

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

All'Ill.mo sig.r Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio RUFFINO.

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. **74/2021** R.G.E.

**Udienza il 25/02/2021** EX ART. 569 C.P.C.

PROMOSSO DA

-----

IN DANNO DI

-----

-----

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Con decreto di nomina del 18/06/21 del Sig. G. E. Dott. Antonio RUFFINO dell'intestato Tribunale, il sottoscritto Dott. Ing. Filippo Ambruosi, nato a Bari il 05/08/67, residente in Bari alla via Antonio Lucarelli n°14 e regolarmente iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n°5393 e all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Bari al n°1867, veniva nominato C.T.U. nella procedura di esecuzione N.R.74/21.

Il verbale di nomina incaricava il sottoscritto di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto

**in primo luogo** al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

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

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

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

se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga **sino ad un atto di acquisto** derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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:

- 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;
- 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**;
- 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**;

- 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, **verificare 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, verificare 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;
- ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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;**

- 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;**
- 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;
- 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;
- 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);

- **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;
- **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 alleggi** e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, **in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore**, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. **Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione**, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto,

su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- **ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica** che idoneamente li raffiguri;
- 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.
- 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.
- **ad allegare altresì la check list** (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne **copia ai creditori procedenti** o intervenuti **e al debitore**, anche se non costituito, **almeno trenta giorni prima**

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

All'esperto sono concessi **giorni 120** dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, **in modalità telematica PCT**. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

#### **BENE OGGETTO DI STIMA**

Il bene oggetto della presente perizia risulta essere il seguente:

**Immobili di proprietà di ----- e ----- per quota ½ ciascuno:**

A. Appartamento in Modugno (BA) alla Via Abruzzi 3/A, piano 2°, al fg.5, p.lla 464, sub. 25.

#### **ISPEZIONI GIUDIZIALI**

Come risulta dal verbale di sopralluogo allegato, il sottoscritto congiuntamente al custode avv. Monica De Meo, effettuava un sopralluogo al bene in oggetto della seguente stima, previo avviso alla parte, il 05 ottobre 2021 alle ore 15.00, annotando considerazioni utili alla stesura della relazione tecnica.

Oltre alle ispezioni giudiziali, il sottoscritto ha compiuto, per conto proprio una serie di ricerche presso:

- il Catasto di Bari,
- l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno (BA),
- la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari,

ottenendo le risposte e gli elementi necessari alla compilazione dell'apposita relazione tecnica.

**A) Descrizione analitica dell'appartamento in Modugno (BA) alla Via Abruzzi 3/A, piano 2°, al fg.5, p.IIa 464, sub. 25.**

#### **A-1 IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DELLA STIMA**



**Fig. 1 – Ortofoto**

Trattasi di un immobile, **non divisibile**, soprattutto sotto l'aspetto impiantistico, inserito in un edificio adibito a civile abitazione, posto al piano secondo con ingresso di fronte per chi sale le scale, di Via Ancona, 3/A in Modugno (BA) zona Santa Cecilia. Il fabbricato risulta a schiera con altri corpi di fabbrica. Si accede al civico 3/A, insieme al civico 3/B, mediante un cancello carrabile ed uno pedonale. Esso confina a est con via Ancona, a nord, a ovest e a sud con altre proprietà. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è costituito da cinque piani fuori terra oltre al piano terra e al piano interrato, risulta essere stato realizzato in struttura intelaiata in cemento armato (fondazioni, travi, pilastri e solai in latero-cemento). Esso è inserito nella estrema periferia dei centri cittadini di Modugno e di Bari raggiungibili entrambi in 20 – 30 minuti in auto, in un quartiere che fa parte del comprensorio di Modugno ma che di

fatto è limitrofo al quartiere San Paolo di Bari; pertanto molto più vicino a quest'ultimo dove ritroviamo ogni tipo di infrastrutture quali, negozi, scuole, e chiese.

Le finiture esterne del fabbricato risultano prevalentemente ad intonaco civile liscio e con il terra rivestito con lastre di marmo di pietra di Trani, i parapetti in cemento e in ferro, il tutto in condizioni buone dello stato di conservazione. L'immobile oggetto della consulenza tecnica è costituito da un ingresso-salone, una cucina, un balcone chiuso a veranda, tre camere, un bagno, un ripostiglio e un corridoio. Le superfici **nette** di ogni ambiente sono le seguenti:

#### **PIANO SECONDO**

- ingresso-salone 29.00 mq. circa
- camera 1 7.40 mq. circa
- camera 2 12.20 mq. circa
- camera da letto 15.00 mq. circa
- bagno 6.00 mq. circa
- ripostiglio 2.60 mq. circa
- corridoio 6.70 mq. circa
- veranda+ripostiglio esterno 8.80 mq. circa

Il tutto per una superficie calpestabile di **79,00** mq., ed un'altezza interna netta di circa **2,70** mt , oltre la veranda e un ripostiglio esterno di complessivi **8.80** mq in fase di definizione da parte del Comune di Modugno. La superficie lorda interna risulta invece **83.00** mq circa, oltre le superfici esterne di:

- balcone (restante parte) 9.50 mq.
- posto auto scoperto n.19 12.50 mq

L'immobile presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione: la pavimentazione che ritroviamo è costituita da ceramica di geometrie diverse nella zona giorno, mentre di formato a listello "finto parquet" nella zona notte e formato quadrato nella zona veranda;

- murature: i muri dal punto di vista statico si mostrano solidi ed in buone condizioni, non vi è presenza né di lesioni e né di fenomeni di umidità e condensa;
- intonaci: sono del tipo civile liscio, dipinti con pittura algalite;
- bagno: si presenta con le pareti rivestite con piastrelle in ceramica chiara e ritroviamo i seguenti pezzi sanitari completi di rubinetteria: vaso igienico, bidè, lavabo e vasca, con aria e luce diretta;
- infissi esterni: sono del tipo alluminio preverniciato a fuoco e vetro-camera a taglio termico, non di ultima generazione, con cancellate di protezione;
- infissi interni: porta di ingresso del tipo blindato – porte interne ad anta in legno tamburato color ciliegio e due scorrevoli con inserto in vetro smerigliato, complete di ferramenta d'uso, in buone manutenzione; la veranda sul balcone è in anticorodal;
- impianti: l'immobile è dotato di impianto idrico-fognante, impianto elettrico sottotraccia, citofonico e di riscaldamento autonomo a radiatori; non risultano agli atti dichiarazioni di conformità.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è apparso buono.

### **A-2 DATI CATASTALI**

Dalla visura richiesta presso l'U.T.E. di Bari, l'immobile figura nel N.C.E.U. di Modugno al fg. n°5, p.lla n°464,

- **sub.25** categoria A/3, classe 2, consistenza 5.5 vani, sup. catastale 100 mq, rendita catastale € 610,71;

L'intestazione del titolo è " ----- Rosanna nata a BARI il 09/09/1963 proprietaria per 1/2 e ----- Domenico nato a BARI il 04/04/1962 proprietario per 1/2, ubicazione Via Ancona n. 3/A, piano 2°".

### **A-3 LEGITTIMITÀ URBANISTICA**

Il fabbricato, dove è ubicato l'immobile, risulta ricadere, secondo il vigente strumento urbanistico adottato dal Comune di Modugno (Ba), in zona di completamento B5 soggetta a Piano di Zona 167. Ricadente nell'area «C.» del P.E.E.P. quartiere Cecilia.



**Fig. 2 – Stralcio PRG – Zona completamento “B5” soggetta a Piano di Zona 167.**

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici tecnici del comune di Modugno, il sottoscritto ha ottenuto le informazioni tecniche utili per ricostruire la cronistoria urbanistica a cui l'immobile in oggetto è stato sottoposto.

Il fabbricato è stato realizzato dalla società “SIBAR di Laricchiuta, Picci & C. snc.” P. Iva 01090900729 in cui con Delibera Comunale n. 705 del 24 dicembre 1982 veniva assegnato **con diritto di superficie** il lotto n. 6 della zona “C” del P.E.E.P.

Con Concessione Edilizia n°77/84 del 08/11/1984 venivano autorizzati i lavori di costruzione, i quali si concludevano il 31/03/1986. Dall'accesso agli atti presso il Comune di Modugno al fabbricato in oggetto non risulta rilasciata l'abitabilità in quanto la ditta SIBAR, congiuntamente alla ditta ICEAM per un altro lotto adiacente, in data 12/12/1984 richiedeva all'ufficio tecnico di Modugno una variante alla C.E. n.77/84. Tale richiesta fu rigettata dal comune per motivi di volumetria e sagoma diversa e pertanto anche l'abitabilità non è stata mai rilasciata.

In data 24/02/1995 il sig. ----- Domenico, in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto, presentava istanza di condono edilizio per ampliamento di veranda sul balcone con affaccio strada ai sensi del DL 649/94 e ss.mm.ii. Successivamente in data 17/02/2005 lo stesso sig. ----- sollecitava il comune di Modugno a rilasciare il condono in sanatoria n. 978/95 relativamente all'ampliamento sopra citato. Ad oggi nulla risulta agli atti da parte del comune di Modugno, pertanto il sottoscritto, al fine di procedere alla stima dell'immobile oggetto della consulenza di ufficio, considererà inclusa la superficie della veranda, addebitando i costi forfettari per la definizione burocratica della pratica di condono. Inoltre, al momento del sopralluogo, è stata rilevata una difformità urbanistica per diversa distribuzione interna dei tramezzi nella zona giorno: demolizione di tramezzi per realizzare l'ingresso/salone e la realizzazione di divisorio per ricavare la cameretta 1. Per regolarizzare tale difformità sarà necessario presentare presso gli uffici preposti una CILA in Sanatoria e successiva una nuova planimetria catastale mediante un DocFA.

#### **A-4 VETUSTÁ**

Il fabbricato, di cui fa parte il bene oggetto della perizia, risulta essere completato nel 1986.

#### **A-5 PROVENIENZA**

Il bene oggetto di stima é pervenuto ai sigg. ----- Rosanna nata a BARI il 09/09/1963 e ----- Domenico nato a BARI il 04/04/1962 ciascuno per ½ di piena proprietà superficaria, trascritto a Bari al n.14023 del 28/04/1989.

#### **A-6 ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI**

Così come meglio descritte nella certificazione notarile del notaio Niccolò TIECCO in Perugia e da ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, che il sottoscritto ha eseguito per integrare le ispezioni, dal periodo della certificazione notarile ad oggi, e dal quale non si sono evinte altre note, nel ventennio sono risultate le seguenti:

#### TRASCRIZIONI CONTRO

- nota di trascrizione N° 14177 del 22/04/2021 di pignoramento;
- nota di trascrizione nn. 13819/121404 Convenzione Comune di Modugno del 19/07/1984 per diritto di superficie.

#### ISCRIZIONI CONTRO

- nota d'iscrizione N° 1505 del 28/02/2003 Ipoteca volontaria a favore di Banca Carime S.p.A. derivante da concessione a garanzia mutuo condizionato per Euro 80.000,00 di cui 40.000,00 per capitale;
- nota d'iscrizione N° 7731 del 14/06/2005 Ipoteca volontaria a favore di Banca Carime S.p.A. derivante da concessione a garanzia mutuo condizionato per Euro 165.000,00 di cui 110.000,00 per capitale;

#### **A-7 ONERI, PESI, SERVITU', LOCAZIONI, AFFITTI, CANONI**

Essendo un appartamento inserito all'interno di un complesso residenziale, vi saranno delle spese di manutenzione ordinarie e straordinarie condominiali. Le spese per la gestione ordinaria ammontano, secondo quanto indicato dall'amministratore condominiale nella mail del 07/01/2022, a circa **€ 420,00 annui**. Non risultano attualmente lavori straordinari approvati dal condominio e non risultano, ad oggi, arretrati di pagamento di quote. Le spese per la manutenzione saranno relazionate alle rispettive quote di proprietà relative (millesimi). L'immobile risulta utilizzato dalla famiglia -----/-----.

#### **A-8 VALUTAZIONE**

Eseguiamo la stima dell'immobile con il metodo comparativo. In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si è adottato il procedimento di stima sintetico comparativo assumendo come parametro tecnico il metro quadro di superficie commerciale, parametro di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita. La determinazione di tale parametro viene effettuata nel modo

seguinte:

Piano	Destinazione	Superfici e (mq.)	Coeff. di ragguglio	Sup. raggugliate(mq.)
Secondo	Sup. inter. lorda	83.00	1	83.00
Secondo	Sup. veranda+rip	8.80	1	8.80
Secondo	Balcone	9.50	0.33	3.13
Terra	Posto auto scoperto	12.50	0.25	3.12
<b>Superficie totale commerciale</b>				<b>98.05</b>

La superficie da considerare per la stima:

- S = **98,05** mq.

Dopo una vasta indagine ricognitiva e conoscitiva volta alla individuazione dei parametri necessari alla valutazione del bene, tenendo in debita considerazione l'andamento del mercato immobiliare locale, dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore (Agenzia del Territorio) e raffronti con trattative di vendita di immobili similari nella zona, per immobili di pari vetustà, posti in zone simili e con caratteristiche intrinseche ed estrinseche analoghe, le quotazioni oscillano da € 1.200,00 a € 1.400,00.

#### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: MODUGNO

Fascia/zona: Suburbana/ZONA CECILIA

Codice di zona: E1

Microzona catastale n.: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1200	1400	L	3,5	5	L
Autorimesse	NORMALE	465	620	L	2	2,6	L
Box	NORMALE	465	670	L	1,6	2,3	L
Posti auto coperti	NORMALE	410	570	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	NORMALE	290	410	L	0,9	1,3	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Applicando un valore alto scaturito dalle buone condizioni di conservazione dell'immobile, da poco ristrutturato, pari a € 1.400,00, otteniamo:

- $98,05 \text{ mq.} \times 1.400,00 \text{ €/mq.} = \mathbf{€ 137.270,00}$

Passiamo ora a determinare la detrazione da applicare al valore commerciale calcolato, ovvero quel "valore" del bene legato esclusivamente alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche solo del bene stesso e non da altri fattori che lo possano influire.

Considerando che la pratica di condono edilizio presentata in data 24/02/1995 dal sig. ----- Domenico, per ampliamento di veranda sul balcone con affaccio strada ai sensi del DL 649/94 e ss.mm.ii non è stata ad oggi ancora definita e per l'accertamento di conformità per diversa distribuzione interna, bisognerà prevedere i costi per le spese istruttorie e per l'aggiornamento planimetrico catastale.

Essendo sprovvisto l'intero fabbricato di agibilità si dovrà decurtare un valore (in percentuale) per il deprezzamento e/o i costi per ottenere una agibilità parziale riferita alla singola unità abitativa in questione.

Inoltre essendo il fabbricato costruito con diritto di superficie vi saranno dei costi per svincolare l'area di sedime dalla proprietà comunale.

Per le suddette condizioni il sottoscritto ritiene congruo dover applicare al valore commerciale sopra calcolato una detrazione pari al 10%. Quindi il valore del bene ai fini della stima sarà:

- $€ 137.270,00 \times 0,90 = \mathbf{€ 123.543,00}$

Non essendoci l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione e ulteriori detrazioni da applicare al valore commerciale calcolato quindi **€ 123.543,00** (centoventitreciquecentoquarantatre,00) rappresenta il più probabile valore dell'immobile oggetto della perizia. Il valore così determinato tiene conto di tutti i diritti condominiali, pesi, oneri, servitù attive e passive e di tutti i diritti esistenti.

Avendo espletato il mandato conferitogli, il sottoscritto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rassegna la presente relazione di pagg. 16, restando a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Alla presente si allegano:

- specifica delle competenze;
- descrizione dei lotti (bando di vendita);
- iscrizioni e trascrizioni da cancellare;
- n°1 verbali di sopralluogo;
- lettere a/r o mail per avvenuto deposito alle parti;
- certificato notarile;
- visure, planimetrie ed estratti di mappa catastali;
- atti e documenti Comune di Modugno;
- visure della Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- fotografie a colori.

Bari lì 10 gennaio 2021

Il C.T.U.

