



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 352/2020

**GIUDICE: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO**



PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:

Xxxx

IN DANNO DI:

Xxxx Xxxxxx

MARASCIULO PROJECT – Studio di Ingegneria
Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO
Contrada Gorgofreddo, 215 - 70043 MONOPOLI (BA) - Tel./Fax 080 6900477 - cell. 339 6510615
P.I. 07274090724 e-mail: ing.marasciulo@gmail.com



INDICE

PREMESSA	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI	8
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI.....	9
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI.....	10
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI	10
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA.....	11
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1.....	19
CONCLUSIONI.....	25



Elenco Allegati:

1. Provvedimento di nomina e atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico;
2. Verbali di sopralluogo;
3. Rilievo fotografico Lotto 1;
4. Estratto di mappa, planimetrie, elaborato planimetrico e visure catastali storiche;
5. Rilievo planimetrico Lotto 1 – Situazione attuale (Tav.1.1 - Tav.1.2);
6. Copia dell'atto di pignoramento immobiliare;
7. Copia Atto di compravendita;
8. Copia C.E. n.347/77 del 08.06.1981;
9. Copia Collaudo Statico n.3065/80 del 08.10.1981;
10. Copia del Certificato di Abitabilità del 02.03.1982;
11. Copia della Concessione in Sanatoria e Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità del 20.06.1988 (Condono L. 47/85 Pratica n.84 del 10.12.1985);
12. Ispezioni Ipotecarie;
13. Quotazioni Banca Dati Agenzia del Territorio (OMI – II Sem. 2020);
14. Quotazioni Agenzie Immobiliari;
15. Estratto dell'Atto di matrimonio;
16. Pendenze condominiali;
17. Descrizione sintetica del Lotto1 (ImmobileA).



PREMESSA

Il sottoscritto **Ing. Cosimo Marasciulo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 ed all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in Monopoli (BA) alla C.da Gorgofreddo n° 215, è stato nominato dalla **G.E. Dott.ssa Assunta Napoliello**, **sostituita in data 18/02/2021 dalla G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo**, **sostituita in data 27/09/2021 dalla G.E. Dott.ssa Marisa Attollino**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 352/2020)**, **promossa dalla società Xxxx, quale procuratrice speciale della Xxxxx, in danno del sig. Xxxx Xxxxxx**. Il giorno 30.01.2021, dopo atto di giuramento ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nel provvedimento di nomina (**All. n. 1**).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Chiara De Nicolò, ed ha insieme fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 05.03.2021. Le operazioni peritali di sopralluogo, previa comunicazione inviata all'esecutato e al legale del creditore procedente, hanno avuto inizio il giorno 05.03.2021 sui luoghi oggetto di accertamento, alle ore 10.00 in assenza del debitore esecutato che non si è presentato al disposto accesso, pur avendo ricevuto la raccomandata in data 26.02.2021. L'ingresso all'immobile, in evidente stato di abbandono, è stato possibile in quanto la porta di ingresso, in pessimo stato, era socchiusa tramite una catena priva di lucchetto, inserita in due fori praticati alle due ante, come da relazione del Custode Giudiziario, Avv. Chiara De Nicolò. I dettagli del sopralluogo sono ampiamente discussi nel verbale di accesso redatto dal Custode



Giudiziario e dal sottoscritto CTU (**All. n. 2**). In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico – fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli. Lo scrivente ha inoltre raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi. Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 12:00 del 05.03.2021. (**All. n.2**).

Successivamente, il sottoscritto CTU ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenda del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione dell'opportuna documentazione (vedi **All. nn. 4 e 12**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (vedi **All. nn. 8-9-10-11**);
- Ufficio Notaio Lorenza Triola di Bari per il reperimento dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura (vedi **All. n.7**).
- Acquisto presso l'Area I - Affari Generali ed Istituzionali - Servizi ai Cittadini del Comune di Cassano delle Murge (BA) l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato Sig. Xxxx Xxxxxx per accertarne lo stato civile (vedi **All. n.15**).



VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (vedi All. n. 6) ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- ✓ **Abitazione**, censita al NCEU del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 35 p.la 179 sub. 10, categoria A/7, classe 2, vani 3, superficie 58 mq (Totale escluse aree scoperte: 56 mq), Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c., piano T-1, rendita € 185,92;

Dall'esame della documentazione ipotecaria, reperita dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n.12**), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:

- ✓ **Compravendita** trascritta al Reg. Part. 35787 / Reg. Gen. 56940 in data 20/12/2010, a seguito di atto per notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA) del 16/12/2010, Rep. n. 7969/2605, a favore del sig. Xxxxxx Xxxx (sposato in regime di separazione dei beni), nato a Xxxx (BA) il --/--/---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, e contro il sig. Xxx Xxx nato a Xxx il --/--/---e la sig.ra Xxx Xxxx, nata a Xxx il --/--/--- (coniugati in regime di comunione legale), entrambi per il diritto di proprietà per la quota di 1/2, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), contrada Colle Sereno Circito, s.n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 35 p.la 179 sub 10;
- ✓ **Ipoteca Volontaria** iscritta al Reg. Part. 13453 / Reg. Gen. 56941 in data 20/12/2010 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a seguito di atto del notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA) del 16/12/2010, Rep.7970/2606 a favore di Xxxx, c.f.xxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig.



Xxxxxx Xxxx, nato a Xxxx (BA) il --/--/---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg.35, p.lla 179, sub10, Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);

- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al Reg. Part. 31100 / Reg. Gen. 44157 in data 04/11/2020, a seguito di atto Giudiziario C/o UNEP Corte di Appello di Bari del 28/09/2020, Repertorio 5601, a favore Xxxx con sede in Xxxx, c.f. xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxxxx Xxxx, nato a Xxxx (BA) il --/--/---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 35 p.la 179 sub 10.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sull'immobile oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** iscritta al Reg. Part. 13453 / Reg. Gen. 56941 in data 20/12/2010 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario, a seguito di atto del notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA) del 16/12/2010, Rep.7970/2606 a favore di Xxxx, c.f.xxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxxxx Xxxx, nato a Xxxx (BA) il --/--/---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, gravante sui beni identificati al Catasto Fabbricati al fg.35, p.la 179, sub10, Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c. a Cassano delle Murge (BA);
- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto al Reg. Part. 31100 / Reg. Gen. 44157 in data 04/11/2020, a seguito di atto Giudiziario C/o UNEP Corte di Appello di Bari del 28/09/2020, Repertorio 5601, a favore di Xxxxx con sede in Xxxx, c.f. xxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. Xxxxxx Xxxx, nato a Xxxx (BA) il --/--/---



---, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto l'abitazione in villino in agro di Cassano delle Murge (BA), Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c., di consistenza 3 vani, riportato in catasto al fg. 35 p.la 179 sub. 10.

Sulla scorta della certificazione ipocatastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n.12**) e dalle visure storiche per immobile eseguite il giorno 16.02.2021 (vedi **All. n. 4**), risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a:

- XXXX XXXXXX, nato a Xxxx (BA) il giorno --/--/---, c.f. XXXX, proprietà per 1/1;

Gli stessi beni fanno parte di un organismo edilizio unico costituito da un immobile su due livelli (fg. 35 p.la 179 sub. 10).

Il sig. Xxxx Xxxxxx ha acquisito tali beni con atto a rogito del Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA) in data 16/12/2010, registrato a Bari il 20/12/2010 al n. 33157 (vedi **All. n.7**).

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari è emerso che le unità immobiliari gravate dal pignoramento sono attualmente identificate in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Cassano delle Murge (come da visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali allegare alla presente relazione – vedi **All. n.4**), come di seguito rappresentato:

- A. Abitazione in villino** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 35, p.la 179, sub. 10, categoria A/7, classe 2, vani 3, rendita € 185,92, indirizzo Contrada Colle Sereno Circito s.n.c., piano T-1, intestazione sig. XXXX XXXXXX,



nato a Cassano delle Murge (BA) il giorno --/--/---, c.f. XXXX, proprietà per 1/1.

SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI

Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente CTU è in grado di affermare che ai fini della vendita e tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, esso costituisce un unico lotto. Pertanto, ha determinato il seguente **LOTTO 1** di vendita:

- A.** Unità immobiliare di 3 vani, ubicata in Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Colle Sereno Circito s.n.c., piano rialzato e primo, facente parte di un residence avente accesso da area recintata condominiale, con ingresso pedonale e carrabile, dotati di cancello. L'accesso all'immobile avviene da stradina perimetrale pedonale, che costeggia la recinzione condominiale sul lato nord. Sulla facciata principale è presente una veranda rialzata; l'ambiente interno prevede un cucinino all'ingresso che conduce alla zona soggiorno e ad una camera da letto a livello. Attraverso una scala interna si accede al piano primo dotato di camera e servizio igienico. L'immobile, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 35, p.lla 179, sub. 10, risulta confinante con altre unità immobiliari condominiali sui lati ad est, ovest e sud, così come di seguito rappresentato nello stralcio catastale:





Figura 1 Stralcio catastale con individuazione della particella 179 subalterno 10 (contorno rosso) costituente il **Lotto** e dei confini della stessa.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Il debitore esecutato nella procedura, Sig. Xxxx Xxxxxx, ha acquistato il bene oggetto di procedura con atto a rogito del Notaio Lorenza Triola di Ceglie del Campo (BA) in data 16/12/2010, registrato a Bari il 20/12/2010 al n. 33157/1T (vedi **All. n.7**). Come da estratto dell'atto di matrimonio (**All. n.15**) il Sig. Xxxx Xxxxxx è sposato in regime di separazione dei beni, di conseguenza il bene pignorato risulta bene personale del debitore.

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Interpellato l'amministratore di condominio del "complesso condominiale Circito 1" in cui è ubicato l'immobile pignorato, è emerso che Il sig. Xxxxxx non risulta in regola con il pagamento delle quote di sua spettanza. Nello specifico, la posizione contabile debitoria relativa ai due anni antecedenti la data del presente elaborato peritale (2019-2020) ammonta a complessivi **418,83 €** come di seguito rappresentata (vedi **All. n.16**):

✓ **€ 228,61** conguaglio dell'anno 2019;



✓ € 189,92 conguaglio 2020;

Restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte del dante causa (esecutato) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita per Notar Lorenza Triola del 16/12/2010 n. Repertorio 7969 e tutte le precisazioni, riserve e limitazioni contenute nello stesso.

Si rappresenta, inoltre, che in sede di ispezione non sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto legittimato urbanisticamente.

Gli impianti in dotazione all'unità immobiliare oggetto di stima risultano al momento del sopralluogo non funzionanti e non conformi alla normativa vigente.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA

Ai dati contenuti nell'atto di compravendita del 16/12/2010, a rogito del Notaio Lorenza Triola (vedi **All. n. 7**), con il quale l'esecutato è entrato in possesso dell'immobile oggetto di procedura, sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti la realizzazione degli stessi beni (vedi **All. da n. 8 a n. 11**). Da tali indagini è emerso quanto segue:

- ✚ L'immobile oggetto di pignoramento è inseriti all'interno di un'area condominiale ed è attualmente identificato al N.C.T. di Bari (BA) al fg. 35, p.lla 179 sub. 10. Tale area ricade nella Zona CB/7 (Zone turistico-residenziali extraurbane di espansione) del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA). L'immobile è ubicato in Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Colle Sereno Circito, s.n.c.
- ✚ Il ridetto organismo edilizio, ricadente alla p.lla 179 sub 10 è stato costruito in forza di **regolare Concessione Edilizia n.347/77**, rilasciata in data 08/06/1981 (vedi **All. n.8**), è munito di Certificato di Collaudo statico Prot. n. 3065/80 rilasciato in data 08/10/1981 (vedi **All. n.9**) ed



è dotato di Certificato di Abitabilità rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in data 02/03/1982 (vedi **All. n.10**).

- ✚ L'immobile è stato oggetto di richiesta di Condono Edilizio Prat. n.84 del 10/12/1985 Prot. n. 010478 e successiva Concessione in Sanatoria e contestuale Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità, rilasciate da Comune di Cassano delle Murge in data 20/06/1988 (vedi **All. n.11**).

Dal confronto tra gli elaborati grafici della Concessione in Sanatoria, le planimetrie catastali degli immobili pignorati, acquisite dallo scrivente CTU presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (vedi **All. n.4**), e le rilevanzze scaturite in sede di sopralluogo (vedi **All. n.5**), è emerso che quanto assentito con titolo abilitativo corrisponde completamente allo stato di fatto.

Altre discrasie riscontrate in sede di sopralluogo sono state ritenute di nessun peso, trattandosi di differenze minime e di scarsa incidenza, pertanto ininfluenti nella stima finale.



DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

L'immobile oggetto di stima è ubicato in territorio di Cassano delle Murge (BA) alla Contrada Colle Sereno Circito s.n.c., in una zona turistico-residenziale periferica quasi al confine con l'area della Foresta di Mercadante. Lo si raggiunge infatti dalla S.P.145, che collega Cassano delle Murge ad Altamura, su cui si innesta Contrada Circito. (vedi **foto n.1-2 - All. n.3**).

Tale zona dista circa 4 km dal centro cittadino di Cassano delle Murge (BA) e circa 18 km dal comune di Altamura (BA).

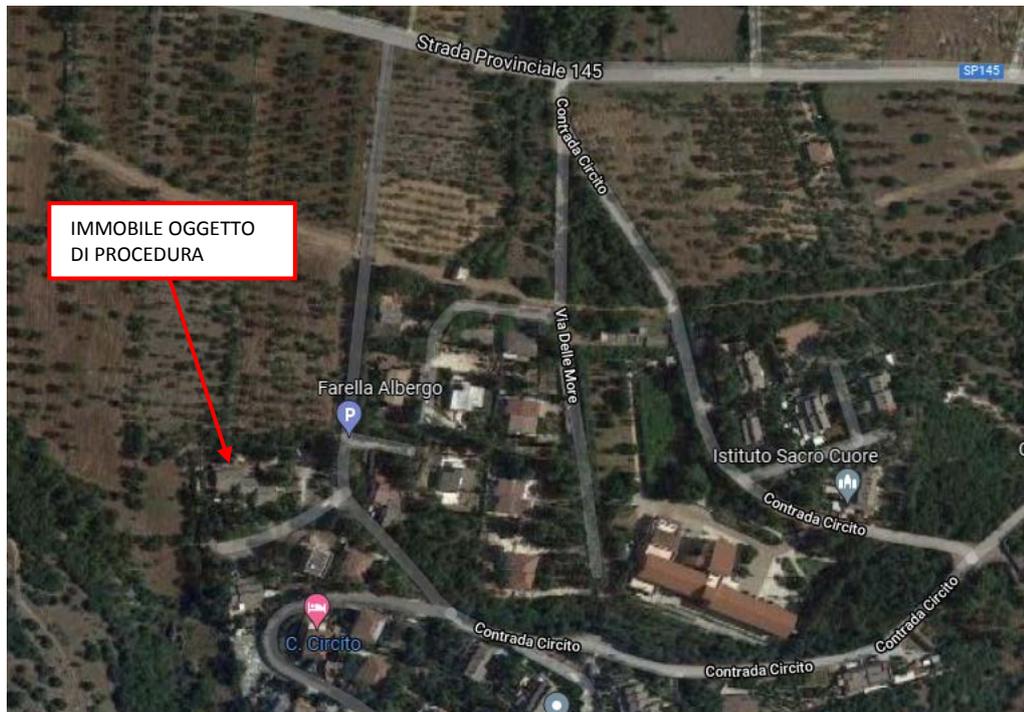


Figura 2 Stralcio di mappa con individuazione della Contrada Circito di accesso all'immobile dalla S.P.145

Il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni pignorati risulta principalmente rurale, caratterizzato da organismi edilizi isolati, villini e case a schiera, nella maggior parte dei casi, di tipo turistico-residenziale anche a carattere stagionale.



I canoni tipologici e morfologici sono nella maggior parte dei casi simili alle caratteristiche del fabbricato oggetto di questa procedura: ovvero, edifici che si sviluppano su uno-due piani fuori terra.



Figura 3 Area recintata del residence Circito (linea puntinata rossa) con indicazione dell'ubicazione del cancello di accesso (freccia rossa) e della stradina che costeggia internamente la recinzione (linea gialla puntinata) dalla quale si accede all'immobile oggetto di procedura (contorno arancione).

L'immobile appartiene ad un complesso residenziale-turistico denominato "Residence Circito", interamente recintato, cui si accede da cancello carrabile e pedonale, lungo il confine a nord ed est della recinzione, internamente alla stessa, si sviluppa una stradina pedonale che conduce all'immobile oggetto di procedura (vedi **foto n.3-4-5-6-7 – All. n.3**).

Lo stato attuale del suddetto organismo edilizio è riportato nelle prime immagini dell'allegato fotografico le quali forniscono una completa panoramica dello stato dei luoghi. Nel caso di specie, si può notare che l'immobile, è dotato di cortile di pertinenza, quasi completamente pavimentato con muriccio di delimitazione, sul quale si nota la presenza della base di una recinzione in ferro interamente tagliata e due panche



prefabbricate in calcestruzzo ornamentale semi divelte (vedi **foto n.7-8-9-All. n.3**).

Lotto 1

Immobile A

L'ingresso all'immobile in oggetto avviene direttamente dal cortile attraverso una veranda coperta, rialzata con gradini esterni di accesso; da sottolineare la presenza di un quadro umido, dovuto ad infiltrazioni causate dalla mancanza di manutenzione ordinaria e pulizia del pluviale (vedi **foto n.10-11- All. n.3**).

