarazione di Successione, devoluta per legge il 22/04/2005 al n. 681/2005, trascritta il 12/09/2005 al n. 29454 di formalità; favore:

1. [redacted] r 1a quota di 1/30
2. [redacted] 1a quota di 1/30
3. [redacted] per 1a quota di 1/30
4. [redacted] per 1a quota di 1/30
5. [redacted] per 1a quota di 1/30
6. [redacted] per1a quota di 1/30
7. [redacted] per 1a quota di 1/30
8. [redacted] per 1a quota di 1/30
9. [redacted] per 1a quota di 1/30
10. [redacted] a quota di 1/30

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

11 nata a per 1a quota di 1/6

Contro

1. nato a per 1a quota di 1/2 di piena proprietà.

(Accettazione Tacita Di Eredità a rogito Dott. Spadone Anna del 26/04/2007 rep. 137604/5413, trascritto presso I 'Aqenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 28/04/2007 al n.16947 di formalità).

Atto notarile pubblico di Cessioni di diritti a titolo oneroso a rogito Dott . Mardesic del **17/03/1993** rep. **18173**, trascritto presso I 'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 05/04/1993 al n. 8762 di formalità; favore :

per 1a quota di 1/2 di piena proprietà,
per 1a quota di 1/2 di piena proprietà;

contro :

Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari per 1a quota di 1/1 di piena proprietà.

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che il soggetto esecutato attualmente occupa l'immobile con i suoi familiari, in caso si dovesse arrivare alla vendita dell'unico lotto **l'acquirente sarà tenuto al completamento delle opere e alla regolarizzazione delle stesse. Il dettaglio di stima dei costi sarà descritto al paragrafo "9.4 (Adeguamenti e Correzione della stima)".**

.

7.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.

All'atto della vendita **gli oneri a carico della procedura,** riguarderanno esclusivamente:

- ***Spese di Cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, aggiornate all'attualità:***

1. ***ISCRIZIONE del 28/04/2007 - Registro Particolare 5330 Registro Generale 26020***
   Pubblico ufficiale SPADONE ANNA Repertorio 137605/5414 del 26/04/2007
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. ***TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13557 Registro Generale 19250***
   Pubblico ufficiale UNEP BARI Repertorio 3196 del 01/03/2019
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
3. ***TRASCRIZIONE del 22/06/2022 - Registro Particolare 24120 Registro Generale 32685***
   Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 4849 del 26/05/2022
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

8. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO

8.1. METODO DI STIMA

In considerazione della realtà territoriale in cui l'immobile risulta ubicato, ovvero in una zona semicentrale del Comune di Bitonto, ad alta densità abitativa, non distante dalla Villa Comunale e dalla stazione Ferroviaria "Santi Medici" e che vede la presenza di innumerevoli altri immobili a destinazione residenziale con caratteristiche tipologiche alquanto simili, ritengo possibile effettuare la stima secondo il metodo MCA.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

La letteratura tecnica e le prassi più comuni convergono, ai fini della stima del valore di mercato di immobili, nell'impiegare il criterio del "**Metro quadro commerciale**" secondo le indicazioni tratte dalle seguenti fonti condivise di riferimento:

1. indagini di mercato
2. valori OMI di riferimento

9. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.1. CONSIDERAZIONI PREVENTIVE

Alla luce del sopralluogo eseguito l'unità immobiliare di cui trattasi, è certamente in linea con altre costruzioni coeve con le quali condivide buona parte delle caratteristiche tipologiche esterne. All'interno, invece, l'appartamento, pur non essendo dotato di ascensore, presenta ampi spazi ed un livello di rifiniture molto al di sopra degli standard. Pertanto, in ragione di tipologia costruttiva, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture e stato conservativo può essere certamente definito come **unità immobiliare ad uso abitativo** inserito in una zona **semicentrale. Le rifiniture interne presenti, rendono possibile la collocazione in un contesto superiore rispetto all'abitazione di tipo economico.**
L'unità non risulta assoggettata a procedure espropriative per pubblica utilità.

9.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona semicentrale del Comune di Bitonto, caratterizzata dalla presenza di edilizia a destinazione residenziale con presenza di numerose attività commerciali, villa comunale, stazione ferroviaria "Santi Medici".

9.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Ai fini del calcolo del valore immobiliare ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

I valori Omi relativi alle compravendite di attività commerciali effettuate nella stessa zona nel secondo semestre del 2022 oscillano tra €/mq 1000,00 e €/mq 1300,00, per le abitazioni di tipo economico e tra €/mq 1200,00 e €/mq 1600,00, per le abitazioni civili che presentino uno **stato conservativo normale**.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$Vx = (\Sigma V / \Sigma p) * px$$

ΣV = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;
Σp = sommatoria aritmetica unità di misura parametro beni simili presi a confronto;
Vx = valore di stima del bene in esame;
px = unità di misura del parametro oggetto di stima.

o un aumento a seconda che si evidenzino condizioni di demerito o di particolare pregio immobiliare.

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Vx = €/mq 1500,00 * mq 146= € 219.000,00

(Diconsi: euro duecentodiciannovemila/00)

9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

In relazione allo stato attuale in cui trovasi l'immobile, considerando che non risultano al momento reperibili pratiche urbanistiche relative alle modifiche effettuate, di seguito verranno stimate le opere necessarie per sanare gli abusi, che verranno decurtate dal valore stimato:

Rimozione vetrate veranda e tramezzatura con lavanderia e risarcimento	*€ 1500,00*
Rimozione piano cottura, lavabi, WC e risarcimento pareti	*€ 1200,00*
Ripristino allacci e scarichi-vano cucina interno	*€ 400,00*
Fori di areazione per cucina su vetro	*€ 150,00*
Ripristino rivestimento parete interna cucina sulla quale verranno posizionati i nuovi allacci e scarichi	*€ 1500,00*
TOTALE	***€ 4.750,000***

Si precisa che tali opere sono al netto dell'IVA che si stima al 10%

Importo IVA sulle opere ***€ 475,00.***

Si precisa inoltre che gli importi stimati vanno considerati come valori minimi valutati ipotizzando i nuovi allacciamenti idrici sul lato interno di quelli in essere.

