



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dr.ssa Chiara CUTOLO

Procedura R.G.E. n° 263/2019

Creditore Procedente:

(Avv. [REDACTED])

Debitore Esecutato:

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

Esperto Stimatore Geom. Laera Antonio

Il sottoscritto Geom. Laera Antonio, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Bari col n. 4013 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari col n. 656, veniva nominato Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe con decreto ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 22/10/2019, e depositava atto di giuramento ed accettazione dell'incarico ricevuto in data 31/10/2019.

Il G.E. Dr.ssa Chiara Cutolo affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima del bene pignorato, ponendo i seguenti quesiti:

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

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

oppure:

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

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

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive** effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 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 indivisi. In tal caso*

l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a 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;*
- 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

- 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 fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Esaminate le caratteristiche dell'immobile oggetto di pignoramento si ritiene opportuno formare un **LOTTO UNICO** di vendita.

Immobile sito nel comune di Putignano (BA) alla Via Turi n. 46, piano primo (rialzato), interno n. 2, identificato presso il Catasto Fabbricati al Foglio 35, Particella 2455, Sub. 2, **Abitazione**.

Il sottoscritto CTU, esaminati preliminarmente gli atti della procedura, in primo luogo ha controllato la completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. Il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, richiesti in relazione a ciascun soggetto che risulta proprietario per il periodo considerato.

Inoltre, il creditore procedente ha provveduto a depositare l'estratto catastale storico dell'immobile pignorato.

Infine, il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente ha provveduto a richiederlo presso il comune di Putignano (All. A1), dal quale risulta essere libero (All. A2).

1. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Esaminati i documenti prodotti dal creditore procedente è stato possibile verificare la titolarità del bene oggetto di pignoramento, che risulta essere in capo al debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

2. PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

L'immobile è pervenuto al debitore esecutato con atto di compravendita del 21/04/2004 repertorio n. 19430, rogato dal Notaio Pantaleo Salvatore con sede in Putignano (Ba), registrato a Gioia del Colle il 23/04/2004 al n. 2040 e trascritto a Bari il 24/04/2004 ai nn. 20458/14261; atto di compravendita intervenuto tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte acquirente) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte venditrice).

Precedentemente l'immobile era pervenuto al sig. [REDACTED] con atto di donazione del 29/01/1977 repertorio n. 64540, rogato dal Notaio Corrado Magarelli con sede in Castellana Grotte (Ba), registrato a Bari il 07/02/1977 al n. 2589 e trascritto a Bari il 19/02/1977 ai nn. 4709/4274; atto di donazione intervenuto tra [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte donataria) e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (parte donante).

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente risulta essere completa, tale da

permettere una ricostruzione corretta delle vicende riguardanti il ventennio precedente alla data di trascrizione del bene pignorato.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con comunicazione (All. B1) trasmessa alle parti in data 19/11/2019, ossia al debitore esecutato sig. [REDACTED] tramite raccomandata A.R. (All. B2) ed all'Avv. [REDACTED] per il creditore precedente tramite P.e.c. (All. B3), si fissava il primo accesso e dunque le operazioni peritali di sopralluogo in data 06/12/2019 alle ore 15:00.

Alla data ed ora stabilita nella comunicazione, lo scrivente unitamente al Custode nominato Avv. De Venere Antonio giunti presso i luoghi siti in Putignano (Ba) alla Via Turi n. 46 – piano 1° int. n. 2, era presente il sig. [REDACTED] delegato dallo stesso debitore esecutato, il quale ha consentito l'accesso al bene oggetto di pignoramento al fine di effettuare il relativo sopralluogo e le opportune operazioni di rilievo planimetrico e fotografico, nonché la verifica degli impianti, il tutto così come si evince dal verbale di sopralluogo (All. C).

5. DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Individuazione dell'immobile

L'immobile in narrativa fa parte di una piccola palazzina sita nel comune di Putignano (Ba) alla Via Turi, con accesso dal civico n. 46.

Nello specifico la palazzina è destinata a civili abitazioni nei due piani fuoriterza, mentre il piano seminterrato è destinato a depositi; essa si trova nella zona periferica del paese e più precisamente a nord-ovest del centro di Putignano, prospiciente su un'arteria principale della città che mette in collegamento chi proviene dalla vicina Turi al centro cittadino, segnatamente permette il raggiungimento di Corso Umberto I e dunque del centro storico.

Nonostante la palazzina è ubicata nella fascia periferica, trattasi di una zona ben servita e dotata di ogni tipo di servizi e infrastrutture, infatti nelle immediate vicinanze vi sono esercizi commerciali, una stazione di servizio, la chiesa di San Filippo Neri ed il nosocomio della città denominato "Santa Maria degli Angeli".

Confini

L'abitazione posta al primo piano (rialzato) della palazzina, a nord-ovest in parte confina con l'abitazione di proprietà [REDACTED] e [REDACTED] ed in parte con il vano scala comune dal quale si ottiene l'ingresso, a sud-ovest si affaccia sull'area esterna di proprietà condominiale antistante il fabbricato, a sud-est si affaccia sull'area esterna di proprietà condominiale

che costeggia lateralmente il fabbricato, ed infine a nord-est confina con la p.lla 2949 di proprietà

Dati catastali

Unità immobiliare riportata al Catasto Fabbricati

Visura storica dell'immobile (All. D)

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
	35	2455	2			A/3	3	5,5 vani	Tot. 119 m ²	€ 525,49

Descrizione dell'immobile

L'abitazione oggetto di stima come anzidetto, fa parte di una piccola palazzina sita nel comune di Putignano (Ba) alla Via Turi n. 46, ed è ubicata al piano primo (rialzato) con ingresso che avviene dalla porta a destra di chi sale le scale, il tutto così come è possibile rilevare dalla planimetria di rilievo allegata (All. E).

L'immobile si sviluppa su di un unico livello e si presenta in pianta con una forma pressoché regolare; entrando ci si immette in una zona destinata ad ingresso e disimpegno che permette l'accesso a tutte le stanze dell'unità immobiliare, ossia immediatamente a destra della porta d'ingresso è collocata la porta di accesso al salotto, mentre nella parete frontale è ubicata la porta che accede alla cucina. Continuando, sempre sulla parete frontale per chi entra, sono situate le porte di accesso al bagno ed alla prima camera da letto, ed infine poi, nella parete in fondo a sinistra è posta la porta che immette in un piccolo corridoio attraverso il quale si accede alla camera da letto matrimoniale.

Il salotto è provvisto di due finestre, una che si affaccia sull'area esterna di proprietà condominiale antistante il fabbricato e l'altra sull'area laterale comune del fabbricato, così come pure la cucina, il bagno, e le due camere da letto, sono tutte provviste di finestra che si affacciano sull'area esterna di proprietà condominiale che costeggia lateralmente il fabbricato.

L'immobile nel complesso si presenta in buone condizioni di manutenzione, poiché risulta essere stato parzialmente ristrutturato in epoca recente.

L'altezza interna utile è di 3,45 m.

(Documentazione fotografica All. F - foto da 1 a 38).

Consistenza dell'immobile

<i>Destinazione</i>	<i>Piano</i>	<i>Superficie utile</i>	<i>Esposizione</i>	<i>Manutenzione</i>
Ingresso - Disimpegno	1°	15,68 mq	/	buona
Salotto	1°	21,43 mq	S.E./S.O.	buona
Cucina	1°	11,22 mq	Sud-Est	buona
Bagno	1°	5,73 mq	Sud-Est	buona
Camera da letto	1°	14,33 mq	Sud-Est	buona
Corridoio	1°	4,98 mq	/	buona
Camera da letto matr.	1°	19,72 mq	S.E./N.E.	buona

Totale superficie netta coperta 93,09 mq

Totale superficie lorda coperta 113,90 mq

La determinazione della superficie commerciale dell'immobile, riviene facendo riferimento alle norme UNI 10750 del 2005, dal d.p.r. n. 138/98 e da quelle applicate nel mercato delle compravendite degli immobili, pertanto:

	<i>Superficie lorda coperta</i>	<i>Coefficiente di ragguglio</i>	<i>Superficie commerciale</i>
Abitazione	113,90 mq	1	113,90 mq
			Totale 113,90 mq

A seguito del calcolo qui sopra effettuato, la superficie commerciale dell'immobile pignorato è pari a **113,90 mq**.

Caratteristiche strutturali e finiture esterne

L'immobile oggetto di perizia, come più volte riportato nei punti precedenti, fa parte di una piccola palazzina isolata ed è ubicato al piano primo (rialzato); l'epoca in cui è avvenuto l'inizio della sua costruzione risale al 1956 e consta di due piani fuoriterra e di un piano seminterrato, realizzata con struttura mista costituita da muratura portante e pilastri in cls armato, mentre gli orizzontamenti interpiano e la copertura sono costituiti da solai piani in "latero-cemento". In sede di sopralluogo l'intera struttura è sembrata integra e priva di lesioni.

I prospetti della palazzina sono interamente intonacati a civile e tinteggiati con pittura al quarzo di colore chiaro in discreto stato di manutenzione, evidenziando sul prospetto principale prospiciente via Turi la presenza di una zoccolatura di altezza pari a circa 1,00 m da terra, costituita da blocchi di pietra locale lavorata a bugne rustiche; i balconi e le pensiline di copertura dei balconi del secondo

piano sono stati tutti ricavati con solette in latero-cemento aggettanti rispetto alla facciata, intonacate a civile e tinteggiate con pittura al quarzo di colore chiaro, ed i balconi sono delimitati da ringhiere metalliche verniciate a smalto.

Le rampe del vano scala sono interamente pavimentate con lastre in marmo di forma rettangolare in tonalità grigia la pedata e di tonalità nera l'alzata, mentre i pianerottoli sono pavimentati con ritagli di marmo di tonalità grigia e nera montati a mosaico, tutti completi di battiscopa in marmo di tonalità nera; le pareti ed i soffitti delle rampe del vano scala e dei pianerottoli sono tutti intonacati a civile e tinteggiati in tonalità bianca; infine, le rampe di scale dei due piani fuoriterza sono delimitate da ringhiere metalliche verniciate a smalto, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio dispone di impianto elettrico, impianto citofonico, impianto idrico-fognante e metano collegati alle reti urbane.

Caratteristiche dell'immobile

-Infissi esterni

La porta d'ingresso è in legno, mentre gli infissi esterni sono in pvc di tonalità bianca e vetrocamera, tutti muniti di tapparelle elettriche in pvc ad eccezione della finestra del salotto prospiciente su via Turi, la quale è provvista di persiana con lamelle orientabili, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Porte interne

Le porte interne di collegamento tra i vari ambienti sono in legno tamburato di buona qualità, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Pavimenti

Tutte le stanze dell'immobile sono pavimentate con lastre di marmo di colore chiaro, ad eccezione del bagno che è pavimentato con piastrelle in ceramica di tonalità marrone, e del corridoio e camera da letto matrimoniale entrambi pavimentati con piastrelle in graniglia di marmo, il tutto in buone condizioni di manutenzione.

-Rivestimenti

Le pareti interne del bagno sono rivestite sino all'altezza di circa mt 2,30 dalla quota pavimento con piastrelle in ceramica di forma quadrata in tonalità marrone e greca decorativa collocata a mezz'altezza; le restanti pareti del bagno che dal rivestimento giungono sino ad intradosso del solaio, le pareti delle altre stanze ed i soffitti, sono tutti intonacati a civile e tinteggiati con idropittura di tonalità diverse. Il tutto si presenta in buono stato di manutenzione e non è stata rilevata la presenza di umidità e muffe, ad eccezione di una piccola porzione nell'angolo in basso della parete nord-est della camera da letto matrimoniale, ove nel corso del sopralluogo è stato riscontrato un leggero distacco dell'intonaco.

-Copertura

L'immobile presenta un solaio piano in latero-cemento in buone condizioni di manutenzione.

-Sanitari bagno

I sanitari e le rubinetterie del bagno sono di media qualità, nella fattispecie sono presenti il lavandino, il vaso, il bidet ed il piatto doccia, tutti in ceramica di tonalità bianca ed in buono stato di manutenzione.

-Impianti

L'immobile risulta essere dotato di impianti idrico-fognante, impianto di riscaldamento e raffrescamento ed impianto elettrico, conformi alle vigenti normative.

Nello specifico, sono presenti l'impianto videocitofonico, elettrico, luci d'emergenza e telefonico, tutti di tipo sottotraccia; è presente l'impianto idrico-fognante con tubazioni sottotraccia collegato alla rete pubblica urbana (si evidenzia la presenza all'interno del bagno del contatore divisionale per la ripartizione del consumo dell'acqua); è presente l'impianto autonomo di riscaldamento e produzione dell'ACS mediante caldaia a camera stagna alimentata a metano e ubicata nella cucina, con corpi scaldanti costituiti da radiatori in ghisa presenti in tutte le stanze, ad eccezione del bagno provvisto di termoarredo in alluminio; inoltre, negli ambienti salotto, cucina e camera da letto sono presenti pompe di calore del tipo "monosplit" utili al riscaldamento ed al raffrescamento dell'immobile.

6. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Le dotazioni condominiali del bene oggetto di pignoramento sono il vano scala comune utile al raggiungimento dell'immobile stesso, l'area esterna antistante e laterale al fabbricato identificata nell'elaborato planimetrico catastale con il subalterno 8, i locali di sgombero posti uno al piano seminterrato e l'altro sul lastrico solare al piano terzo identificati con il subalterno 9, la colonna montante della fogna collegata alla rete fognaria pubblica.

7. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'immobile alla data del sopralluogo risultava essere occupato senza titolo dalla sig.ra [REDACTED] e dai suoi tre figli minori.

8. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni: nessuna;

- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: nessuno;

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:* nessuna;
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.):* nessuno;
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene:* nessuno.

9. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

- *iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece:*

A) **Ipoteca volontaria** del 21/04/2004 repertorio n. 19431 ed iscritta a Bari il 24/04/2004 ai nn. 20459/4183

a favore di

con sede in , C.F./P.IVA

contro nato a il C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1;

B) **Atto di pignoramento immobiliare** del 24/03/2019 repertorio n. 2582 e trascritto il 12/04/2019 ai nn. 15851/11089

A favore di con sede in , C.F./P.IVA

contro nato a il C.F.

per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

- *per eventuali difformità urbanistico – catastali - edilizie;*

Con richiesta di accesso agli atti (All. G1) inviata tramite P.e.c. al protocollo ed al settore urbanistica del comune di Putignano in data 24/01/2020, è stata fatta richiesta delle documentazioni urbanistiche riguardanti l'immobile oggetto di pignoramento; richiesta che è stata riscontrata dall'ufficio con nota del 27/01/2020 prot. n. 5332.

Effettuato l'accesso presso l'ufficio tecnico del comune di Putignano in data 02/03/2020, è stata confrontata la situazione attuale dei luoghi con quella riportata nei titoli edilizi rilasciati per la realizzazione dell'edificio de quo, ossia nulla osta n. 39/56 della domanda presentata presso il comune

di Putignano in data 07/07/1956, nulla osta n. 54/62 della domanda presentata presso il comune di Putignano in data 26/04/1962 e successiva variante presentata in data 31/12/1964, nonché certificato di abitabilità rilasciato dal sindaco del comune di Putignano in data 23/06/1978 (All. D2).

Analizzando i suddetti titoli edilizi sono state riscontrate difformità riguardanti una diversa distribuzione interna degli ambienti delle due abitazioni ubicate al piano primo (rialzato) del fabbricato, più precisamente l'immobile di cui trattasi da progetto ha una superficie interna maggiore rispetto a quella odierna. Segnatamente, dal sopralluogo effettuato in loco la camera da letto matrimoniale risulta essere più piccola; inoltre, la zona che attualmente è interamente adibita ad ingresso-disimpegno, nella planimetria di progetto ha una diversa distribuzione degli spazi interni, ossia è suddivisa in ingresso, dispensa, office e ripostiglio; ed infine le due abitazioni risultano essere collegate tra loro attraverso la camera da letto matrimoniale, collegamento che di fatto non risulta più esservi.

Di tal guisa, alla luce delle difformità riscontrate innanzi descritte e non avendo reperito, dalla verifica condotta presso l'ufficio tecnico comunale, alcun titolo edilizio riguardante le suddette opere, si rende necessaria una pratica edilizia in sanatoria da presentare al comune di Putignano; ossia una CILA tardiva per opere già eseguite, così da delimitare l'esatta superficie dell'abitazione ed al contempo rappresentare l'esatta distribuzione degli spazi interni, allegando il versamento per la sanzione di € 1.000,00, il versamento dei diritti di segreteria, per poi procedere alla variazione per l'aggiornamento catastale pagando un tributo pari ad € 50,00, oltre l'onorario del professionista tecnico, per un costo totale stimato di circa € 3.000,00. Inoltre, in seguito alla presentazione della suddetta pratica edilizia, il professionista tecnico dovrà asseverare la nuova Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile.

- difformità Catastali;

Dal rilievo effettuato dallo scrivente nel corso del sopralluogo, sviluppato poi nella planimetria allegata, sono emerse difformità con la planimetria catastale riportata in atti presso l'Agenzia delle Entrate – ex Agenzia del Territorio, presentata in data 27/10/2004 con prot. n. BA0415534 (All. H); nella fattispecie, nonostante la planimetria catastale riporta l'attuale distribuzione degli spazi interni, il corridoio che accede alla camera da letto matrimoniale identificato come disimpegno, è stato rappresentato con una superficie maggiore, che di fatto è annessa all'abitazione adiacente, ed inoltre, sul bagno è rappresentato un soppalco che in loco non esiste.

Di tal guisa, così come riportato al punto precedente, a seguito della pratica edilizia in sanatoria da presentare presso l'ufficio tecnico comunale, bisognerà procedere contestualmente alla variazione catastale e quindi all'aggiornamento della planimetria.

- *certificato APE;*

L'immobile oggetto di pignoramento è sprovvisto di APE (Attestato di Prestazione Energetica), pertanto è stato redatto dal sottoscritto Esperto, dal quale è possibile evincere essere in classe "E" con EPgl pari a 164,71 KWh/m² anno (All. I).

10. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):* per la palazzina di cui fa parte l'immobile in trattazione non è stato mai nominato un amministratore, tantomeno redatte le tabelle millesimali, pertanto non è possibile definire le spese fisse di gestione o manutenzione ordinaria, ossia le spese riguardanti i consumi dell'impianto d'illuminazione del vano scala e di alimentazione dell'impianto videocitofonico, nonché la pulizia del vano scala che viene effettuata dai condomini stessi;

- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:* nessuna;

- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:* nessuna;

- *eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata fatta affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:* nessuno;

- *eventuali cause in corso:* nessuna;

- *vendita soggetta ad IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972:* non soggetta.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche, dello stato di fatto del bene immobile in questione e della zona in cui si trova, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui esso si colloca, ritenendo opportuno procedere alla stima dell'immobile in oggetto, attraverso il procedimento "sintetico comparativo", che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione (appunto), di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

Effettuando una ricerca approfondita presso uffici di vendita specializzati ed agenzie immobiliari della zona, è stato possibile determinare il seguente più probabile prezzo unitario ordinario di mercato corrente, ottenuto per confronto con beni simili a quello in esame, che oscilla da 1.000,00 €/mq a 1.300,00 €/mq.

Consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2019 – II semestre, dell'Osservatorio Immobiliare denominato OMI dell'Agenzia del Territorio, risulta che per immobili a destinazione residenziale in condizioni normali, per la Fascia/zona: Periferica/SUD FERR. E CIRC.-VIALE COLOMBO, Codice zona: D1, il prezzo di mercato oscilla tra 850,00 €/mq e 1.250,00 €/mq.

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della C.C.I.I.A. di Bari aggiornato all'anno 2018, per immobili siti nella zona periferica del comune di Putignano, collocando quello in esame nella tabella delle abitazioni ristrutturate, il prezzo di vendita medio è di 1.416,00 €/mq.

Pertanto mediando i valori a seguito dell'indagine conoscitiva, precedentemente elencati e rielaborando il tutto in funzione alle specifiche caratteristiche, finiture, stato manutentivo e posizione del bene oggetto di stima, si ritiene opportuno attribuire un prezzo unitario pari a 1.300,00 €/mq.

Dal calcolo riveniente i rilievi metrici effettuati sull'immobile, così come si evince nei punti precedenti, si ottiene una superficie commerciale pari a 113,90 mq, in base ai criteri stabiliti dalle norme UNI 10750 del 2005 e dal DPR n. 138/98.

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione del prezzo unitario e della superficie commerciale, il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, risulta così come segue determinato:

$$1.300,00 \text{ €/mq} \times 113,90 \text{ mq} = 148.070,00 \text{ €}.$$

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

Pertanto il valore definitivo dell'immobile oggetto di pignoramento riveniente dal calcolo è pari a

148.070,00	€	-	15%	=	125.859,50	€	(diconsi euro centoventicinquemilaottococinquantanove/50).
------------	---	---	-----	---	-------------------	---	---

Il costo stimato per la sanatoria delle predette opere interne realizzate in difformità dal titolo edilizio è di € **3.000,00 (diconsi euro tremila/00).**

12. CONCLUSIONI

Il sottoscritto ringrazia la S.V. per la fiducia a lui accordata, certo di aver adempiuto con coscienza all'incarico affidatogli e rassegna la presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio con i relativi allegati, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti ove necessari.

Noci, 20/04/2020

L'Esperto Stimatore
Geom. Laera Antonio

ALLEGATI:

- ***A1.*** Richiesta stato civile dell'esecutato
- ***A2.*** Certificato di stato civile ed Estratto di Matrimonio del debitore esecutato
- ***B1.*** Comunicazione di primo accesso e sopralluogo
- ***B2.*** Ricevuta invio raccomandata A.R.
- ***B3.*** Ricevuta invio P.e.c.
- ***C.*** Verbale di sopralluogo dell'immobile
- ***D.*** Visura catastale storica dell'immobile
- ***E.*** Planimetria di rilievo dell'immobile
- ***F.*** Documentazione fotografica
- ***G1.*** Richiesta accesso agli atti
- ***G2.*** Copia titoli edilizi
- ***H.*** Planimetria catastale
- ***I.*** Attestato di prestazione energetica
- ***L.*** Ricevute invio perizia