

Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

TRIBUNALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione immobiliare n. 4/2017 R.G.E tra:

BANCAPULIA S.P.A. con sede sociale in San Severo (FG) Via Tiberio

Solis nr. 40, rappresentata e difesa dall'avv. Gianfranco Chiarelli del Foro di

Taranto (c.f. [REDACTED]);

e

[REDACTED]
[REDACTED] in qualità di debitore
principale.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PER LA STIMA DEI BENI

- I. PREMESSA (QUESITI G.E.)
- II. ATTIVITÀ PRELIMINARI
- III. RELAZIONE DI STIMA DELL' IMMOBILE IN CAUSA
- IV. ALLEGATI



I. PREMESSA

Ill.mo Giudice, dott.ssa Raffaella Simone,

il sottoscritto arch. Alessandro Iacovuzzi, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici di codesto Tribunale dal 15/07/2010 al n.518 – sezione Architetti, veniva nominato C.T.U. nella causa in oggetto e in data 30/06/2017 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito ex art. 193 c.p.c., prendendo atto del quesito posto dalla S.V. ill.ma:

“provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, a redigere una relazione di stima dell'immobile completa di tutta la documentazione necessaria a valutarne la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori”.

Nello specifico, il G.E. disponeva i seguenti ulteriori accertamenti:

1) Controllare la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al debitori esecutati, verificando a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente 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 suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2) Provvedere, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente 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 sì 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 dell'Ufficio Tecnico Erariale;

b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative 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 col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione della 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 della 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



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia 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.

3) Acquisire, direttamente presso i competenti Uffici, l'attuale certificato di destinazioni urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo il GE autorizza il CTU ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

4) Redigere quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del 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 individuato, in



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori della 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 elettrico, impianto idrico, 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



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archinworldpec.it

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 compenso sino alla 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 e 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 pesi o 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 trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archinworldpec.it

notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

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

f) 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 di perizia;*
- *eventuali cause in corso;*

g) 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 forfettario (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 di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi:



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

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 ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base 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 sola quota, tenendo conto della maggiore 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.

Il Giudice stabiliva che, eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, il C.T.U. ne inviava copia ai creditori e al debitore a mezzo p.e.c. o fax o posta ordinaria, entro il 26 Ottobre 2017 (ovvero, entro 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata per il 24/11/2017).

Infine, il G.E. autorizzava il C.T.U. ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, nonché ad estrarne copia da terzi compreso dagli uffici comunali.

Il sottoscritto CTU arch. Alessandro Iacovuzzi, dopo aver:

- CONTROLLATO la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori e la continuità delle trascrizioni nel ventennio;

- CONTROLLATO la corrispondenza tra il bene pignorato e l'identificazione



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archinworldpec.it

nel Nuovo Catasto Urbano e alle relative planimetrie catastali;

- ACCERTATO l'esatta individuazione dei beni oggetto di procedura;

- ESPERITO, tutti gli ulteriori accertamenti tecnici presso i Pubblici Uffici;

Ha formato il seguente -unico- lotto:

LOTTO n.1: piena proprietà di appartamento a piano terra avente accesso da Via Monsignor Francesco Nitti (già Via Valdocco) n.22 - Bari, composto da tre vani ed accessori, confinante con vano scala, con cortile interno condominiale, con altra proprietà e con affaccio su strada (Via Monsignor Francesco Nitti, già Via Valdocco).

Per tale lotto ha redatto un fascicolo con la relativa relazione di stima.

II. ATTIVITÀ PRELIMINARI

- **sopralluogo immobile:** le operazioni peritali, hanno avuto inizio alle ore 17:30 del giorno 01/08/2017, presso il luogo di causa (Via Monsignor Francesco Nitti n.22 - Bari), nella quale il sottoscritto prendeva visione dell'immobile oggetto della presente procedura, documentandone lo stato con riprese fotografiche e rilievi metrici (all.1 - Planimetrie e all.2 - Fotografie del lotto). In dettaglio verificava lo stato dei luoghi inquadrando le caratteristiche dei materiali cui è composto l'immobile da stimare ed effettuava rilievi metrici sia in altezza che in piano di tutti gli ambienti costituenti l'appartamento (all.3 - Verbale di sopralluogo).