Ai costi delle opere per il completamento devono essere aggiunti i costi stimati per l'onorario del tecnico che dovrà seguire le pratiche:

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Onorario professionista iscritto all'albo per pratica CILA in sanatoria	*€ 2200,00*
Onorario professionista iscritto all'albo per pratica DOCFA e aggiornamento planimetria catastale	*€ 600,00*
Totale	***€ 2.800,00***

Gli importi su elencati si intendono al netto di IVA e contributi previdenziali se dovuti, e non verranno computati perché dipendenti dal regime fiscale del tecnico incaricato.

Devono essere sommati

1. *Costi per pratica edilizia in sanatoria (CILA) € 1.000,00*
2. *Costi per marche/contributi/diritti (stima) € 200,00*

In definitiva, il valore commerciale dell'immobile dovrà essere decurtato di:

€ 4750,00+ € 475,00 + € 2800,00 +€ 1000,00+ € 200,00 = ***€. 9.225,00***

(Diconsi: Euro novemiladuecentoventicinque/00)

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, decurtato dell'importo delle opere e delle regolarizzazioni risulterà:

€ 219.000,00 - € 9.225,00 = € 209.775,00
(Diconsi: Euro duecentonovemilasettecentosettantacinque/00)

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, esclusa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute, si ottiene una riduzione del valore pari a:

RIDUZIONE: € 209.775,00 x 0,15 = € 31.466,25
(Diconsi: Euro trentunomilaquattrocentosessantasei/25)

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

9.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e situazione urbanistica, tenuto conto, altresì, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicata la riduzione complessiva di **€ 31.466,25** ritengo di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale corretto:

€ 209.775,00 - **€ 31.466,25** = **€ 178.308,80**

VALORE DELL'IMMOBILE per arrotondamento:
€ 178.000,00 (Euro centosettantottomila/00)

CONCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data della eseguita ispezione del 6 dicembre 2022, viene definito il seguente:

LOTTO Unico

LOTTO Unico –
Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A3 (economica) situato al piano primo di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Bitonto, Via Giovanna da Durazzo n° 27.
L'immobile è dotato a piano semi interrato di vano cantina con accesso da portone condominiale
In catasto, nel Comune di Bitonto identificato:

- ***al fg 40, P.lla 784 sub. 4 – Cat. A3 Cl. 3 – consistenza 7,5 vani – RC Euro 426,08***

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in **unico fascicolo** con i relativi allegati.
Si stima a corpo, in:

€ 178.000,00 (Euro centosettantottomila/00)

nello stato di fatto in cui si trova.

A carico della procedura le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

1. ***ISCRIZIONE del 28/04/2007 - Registro Particolare 5330 Registro Generale 26020 Pubblico ufficiale SPADONE ANNA Repertorio 137605/5414 del 26/04/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO***

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

2. ***TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13557 Registro Generale 19250***

   ***Pubblico ufficiale** UNEP BARI Repertorio 3196 del 01/03/2019*

   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ***TRASCRIZIONE del 22/06/2022 - Registro Particolare 24120 Registro Generale 32685***

   ***Pubblico ufficiale** UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 4849 del 26/05/2022*

   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

Ing. Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

ALLEGATI

A completamento della **Relazione tecnica di stima immobiliare, Lotto unico,** che provvederò a consegnare secondo il protocollo del Nuovo Processo Civile Telematico, allego la seguente documentazione:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE
Documento n. ***pagine 26***

ALLEGATO FOTOGRAFICO

1. *Fotografie Lotto unico (n. 47 immagini su 22 pagine riprese il 06/12/2022)*

ALLEGATO IPO CATASTALE

2. *Visura Storica per soggetto*
3. *Visura Storica Catastale Com. di di Bitonto - fg. 40, P.lla 784 sub. 4*
4. *Planimetria catastale Com. di di Bitonto - fg. 40, P.lla 784 sub. 4*
5. *Ispezione Ipotecaria del 13/05/2023*
6. *Nota Trascrizione Compravendita*

VARIE

7. *Planimetria dello stato attuale (rilievo del 6/12/2022)*
8. *Check list Conservatoria*
9. *Copia del Verbale di Sopralluogo redatto dal Custode*
10. *Lotto di vendita +Elenco formalità da cancellarsi*
11. *File della perizia epurata dei dati sensibili del debitore*
12. *Ricevute di effettuato inoltro della Perizia e degli allegati alle parti.*

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Io sottoscritto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:
a mezzo PEC

- AMCO SPA c/o Avv. Fabio Letizia (creditore procedente)

All'indirizzo: letiziafabiovito@avvocatibari.legalmail.it;

- Avv. Giuseppe Vulpis (custode)

all'indirizzo: vulpisgiuseppe@pec.giuffre.it; avvocatovulpis@gmail.com;

- Sig. ra XXXXXXX XXXXX (esecutato)

a mezzo posta raccomandata all'indirizzo: Bitonto, Via Giovanna da Durazzo, 27

Bari, lì 14 maggio 2023

In fede: il C.T.U
Ing. Carlo Sansonetti

Firmato Da: SANSONETTI CARLO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 150935

Ing Carlo Sansonetti
Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI
Cell. 3473474973
E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu