

***TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI***

**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**

***PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE***

**C/**

**N. 843/2010 R.Gen.Esec.**

**G.E. : Dott. Giuseppe RANA**



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**1. PREMESSA E MANDATO**

Con decreto del 29 agosto 2011, l'Ill.mo G.E. Dott. Giuseppe Rana, nominava il sottoscritto Ing. Andrea Sannicandro, regolarmente iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari, con studio alla Via Latilla n.24, C.T.U. nella procedura in oggetto, fissando per il giuramento l'udienza del 20/09/2011.

In tale data il sottoscritto esperto compariva davanti al G.E. dichiarando di accettare l'incarico e prestando giuramento promissorio di rito.

Nell'indicata udienza, il sottoscritto accoglieva i quesiti relativi ai seguenti accertamenti da effettuare, integralmente di seguito riportati:

1.1 **CONTROLLI** la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un solo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta dell'eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

1.2 **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore precedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più **LOTTI** per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterli inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come

specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

- b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relativamente all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativi e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85, n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 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.

1.3 **REDIGA** quindi, in fascicoletti separati limitatamente ai soli beni oggetto di pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni,:

- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, Numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini, e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze ed accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato “DESCRIZIONE ANALITICA DEL” (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo “identificazione dei beni oggetto della stima”, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi;
- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri o vincoli:

**per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

- altri, per limitazioni d'uso anche di natura condominiale ( es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

**per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizioni di pignoramento risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali;

**altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso.

**La valutazione separata di ciascun lotto**, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui

valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi in sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini quindi il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: **a)** in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; **b)** ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v.artt. 30,31,33,34,35 e 37 del T.U. edilizia d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile**, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

## **2. RISPOSTE AI QUESITI**

### **2.1) CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI**

Dalla verifica degli atti e dei documenti ritirati nel corso dell'udienza del 20/09/2011, più precisamente dalle certificazioni ventennali della Conservatoria dei RRII di Bari e catastali, si evince che i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

**Appartamento indipendente in Bitonto (BA)**, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al Fg. 49, p.lla 312, sub 5, cat. A/3, Cl.3, cons.4,5 vani, R.C. € 255,65, Via Corte Amendolagine n. 4, piano 1-2, in ditta

**Locali uso ufficio in Bitonto (BA)**, con retrostante cortile scoperto, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al Fg.49, p.lla 312 e p.lla 1737 graffata, sub 1, categ. A/4, Cl.3, cons.2,5 vani, R.C. € 126,53, Via Corte Amendolagine n.3, piano terra, in ditta

Dalla documentazione prodotta dal creditore precedente, nel ventennio precedente la trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, nonché dalle visure ipocatastali prodotte dallo scrivente ed aggiornate al 04/11/2011, risulta:

#### **Formalità relative ad atti traslativi di diritti reali**



I beni risultano intestati a

Gli stessi pervennero a:



a seguito denuncia di successione del 20/03/1996 per decesso  
del proprio fratello

, trascritta a Bari il 25/08/2005 al N. 44553 R.G.  
e N. 27318 R.P.



, a seguito di atto di  
compravendita per Notaio Luigi Oliva del 12/05/1993, trascritto alla  
Conservatoria dei RRII di Bari in data 07/06/1993 al N. 18616 R.G. e  
N. 14636 R.P., contro

**Formalità gravanti sui beni:**

- *Trascrizione accettazione di eredità con beneficio d'inventario* presso  
la Conservatoria dei RRII di Bari del 29/11/1995, N. 37606 R.G. e

28414 R.P., a favore di

, a seguito di

atto del Notaio Luigi Oliva del 14/11/1995.

➤ *Iscrizione di ipoteca legale* presso la Conservatoria dei RRII di Bari del 15/09/2006 N. 49954 R.G. e 9477 R.P., di € 21.330,20, di cui € 10.665,00 di sorte capitale, a FAVORE di E.TR. Esazione Tributi s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

➤ *trascrizione di pignoramento immobiliare* presso la Conservatoria dei RRII di Bari del 25/10/2010 N. 48094 R.G. e 30360 R.P., per la quota pari a 1/8, a FAVORE di

e CONTRO

dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Bari –Sez. distaccata di Bitonto, del 13/10/2010.

➤ *Iscrizione di ipoteca legale* presso la Conservatoria dei RRII di Bari del 02/11/2010 N. 49379 R.G. e 11550 R.P., di € 79.572,60, di cui € 39.786,30 di sorte capitale, a FAVORE di EQUITALIA ETR s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

## **2.2) ACCESSO AGLI IMMOBILI – INDIVIDUAZIONE DEI BENI - PRATICHE EDILIZIE – IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

### **2.2.1) Accesso agli immobili**

Preso visione degli atti e dei documenti ritirati nel corso dell'udienza del 20/09/2011, con raccomandata A/R del 28/09/2011, nonché fax del

27/09/2011, il sottoscritto C.T.U. provvedeva a comunicare, rispettivamente, al debitore ed al creditore precedente che in data 12/10/2011 avrebbe dato inizio alle operazioni peritali, presso l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Bitonto Corte Amendolagine n.4.

Nella suddetta data, recatosi presso i luoghi di causa, eseguì l'accesso alla presenza della Sig.ra \_\_\_\_\_, compiendo tutte le operazioni necessarie all'espletamento dell'incarico conferitogli.

Più precisamente venivano ispezionati i luoghi di causa effettuando gli opportuni rilievi planovolumetrici, rilievi fotografici ed accertandone le condizioni, caratteristiche e finiture degli stessi.

Le operazioni di sopralluogo si concludevano nello stesso giorno alle ore 11,30, sottoscrivendo il relativo verbale.

### **2.2.2) Identificazione Catastale - Formazione dei Lotti per la vendita**

I beni oggetto di pignoramento sono identificati in Catasto come segue:

- *Appartamento in Bitonto (BA)*, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al **Fg. 49, p.lla 312, sub 5, cat. A/3, Cl.3, cons.4,5 vani, R.C. € 255,65**, Via Corte Amendolagine n. 4, piano 1-2.
- *Locale uso ufficio in Bitonto (BA)*, con retrostante cortile scoperto, adibito ad uso ufficio, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al **Fg.49, p.lla 312 e p.lla 1737 graffata, sub 1, categ. A/4, Cl.3, cons.2,5 vani, R.C. € 126,53**, Via Corte Amendolagine n.3, piano terra,

Considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di stima, il sottoscritto esperto ritiene doversi considerare due distinti Lotti e più precisamente:

**Lotto N.1: Appartamento in Bitonto, Corte Amendolagine n.4, piano 1-2;**

**Lotto N.2: Locale ad uso ufficio in Bitonto**, con retrostante cortile scoperto di esclusiva pertinenza, Corte Amendolagine n.3, piano terra.

### 3. **RELAZIONE DI STIMA**

#### 3.1) **LOTTO N.1**

##### 3.1.1) **Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto**

**Appartamento in Bitonto (BA)**, indipendente, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al **Fg. 49, p.lla 312, sub 5, cat. A/3, Cl.3, cons.4,5 vani, R.C. € 255,65**, Via Corte Amendolagine n. 4, piano 1-2, in ditta

Confinante con Corte Amendolagine, Via Crocifisso, Proprietà

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato a due piani fuori terra con lastrico solare di esclusiva pertinenza a secondo piano, edificato negli anni '40.

##### 3.1.2) **Pratiche edilizie – Concessioni edilizie**

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e recentemente ristrutturato. Non risulta essere stato rilasciato il certificato di abitabilità.

### **3.1.3) Descrizione analitica del bene.**

- *Tipologia*

Appartamento ad uso abitazione civile, composto di tre vani oltre accessori, con ingresso dalla porta a sinistra salendo le scale, al 1° piano, piccolo vano adibito a ripostiglio al piano ammezzato, locale lavanderia al 2° piano a livello con lastrico solare ad uso esclusivo, completamente ristrutturato nell'anno 2002.

- *Altezza interna utile*

- 1° piano: 4,3 m.;
- piano ammezzato: 1,70 m.;
- 2° piano: 2,10 m.

- *Composizione interna*

L'appartamento posto al 1° piano consta di tre vani ed accessori, più precisamente ingresso con vano adibito a studio, due camere da letto, bagno, balconi con affaccio su Via Crocifisso e su Via Corte Amendolagine.

L'accesso al piano ammezzato ed al secondo piano avviene a mezzo di scale interne all'immobile. Dal locale lavanderia, al secondo piano, si accede al lastrico di esclusiva pertinenza a mezzo di porta in anticorodal e persiane.

- *Superfici*

Di seguito vengono riportate, in forma tabellare, le **superfici nette** dei vani:

| <b>Ambiente</b> | <b>Superficie netta Mq.</b> |
|-----------------|-----------------------------|
| Ingresso-studio | 12,92                       |

|                          |               |  |
|--------------------------|---------------|--|
| letto                    | 27,80         |  |
| letto                    | 15,80         |  |
| Bagno                    | 4,30          |  |
| Disimpegno               | 5,00          |  |
| Ammezzato                | 4,80          |  |
| Lavanderia               | 13,80         | <b>Totale superficie interna Mq. 84,42</b> |
| balconi                  | 5,20          |  |
| Lastrico                 | 70,00         |  |
| <b>Totale superficie</b> | <b>159,62</b> |  |

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito facendo riferimento alla **NORMA UNI 10750**, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili (100%), delle superfici occupate dalle pareti interne divisorie (100%), delle superfici portanti interne e perimetrali (50%). Per le superfici scoperte vengono utilizzati opportuni coefficienti di ponderazione:

| <b>Ambiente</b>          | <b>Superficie lorda ponderata Mq.</b> | <b>Superficie commerciale Mq.</b> |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Appartamento             | 126,20 x 100%                         | 126,20                            |
| balconi                  | 5,20 x 25%                            | 1,30                              |
| Lastrico                 | 70,00 x 10%                           | 7,00                              |
| <b>Totale superficie</b> |                                       | <b>134,50</b>                     |

Pertanto, la **superficie commerciale** dell'immobile appartenente al presente lotto N.1 è pari a **mq. 134,50**.

- *Esposizione*

L'appartamento prospetta principalmente a Nord-Ovest, con un buon grado di illuminazione ed areazione naturale per le stanze da letto..

- *Condizioni di manutenzione*

Le condizioni generali di manutenzione sono da ritenersi buone, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente perizia, considerata l'assenza di quadri di dissesto, in termini di lesioni e fessurazioni significative delle componenti strutturali, nonché buon grado di finiture, tenuto conto che l'immobile è stato ristrutturato recentemente.

• *Caratteristiche strutturali*

L'appartamento è parte di un edificio in linea con struttura intelaiata formata da travi e pilastri in cemento armato e volte a botte. Il corpo scala sia esterno, per accedere all'appartamento, che interno per l'accesso al piano ammezzato ed al secondo piano, è servito da rampa di scale in cemento armato rivestite di materiale lapideo per quanto attiene le alzate e le pedate. Il fabbricato non è provvisto di impianto di ascensore.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo.

• *Caratteristiche interne – impianti*

L'appartamento è dotato di porta d'ingresso blindata con pannello in legno, infissi interni e porte in legno, infissi esterni in anticorodal con persiane in alluminio elettrocolorato.

La tramezzatura interna è in muratura rifinita ad intonaco civile e tinteggiata con pittura a base acrilica, le volte sono a botte in parte controsoffittate con faretti nella zona studio.

La pavimentazione è realizzata con parquet, ad esclusione del disimpegno e del bagno che presenta ceramica sia per la pavimentazione che per il rivestimento delle pareti.

Il bagno è, inoltre, completo di servizi igienico-sanitari con lavabo, bidè, water e piatto doccia, rubinetteria di discreta qualità.

Il locale lavanderia è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato, pareti in parte intonacate a civile e pitturate ed in parte rivestite con piastrelle in ceramica 10x10 cm.

Riguardo agli impianti, l'appartamento è fornito di impianto elettrico sottotraccia a norma di legge; impianto idrico-fognante allacciato alla rete

pubblica; impianto riscaldamento a metano con caldaia, anche per la produzione di acqua calda, autonomo, con termoarredi in acciaio; impianto TV; impianto citofonico. Manca impianto di ascensore.

### **3.1.4) Dotazioni condominiali**

Nessun condominio.

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

Attualmente l'immobile è nel possesso dell' esecutato, che ci abita.

### **3.1.6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

#### **a) che resteranno a carico dell'acquirente:**

non ci sono vincoli derivanti da domande giudiziali, domande di asservimento, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

#### **b) che saranno cancellati al momento della vendita**

*Iscrizione di ipoteca legale* presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 15/09/2006 N. 49954 R.G. e 9477 R.P., di € 21.330,20, di cui € 10.665,00 di sorte capitale, a FAVORE di E.TR. Esazione Tributi s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

➤ presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 25/10/2010 N. 48094 R.G. e 30360 R.P., per la quota pari a 1/8, a  
e CONTRO  
dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Bari –Sez. dist.di Bitonto, del 13/10/2010.



***Iscrizione di ipoteca legale*** presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 02/11/2010 N. 49379 R.G. e 11550 R.P., di € 79.572,60, di cui € 39.786,30 di sorte capitale, a FAVORE di EQUITALIA ETR s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

• *Difformità urbanistico-catastali*

Il riscontro tra la planimetria prodotta presso il N.C.E.U., aggiornata al 23/09/2011, e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile, ha evidenziato una lieve difformità consistente nella realizzazione di un tramezzo divisorio, alto circa 2,50 m., tra il vano adibito a studio e una camera da letto, che precedentemente costituivano un unico vano a cucina.

Inoltre, all'atto del sopralluogo, l'appartamento oggetto di pignoramento risultava comunicante con altro appartamento adiacente la cui proprietà non risale al debitore.

• *Difformità urbanistico-edilizie*

Le difformità edilizie sono quelle derivanti da quanto riportato al precedente punto “difformità urbanistico-catastali”, non risultando essere stata presentata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Bitonto, per la realizzazione del tramezzo divisorio con relativo cambio di destinazione d'uso del vano iniziale ( cucina) trasformato in due vani.

Per regolarizzare la situazione urbanistico-catastale ed edilizia, è necessario provvedere a:

- presentazione SCIA (Segnalazione Certificata Inizio Attività) in sanatoria, pagando un'ammenda non superiore ad € 5.164,00 e non inferiore ad € 516,00, stabilita dal responsabile del procedimento in

relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'Agenzia del Territorio (**art.37 comma 4 DPR 380/2001**);

- ripristino del muro divisorio e a confine con l'immobile adiacente a quello oggetto di stima;
- redazione e presentazione di nuova planimetria presso il Catasto.

Tali interventi, compreso gli onorari del tecnico abilitato, possono quantificarsi da un minimo € 3.000,00 ad un massimo di € 7.000,00.

**c) altre informazioni per l'acquirente**

L'immobile non è fornito dell'ACE (attestazione certificazione energetica), che dovrà essere richiesto a cura dell'acquirente.

**3.1.7) Stima del Lotto.**

**Premessa**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Bitonto, ben servita da servizi commerciali e pubblici, completamente urbanizzata,

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è da ritenersi buono.

**Criteri di stima**

I risultati del rapporto realizzato dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio di Bari, per il primo semestre 2011, circa l'andamento del mercato immobiliare in Puglia, parlano chiaramente di netta flessione nella vendita degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, causata da un'affaticamento da parte dei redditi medio-bassi, ad investire sul mattone.

Al fine di determinare l'attuale valore del bene pignorato, è stato di seguito applicato il metodo sintetico comparativo, alla base del quale viene eseguita una comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, compravenduti

nella stessa località e zona, considerando il reale andamento del mercato. Un'indagine preliminare presso agenzie nel settore immobiliare operanti in zona, ha fornito elementi per una prima valutazione sufficientemente attendibile; tuttavia al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, è stato fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio di Bari.

Successivamente, facendo riferimento a trattative realmente in corso sul mercato per alloggi simili di caratteristiche, si è provveduto a contestualizzare e correggere tale valore di mercato considerando anche altri fattori peculiari dell'immobile in questione.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Un confronto, quindi, tra le quotazioni indicate nella prima citata banca dati delle quotazioni immobiliari di Bari (€/mq. 1.900,00), dati rivenienti da qualificate agenzie immobiliari del posto e reali compravendite avvenute (€/mq. 2.100,00), per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, ha prodotto il seguente valore medio:

$$\text{€/mq. } (1.900,00 + 2.100,00) / 2 = \text{€/mq. } 2.000,00;$$

Ai dati riscontrati ed accertati è necessario attribuire dei coefficienti correttivi che rendano il valore assunto a base di riferimento conforme allo stato attuale dell'immobile.

**Valore del lotto**

| Valore unitario a base di stima €/mq. | Coefficienti correttivi                            |             | Valore unitario di mercato stimato €/mq. |
|---------------------------------------|--|-------------|--|
|                                       | DESCRIZIONE  | COEFF.      |  |
|                                       | <b>C1</b> caratteristiche posizionali              | 1           |  |
|                                       | <b>C2</b> caratteristiche funzionali               | 0,95        |  |
|                                       | <b>C3</b> caratteristiche tecniche, impiantistiche | 1           |  |
|                                       | <b>C4</b> stato di conservazione e manutenzione    | 1           |  |
|                                       | <b>C5</b> stato di occupato                        | 1           |  |
|                                       | <b>C6</b> difformità catastali-edilizie            | 0,95        |  |
| <b>2.000,00</b>                       | <b>C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6</b>                 | <b>0,90</b> | <b>1.800,00</b>                          |

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{€/mq. } 1.800,00 \times \text{mq.} 134,50 = \text{€ } 242.100,00$$

A tale valore viene effettuato un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, considerato anche le lievi difformità urbanistiche e catastali esistenti.

Pertanto:

$$\text{€ } 242.100,00 \times 0,85 = \text{€ } 205.785,00$$

Tenuto conto che la quota di proprietà posseduta dal debitore è pari ad 1/8, il valore del lotto è:  $\text{€ } 205.785,00 \times 1/8 = \text{€ } 25.723,12$

A tale valore è opportuno apportare una riduzione pari al 20% per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, pertanto:

€ 25.723,12 x 0,80 = € 20.578,50

**Valore Lotto N.1: € 20.580,00** in c.t.

*(diconsi Euro ventimilacinquecentottanta/00).*

### **3.1.8) Divisibilità del bene**

Considerate le caratteristiche e la conformazione progettuale, il bene di cui al presente Lotto N.1 non risulta essere comodamente divisibile.

#### **Allegati :**

All.n.1: visura catastale;

All.n.2: planimetria;

All.n.3: rilievo fotografico

### **3.2) LOTTO N.2**

#### **3.2.1) Elencazione ed individuazione dei beni componenti il Lotto**

**Locali uso ufficio in Bitonto (BA)**, con retrostante cortile di esclusiva pertinenza, indipendente, in Catasto Fabbricati Comune di Bitonto, al **Fg.49**, **p.lla 312 e p.lla 1737 graffata, sub 1, categ. A/4, Cl.3, cons.2,5 vani, R.C. € 126,53, Via Corte Amendolagine n.3**, , piano terra, in ditta

Confinante con Corte Amendolagine e proprietà Maggio ed altri.

L'immobile oggetto di stima è parte di un fabbricato a due piani fuori terra con lastrico solare, edificato negli anni '40.

#### **3.2.2) Pratiche edilizie – Concessioni edilizie**

Il fabbricato è stato edificato in data antecedente al 01/09/1967 e l'immobile di cui al presente lotto è stato recentemente ristrutturato completamente risultando comunque difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale, essendo stata accertata la realizzazione di un ulteriore vano, di un bagno, di un piccolo ripostiglio esterno e la zona indicata come giardino risulta pavimentata.

Il tutto realizzato in assenza di autorizzazione per l'esecuzione delle opere, non essendo stato trovato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto alcun titolo abilitativo.

#### **3.2.3) Descrizione analitica del bene.**

- *Tipologia*

Immobile al piano terra adibito a studio professionale, composto da tre vani oltre accessori e retrostante cortile esterno con piccolo ripostiglio, avente ingresso da Corte Amendolagine.

- *Altezza interna utile*

- 4,30 m.

- *Composizione interna*

L'immobile consta di tre vani ed accessori, più precisamente tre locali adibiti ad uso ufficio, corridoio, bagno con antibagno e cortile retrostante con piccolo ripostiglio.

- *Superfici*

di seguito vengono riportate, in forma tabellare, le **superfici nette** dei vani:

| <b>Ambiente</b>          | <b>Superficie netta Mq.</b> |  |
|--------------------------|-----------------------------|--|
| Locale 1                 | 18,78                       |  |
| Locale 2                 | 16,56                       |  |
| Locale 3                 | 18,10                       |  |
| Corridoio                | 4,30                        |  |
| Bagno - antibagno        | 8,90                        | <b>Totale superficie interna Mq. 73,64</b> |
| Cortile                  | 60,40                       |  |
| Ripostiglio esterno      | 10,50                       |  |
| <b>Totale superficie</b> | <b>144,54</b>               |  |

Il calcolo della superficie commerciale viene eseguito facendo riferimento alla **NORMA UNI 10750**, considerando la somma delle superfici coperte calpestabili (100%), delle superfici occupate dalle pareti interne divisorie (100%), delle superfici portanti interne e perimetrali (50%). Per le superfici scoperte vengono utilizzati opportuni coefficienti di ponderazione:

| <b>Ambiente</b>          | <b>Superficie lorda ponderata Mq.</b> | <b>Superficie commerciale Mq.</b> |
|--------------------------|---------------------------------------|-----------------------------------|
| Locali                   | 88,64 x 100%                          | 88,64                             |
| Cortile                  | 60,40 x 10%                           | 6,04                              |
| Ripostiglio ext.         | 10,50 x 50%                           | 5,25                              |
| <b>Totale superficie</b> |                                       | <b>99,93</b>                      |

Pertanto, la **superficie commerciale** dell'immobile appartenente al presente lotto N.2 è pari a **mq. 99,93**.

- *Condizioni di manutenzione*

le condizioni generali di manutenzione sono da ritenersi buone, così come si evince dal rilievo fotografico allegato alla presente perizia, considerato che l'immobile è stato completamente ristrutturato da circa due anni.

Anche il grado delle rifiniture è da ritenersi buono.

- *caratteristiche strutturali*

Il locale è parte di un edificio in linea con struttura intelaiata formata da travi e pilastri in cemento armato.

Le pareti esterne dell'edificio sono intonacate e tinteggiate con pittura al quarzo.

- *Caratteristiche interne – impianti*

Dotato di portoncino d'ingresso blindato in legno, e cancellata di protezione in ferro.

Gli infissi interni sono in legno con porte in legno e vetro, infissi esterni con persiane, in anticorodal; la pavimentazione è realizzata tutta in gres porcellanato, pareti intonacate a civile e tinteggiate.

Il bagno è completo di servizi igienico-sanitari con lavabo, bidè, water e rubinetteria di discreta qualità.



Il cortile esterno, di esclusiva pertinenza, è completamente pavimentato con piastrelle in ceramica, le pareti sono rivestite anche con piastrelle di ceramica.

Riguardo agli impianti, l'immobile è fornito di impianto elettrico sottotraccia a norma di legge; impianto idrico-fognante allacciato alla rete pubblica; impianto riscaldamento non alimentato, con radiatori da arredo in acciaio; impianto citofonico.

### **3.2.4) Dotazioni condominiali**

Nessun condominio.

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

Attualmente l'immobile è nel possesso dell' esecutato.

### **3.2.6) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

#### **a) che resteranno a carico dell'acquirente:**

non ci sono vincoli derivanti da domande giudiziali, domande di asservimento, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

#### **b) che saranno cancellati al momento della vendita**

*Iscrizione di ipoteca legale* presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 15/09/2006 N. 49954 R.G. e 9477 R.P., di € 21.330,20, di cui € 10.665,00 di sorte capitale, a FAVORE di E.TR. Esazione Tributi s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

➤ *trascrizione di pignoramento immobiliare* presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 25/10/2010 N. 48094 R.G. e 30360 R.P., per la quota

pari a 1/8, a FAVORE di

e CONTRO

dipendente da atto giudiziario del Tribunale di Bari –Sez.

dist.di Bitonto, del 13/10/2010.

***Iscrizione di ipoteca legale*** presso la Conservatoria dei RR II di Bari del 02/11/2010 N. 49379 R.G. e 11550 R.P., di € 79.572,60, di cui € 39.786,30 di sorte capitale, a FAVORE di EQUITALIA ETR s.p.a. con sede in Cosenza e CONTRO

• *Difformità urbanistico-catastali*

Il riscontro tra la planimetria prodotta presso il N.C.E.U., aggiornata al 23/09/2011, e l'attuale stato dei luoghi dell'immobile, ha evidenziato difformità, come già detto nel precedente paragrafo 3.2.2, consistenti nella realizzazione di un altro vano, bagno e ripostiglio esterno.

• *Difformità urbanistico-edilizie*

Le difformità edilizie sono quelle derivanti da quanto riportato al precedente punto “difformità urbanistico-catastali”, non risultando essere stata presentata alcuna pratica edilizia presso il Comune di Bitonto.

A seguito di informazioni assunte presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bitonto, lo scrivente ha potuto verificare che gli abusi di cui sopra potrebbero essere sanati ai sensi *degli Artt.36-37 del D.P.R. 380/2001*, “Accertamento di conformità”, ottenendo il rilascio del permesso a costruire in sanatoria, comunque subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia.

Non si può fare riferimento all'art. 40 della Legge 47/1985 integrato dall'Art. 8 bis, D.L. 23/04/1985, n.146 e modificato dall'Art.7 comma 2 del

D.L. 12/01/1988, n.2, in quanto il medesimo prevede che il condono edilizio può essere richiesto *entro 120 gg. dal decreto di trasferimento dell'immobile, purchè le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge il cui termine veniva prorogato al 31/03/2003* dal comma 25 art. 32 D.L. 269/03.

Nel caso specifico le ragioni di credito sono intervenute successivamente a tale ultima data salvo a verificare in maniera più approfondita i titoli di credito.

Sia nel caso di “accertamento di conformità” che di “condono edilizio” comunque, il tutto dovrà essere valutato dai competenti organi tecnici all'atto della domanda in sanatoria.

**c) altre informazioni per l'acquirente**

L'immobile non è fornito dell'ACE (attestazione certificazione energetica), che dovrà essere richiesto a cura dell'acquirente.

**3.2.7) Stima del Lotto.**

**Premessa**

L'immobile oggetto di stima è ubicato in zona centrale di Bitonto, ben servita da servizi commerciali e pubblici, completamente urbanizzata,

Lo stato di manutenzione generale dell'appartamento è da ritenersi buono.

**Criteri di stima**

I risultati del rapporto realizzato dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare e dall'Agenzia del Territorio di Bari, per il primo semestre 2011, circa l'andamento del mercato immobiliare in Puglia, parlano chiaramente di netta flessione nella vendita degli immobili sia ad uso residenziale che commerciale, causata da un'affaticamento da parte dei redditi medio-bassi,

ad investire sul mattone.

Al fine di determinare l'attuale valore del bene pignorato, è stato di seguito applicato il metodo sintetico comparativo, alla base del quale viene eseguita una comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, compravenduti nella stessa località e zona, considerando il reale andamento del mercato. Un'indagine preliminare presso agenzie nel settore immobiliare operanti in zona, ha fornito elementi per una prima valutazione sufficientemente attendibile; tuttavia al fine di stabilire il valore più probabile di mercato, è stato fatto riferimento anche alla banca dati delle quotazioni immobiliari fornita dall'Agenzia del Territorio di Bari.

Successivamente, facendo riferimento a trattative realmente in corso sul mercato per alloggi simili di caratteristiche, si è provveduto a contestualizzare e correggere tale valore di mercato considerando anche altri fattori peculiari dell'immobile in questione.

Il parametro preso a confronto è quello del metro quadrato di superficie lorda commerciale.

Un confronto, quindi, tra le quotazioni indicate nella prima citata banca dati delle quotazioni immobiliari di Bari (€/mq. 2.100,00), dati rivenienti da qualificate agenzie immobiliari del posto e reali compravendite avvenute (€/mq. 2.400,00), per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di perizia, ha prodotto il seguente valore medio:

$$\text{€/mq. } (2.100,00 + 2.400,00) / 2 = \text{€/mq. } 2.250,00;$$

Ai dati riscontrati ed accertati è necessario attribuire dei coefficienti correttivi che rendano il valore assunto a base di riferimento conforme allo stato attuale dell'immobile.

**Valore del lotto**

| Valore unitario a base di stima<br>€/mq. | Coefficienti correttivi                            |              | Valore unitario di mercato stimato<br>€/mq. |
|--|--|--------------|---|
|  | DESCRIZIONE  | COEFF.       |   |
|  | <b>C1</b> caratteristiche posizionali              | 0,98         |   |
|  | <b>C2</b> caratteristiche funzionali               | 0,95         |   |
|  | <b>C3</b> caratteristiche tecniche, impiantistiche | 1            |   |
|  | <b>C4</b> stato di conservazione e manutenzione    | 1            |   |
|  | <b>C5</b> stato di occupato                        | 1            |   |
|  | <b>C6</b> difformità catastali-edilizie            | 0,90         |   |
| <b>2.250,00</b>                          | <b>C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6</b>                 | <b>0,837</b> | <b>1.883,25</b>                             |

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile oggetto di stima è pari a:

$$\text{€/mq. } 1.883,25 \times \text{mq. } 99,93 = \text{€ } 188.193,17$$

A tale valore viene effettuato un abbattimento forfettario del 15%, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

$$\text{€ } 209.328,36 \times 0,85 = \text{€ } 159.964,19.$$

Tenuto conto che la quota di proprietà posseduta dal debitore è pari ad 1/8, il valore del lotto è:  $\text{€ } 177.929,10 \times 1/8 = \text{€ } 19.995,52$

A tale valore è opportuno apportare una riduzione pari al 20% per tenere conto della maggiore difficoltà di vendita di quote indivise, pertanto:

€ 22.241,13 x 0,80 = € 15.996,41

**Valore Lotto N.2: € 16.000,00** in c.t.

*(diconsi Euro sedicimila/00).*

### **3.2.8) Divisibilità del bene**

Considerate le caratteristiche e la conformazione progettuale, il bene di cui al presente Lotto N.2 non risulta essere comodamente divisibile.

#### **Allegati :**

All.n.4: visura catastale;

All.n.5: planimetria catastale;

All.n.6: rilievo fotografico

## **4. CONCLUSIONI**

Ritenendo di aver svolto completamente il mandato conferitomi e restando a disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, rassegno la presente relazione unitamente alla documentazione ipo-catastale consegnatami all'epoca dell'incarico, ringraziando la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatami.

Bari, 6 Dicembre 2011

Il C.T.U.

*Dott. Ing. Andrea Sannicandro*

#### **Allegati:**

- **All. N.7:** Verbale di sopralluogo;
- **All. N.8.** Visura RRII
- **All. N.9 :** avvisi di ricevimento delle raccomandate inizio operazioni peritali;
- **All. N.10 :** N.2 CD per perizia, planimetria, foto;
- **All. N.11 :** attestazione invio copia perizia.