- **diritti di piena proprietà:** gli immobili compresi nel presente lotto appartengono a [REDACTED]

[REDACTED], per il diritto di proprietà pari ad 1/1, come si evince dalla Visura per



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

immobile (all. 4 - Documenti acquisiti dagli uffici competenti).

- pratiche edilizie, situazione urbanistica e rispondenza alla normativa

edilizia vigente: l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 1967 (si rimanda all. 4 - Documenti acquisiti dagli uffici competenti).

Dall'analisi del PRG vigente, si è osservato che il bene ricade in zona di Completamento "B3". L'Art. 47 delle NTA del PRG Comune di Bari definisce:
«Aree di completamento di tipo B1 e B2. Nelle aree di completamento di tipo B1 e B2 deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione. A tali operazioni si applicano le seguenti prescrizioni:

Sf.: superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma;

Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria: mc./mq.7 in zone di tipo B1; mc./mq.5 in zone di tipo B2, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati.

I volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20. E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5] con un minimo di ml.10. E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente. In ogni caso, i piani di cui al



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

primo comma devono assicurare un carattere unitario al complesso ed informare le costruzioni a criteri di dignità architettonica, sia sulle fronti stradali che verso i cortili. Nelle aree B1 è vietato l'arretramento delle costruzioni rispetto al filo stradale: tale disposizione non si applica alle aree B2 in caso di interventi comprensivi della superficie di almeno un intero isolato.

Per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino. Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al giuoco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

P.: parcheggi: min. 1 mq. ogni 10 mc. 10;

A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e, comunque, per ogni 500 mc. Di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate – per la presente zona omogenea B – con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione). In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedano per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art.7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n.344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art.3), con precedenza alle attrezzature scolastiche di cui la presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione di proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto riportato al precedente art. 44.»

Il bene rispetta tali norme tecniche e, al momento del sopralluogo, risulta assente la certificazione energetica APE.

III. STIMA DELL' IMMOBILE IN CAUSA

a) esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto:

- **ubicazione:** si tratta di appartamento sito in Bari alla via Monsignor Francesco Nitti (già Via Valdocco) n. 22, piano terra senza ulteriori pertinenze e accessori;

- **accessi e confini:** l'accesso allo stabile avviene per mezzo di un androne condominiale da via Via Monsignor Francesco Nitti n.22 - Bari; l'appartamento confina a Nord con altra proprietà (unità immobiliare), ad Est con cortile condominiale, a sud con androne e vano scala condominiale, ad Ovest con strada pubblica (Via Monsignor Francesco Nitti).

- **dati catastali:** L'appartamento è registrato al foglio di mappa n.25 presso il Catasto Fabbricati (NCEU) del Comune di Bari, con particella 1132 subalterno



1. Dalla visura per immobile, risulta essere di categoria A/3, classe 2, consistenza 4 vani per un totale di 62 m² escluse le aree scoperte (veranda su cortile interno). Proprieta: [REDACTED]

- eventuali pertinenze ed accessori, eventuali millesimi di parti comuni:

è completo di pertinenza costituita da n. 1 veranda coperta a livello.

b) descrizione analitica dell'appartamento

- localizzazione: Il bene immobile oggetto di stima è situato nella città metropolitana di Bari (territorio pianeggiante: 5 m slm) in zona centrale e distante 2 km circa dal centro storico di Bari. Si colloca su un'arteria ortogonale ad una principale (Via Dante) ad unico senso di marcia con sezione media di 3,00-3,50 m e con marciapiedi ad entrambi i lati stradali. La zona è accessibile dall'asse nord-sud e da Via Bruno Buozzi (ss96), nonché dalle arterie del borgo murattiano ed è servita da trasporto pubblico locale su gomma. È fornita di tutti i servizi di urbanizzazione primaria quali reti idriche-fognanti, gas metano, reti pubbliche di fornitura energia elettrica e telefonica.

- tipologia: Si tratta di immobile residenziale inserito in un edificio il linea (condominio multipiano) con quattro piani fuori terra e un'area di pertinenza (cortile) posteriore all'accesso condominiale. Il bene oggetto di stima è un appartamento per civile abitazione di tipo economico A/3 con altezza interna di 3,6 m ad eccezione del bagno di 2,75 m.

- composizione interna: l'accesso all'appartamento avviene tramite vano scala condominiale. L'interno è composto da tre vani e accessori quali:

- Ingresso/disimpegno: di 2,8 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in gres porcellanato mentre le pareti sono tinteggiate;



- Cucina abitabile: di 13,2 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in gres porcellanato mentre le pareti sono tinteggiate tranne lungo il lato piano cottura, in cui la parete è rivestita in piastrelle in ceramica;
- Corridoio distributivo: di 4,3 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in gres porcellanato mentre le pareti sono tinteggiate;
- Camera da Letto n.1: di 9,2 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in gres porcellanato;
- Camera da Letto n.2: di 17,8 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in gres porcellanato mentre le pareti sono tinteggiate;
- Bagno: di 4,6 metri quadrati netti, presenta una pavimentazione in piastrelle (15x15 cm). Le pareti presentano un rivestimento in piastrelle sino ad un'altezza di 2,20 metri mentre i sanitari sono in porcellana. Presenta altezza interna pari a 2,7 metri ed un gradino di 15 cm dal piano di calpestio dell'appartamento;
- Veranda con n.2 ripostigli laterali: di 4,9 metri quadrati, presenta una pavimentazione in gres porcellanato ed una vetrata di chiusura. I ripostigli sono stati ricavati nelle nicchie laterali della veranda.
- **calcolo superficie commerciale:** il computo della consistenza della superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima, ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che fanno riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione, si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750 e al manuale dei coefficienti di differenziazione:



Locale	superficie (metri quadri)	coefficiente	Superficie commerciale
Ingresso	3,4	1	3,40 mq
Corridoio	5,2	1	5,20 mq
Camera da letto 1	11,2	1	11,20 mq
Camera da letto 2	22,6	1	22,60 mq
Cucina	13,3	1	13,30 mq
Bagno	5,4	1	5,40 mq
Veranda + ripostigli	6,5	0,3	1,95 mq
TOTALE			63,05 mq

La superficie totale commerciale, arrotondata per difetto al metro quadro intero, è di **63 mq (sessantatre metri quadri)**; l'appartamento è esposto ad Est e, al momento del sopralluogo si presentava con un buono stato manutentivo e non necessitava di ulteriori manutenzioni.

- profilo tecnico del bene, stato dell'arte, grado delle finiture e degli impianti: il tipo di fondazioni è in muratura portante con caratteristiche strutturali definite da muri in pietra e solai in laterocemento. Le tramezzature interne sono in parte in pietra (tufo), in parte in mattoni forati da 10/15 cm, intonacate e tinteggiate. Il battiscopa di altezza 8 cm è presente in tutti i vani. Gli infissi della camera da letto n.2 sono a due battenti in profilati di pvc a taglio termico e vetro camera e si presentano in ottimo stato; quelli della cucina e del bagno, invece, sino il legno con vetro singolo e si presentano in uno stato mediocre. Al momento del sopralluogo, le aperture soddisfacevano, seppur al limite, il rapporto di superficie illuminante (per ogni tipologia di abitazione, l'area illuminante ovvero il rapporto tra la superficie del pavimento e quella



della finestra, non deve essere inferiore a 1/8).

Le porte interne sono n.4 in legno, di cui n.1 tamburata e n.1 con vetro; tutte in uno stato manutentivo mediocre.

L'appartamento non presenta nessun impianto d'allarme, mentre l'impianto di riscaldamento risulta essere con caldaia a gas autonomo, rispondente alle normative vigenti. Tutti gli ambienti presentano elementi in ghisa (radiatori) per la diffusione del calore. L'impianto elettrico, rispettando la normativa vigente, risulta essere sottotraccia e fornisce elettricità a tutti gli ambienti.

L'appartamento è dotato di due ripostigli ricavati nella veranda che si affaccia sul cortile condominiale interna. La veranda è chiusa, sul lato a contatto con il suddetto cortile, da un infisso in acciaio e vetro non conforme rispetto alle indicazioni della planimetria catastale.

c) indicazioni dotazioni condominiali: l'immobile *de quo* presenta un cortile condominiale su lato strada ed è presente, alla data del sopralluogo, un amministratore di condominio e quindi l'intero immobile (composto di otto appartamenti) viene gestito in subordinazione di un amministratore condominiale certificato.

d) stato di possesso: l'appartamento è occupato da terzi, nello specifico dai genitori del ██████████, ma senza alcun titolo di possesso.

e) vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene:

- **che resteranno a carico dell'acquirente:** dal certificato ipocatastale attestante le risultanze delle visure catastali e dalla consultazione dei registri immobiliari acquisiti dal fascicolo di parte non si è riscontrato alcun vincolo che possa rimanere a carico dell'acquirente

- **che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedura:** sull'immobile



oggetto della presente relazione gravano le seguenti iscrizioni e trascrizioni risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti:

- nota di iscrizione Registro Generale n. 50910, Registro particolare n.11312 del 20/9/2007, ovvero atto notarile pubblico del 17/9/2007 riportato al n. repertorio 32714, ipoteca volontaria a favore di Banca Meridiana S.p.A. con sede in Bari in Corso Vittorio Emanuele, 112, CF.- [REDACTED] contro [REDACTED] per la quota di 1/1;

- nota di trascrizione Registro generale n. 1314, Registro particolare n.999 del 13/1/2017, ovvero atto giudiziario Ufficio Giudiziario Corte di Appello di Bari del 30/12/2016 riportato al n. repertorio 1372/2016, verbale di pignoramento immobile (atto esecutivo o cautelare) a favore di BANCAPULIA S.P.A. con sede sociale in San Severo (FG) alla Via Tiberio Solis, 40 [REDACTED] contro [REDACTED].

- **altre informazioni per l'acquirente:** l'importo annuo delle spese condominiali ammontano ad una quota di 350,-- € annui corrisposti mensilmente. Non risultano eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute. L'immobile non presenta irregolarità urbanistiche in riferimento alle planimetrie catastali, non presenta spese di manutenzione insolute, non necessita di bonifica di rifiuti tossici e/o nocivi e non necessita, ad oggi, di manutenzione esterna ed interna.

f) determinazione del valore del bene pignorato

- **Analisi del Mercato Immobiliare: valori di Mercato degli Osservatori Immobiliari e dall'analisi di alcuni Comparativi**

Il sottoscritto ha reperito, dal sito pubblico dell'Agenzia delle Entrate e dal



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

database privato dell'Osservatorio immobiliare "Borsino Immobiliare", le indicazioni dei prezzi di mercato unitari risalenti al primo semestre del 2017 e riguardanti l'area sulla quale insiste l'immobile oggetto di causa (classificata di fascia centrale, Zona B7, secondo l'Agenzia del Territorio). In allegato n.5 - Banca Dati Quotazioni Immobiliari Agenzia delle Entrate, si riportano, per un confronto, le tabelle con i valori delle varie tipologie desunti dall'Agenzia delle Entrate e da Borsino Immobiliare. Da tali analisi, sono stati presi in considerazione i valori medi di mercato al metro quadro e la tipologia di abitazione di tipo economico. Il *Vm* medio estratto dall'Agenzia delle Entrate è di 1.475,00 €/mq (valore basato su uno stato conservativo normale), mentre lo stesso valore definito dalla società privata Borsino Immobiliare è di 1.551,00 €/mq (valore basato sulla compravendita di immobili). Il valore medio considerato è quindi €1.513,00 al metro quadro.

Il sottoscritto CTU ha svolto, inoltre, un'analisi del mercato immobiliare nella zona in cui si trova l'immobile oggetto di stima, volta alla ricerca di altri beni immobili simili (comparativi) il cui prezzo sarà confrontato con il *range* determinato dai valori dell'Agenzia delle Entrate e di Borsino Immobiliare.

Dalle informazioni dirette e dai dati ricavati sia dai colloqui con il personale specializzato nel settore (responsabili di agenzie immobiliari della zona) sia dalle riviste immobiliari (e dei relativi siti internet) che analizzano il mercato immobiliare locale, si è definiti un secondo *range* parametrico del prezzo unitario medio che va dai 1.110,00 €/mq ai 1.520,00 €/mq riferiti a appartamenti di tipo residenziale per civile abitazione in vendita (categoria catastale A/2) in buono stato manutentivo, ubicati nel raggio di 500 m. dall'immobile oggetto di stima e dotati di tutte le caratteristiche contemporanee



per la finalità commerciali. Il valore medio considerato è €1.316,70 al metro quadro. Per approfondimenti (tabella riassuntiva con i tre casi di beni immobili utilizzati per effettuare un confronto con il bene immobile oggetto di stima, nell'ambito della stima per via sintetico-comparativa) si rimanda alla scheda allegata n.6 - Comparabili.

- **conclusioni:** al valore di stima finale, pari a 1414,85 €/mq (ottenuto dalla media tra 1513,00 €/mq e 1316,70 €/mq), si andranno ad applicare degli abbattimenti in percentuale, dovute ad alcune valutazioni riscontrate durante gli accertamenti e le ispezioni eseguite, utilizzando i coefficienti di adeguamento per la stima di immobili (Norma UNI 10750 e manuale dei coefficienti di differenziazione):

- L'appartamento risulta essere costruito prima del 1967, pertanto, in caso di edifici che presentano età superiori ai 20 anni, ai valori di mercato individuati si applicano coefficienti "di vetustà" correttivi che possono raggiungere il 10% in ragione dell'età e dello stato manutentivo dell'edificio. Nel caso in oggetto, si ritiene opportuno applicare, al *V_m*, un decurtamento del 10% per vetustà;
- Si ritiene opportuno, infine, applicare un abbattimento del 15% sul prezzo totale, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Ne consegue che:

il *V_m* individuato pari a 1.414,85 €/mq, ridotto del 10% per vetustà, diventa ***V_m* = 1.273 €/mq** (arrotondato per difetto).

- **determinazione del più probabile valore di mercato del bene:** nella determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile sito in



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archivorldpec.it

via Monsignor Francesco Nitti (già Via Valdocco) n.22, si è adottata la seguente metodologia operativa:

A. documentazione, ricerca e analisi del mercato immobiliare riguardante il settore e il bene immobile interessato con il reperimento delle consistenze, delle caratteristiche e dei prezzi unitari di beni immobili analoghi a quello oggetto di stima;

B. formulazione del giudizio di stima attraverso un procedimento sintetico – comparativo basato sul confronto tra i valori di mercato unitari indicati dagli enti di Osservatori Immobiliari e i prezzi dei beni immobili rilevati nel campione (comparabili), determinando un valore unitario e quantificando il valore dell'immobile per mezzo della moltiplicazione della misura della consistenza (espressa in mq commerciali) per il valore unitario precedentemente individuato (espresso in €/m² e contenente il deprezzamento per vetustà fisica e funzionale come ampiamente approfondito in precedenza).

Valore Superficie commerciale appartamento: 63 mq X 1.273 €/mq =
€ 80.199,00

Infine, applicando la riduzione dovuta sia alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, sia alla mancanza dei titoli abitativi (agibilità e certificazione APE), si è ottenuto:

€ 80.199,00 – 15% = € 68.169,15

Il più probabile valore di mercato (arrotondato per eccesso alla decina d'euro) dell'appartamento, sito a piano terra dell'edificio di Via Monsignor F. Netti, 22 a Bari è di **€ 68.170,-- (euro sessantottomilacentosettanta,--)**.



Procedimento di Esecuzione
immobiliare n. 4/2017 R.G.E
CTU arch. Alessandro Iacovuzzi
e-mail: alessandro.iacovuzzi@archinworldpec.it

IV. ALLEGATI

Si allegano alla presente:

1. Planimetrie;
2. Fotografie interne ed esterne;
3. Verbale di sopralluogo e ricevuta di convocazione;
4. Documenti acquisiti dagli uffici competenti;
5. Banca Dati Quotazioni Immobiliari;
6. Campioni comparabili.

Tanto il sottoscritto doveva in adempimento all'incarico ricevuto ed in omaggio
alla verità.

Altamura, 23/10/2017

IL C.T.U.

f.to arch. Alessandro Iacovuzzi