Il portone di ingresso è a doppio battente, in legno, privo di serratura funzionante, tenuto chiuso da una catena passante attraverso due fori praticati vicino alla maniglia, con corrispondente porta interna interamente vetrata da cui si accede all'ingresso-cucinino (vedi **foto n.12-13-14-15 - All. n.3**). Tale vano si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie, pavimentato con piastrelle in ceramica ottagonali con inserti quadrati, effetto cotto chiaro, e le pareti sono rivestite con piastrelle di colore chiaro, sempre in ceramica, lucida di forma rettangolare. Sulla parete di passaggio al soggiorno, priva di porta, c'è il vano di allaccio idrico con contatore funzionante (vedi **foto n.16-17 - All. n.3**). Il soggiorno presenta un camino sulla parete che fronteggia l'ingresso, in mattoncini di cotto, con la sovrastante rampa di scala che permette l'accesso al piano primo (vedi **foto n.18-19 - All. n.3**). Il soggiorno presenta pavimentazione in piastrelle quadrate (20x20cm) di cotto ceramico, pareti imbiancate a latte di calce, tranne l'angolo da cui si accede anche alla camera da letto adiacente al cucinino, che si presenta rivestita con pannelli di legno tipo abete chiaro a listoni verticali (vedi **foto n.18-19-20-21 - All. n.3**). Su questa parete c'è un quadretto elettrico divelto e il citofono non funzionante. L'ambiente si presenta privo di areazione ed illuminazione diretta.



Dal soggiorno si accede tramite porta a soffietto in plastica, alla camera da letto, con finestra in legno ad anta singola e scuretto esterno in legno; tale finestra è esposta a nord, verso la veranda coperta. La camera presenta pavimentazione in piastrelle di ceramica ottagonali con inserti quadrati, effetto cotto chiaro, e le pareti sono imbiancate a latte di calce. Nella camera, vicino alla porta è presente a pavimento un pozzetto di impianto elettrico, con allacci tagliati e fili in parte scoperti (vedi **foto n.22-23 – All. n.3**).

Dal soggiorno tramite scala continua a rampa unica, rivestita con lastre di travertino battiscopa in listelli di legno, si accede al piano primo, con un piccolissimo disimpegno che presenta sulla destra la porta di ingresso alla camera da letto e sulla sinistra la porta di ingresso al bagno (vedi **foto n.24-25-26 – All. n.3**).

Il bagno è interamente rivestito sia a pavimento che a parete, da piastrelle di ceramica lucida (15x15cm) di colore celeste chiaro sfumato, presenta doccia, bidet, vaso mentre il lavandino è divelto. È areato ed illuminato attraverso finestra ad anta singola e scuretto esterno in legno, esposta a nord; tutto l'ambiente si presenta in pessime condizioni igienico sanitarie (vedi **foto n.27-28-29-30 – All. n.3**).

La camera da letto è dotata di finestra a doppia anta con scuretto esterno, si affaccia a nord verso il tetto a spiovente, ricoperto con tegole cementizie prefabbricate; presenta pavimentazione in piastrelle di cotto ceramico (20x20cm) e pareti imbiancate a latte di calce. Sulla parete opposta alla finestra è stato realizzato un armadio a muro, rialzato da terra (vedi **foto n.31-32-33-34 – All. n.3**).

L'altezza interna utile, è variabile a causa della presenza del tetto a spiovente, da un minimo di 2,20 m ad un massimo di 2,97 m, per il piano primo e da un minimo di 2,18 m ad un massimo di 2,97 m per il piano rialzato.



La planimetria (vedi **All. n. 5**) e la documentazione fotografica, allegati alla presente (vedi **All. n.3**), danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio

Dal punto di vista strutturale il corpo di fabbrica è costituito da una struttura in elevazione in muratura portante con solaio del tipo latero-cementizio. Il tetto presenta una falda unica a copertura del piano rialzato ed una a copertura del piano primo, entrambe con finitura con tegole cementizie sovrapposte.

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, l'intera costruzione è da considerarsi, dal punto di vista strutturale, in un buono stato di conservazione (non sono presenti quadri fessurativi) ma in pessime condizioni di manutenzione e con evidenti quadri umidi, risolvibili con interventi di pulizia e manutenzione ordinaria.

Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il rivestimento esterno delle murature è costituito da intonaco civile rifinito con idropittura bianca. Il pavimento delle aree esterne è uguale a quello del cucinino interno (piastrelle di forma ottagonale con inserti quadrati). La copertura a spiovente è protetta da tegole cementizie sovrapposte. Le tramezzature di divisione degli ambienti interni sono rivestite con intonaco civile e rifinitura superficiale a latte di calce. Nella cucina, le superfici delle pareti sono rivestite per un'altezza di circa 2,00 m con piastrelle rettangolari di ceramica lucida chiara, di dimensione 15x20 cm. Il bagno presenta un rivestimento con piastrelle di ceramica lucida 15x15cm di colore celeste chiaro sfumato per un'altezza di 2,00 m. Il pavimento del soggiorno e della camera da letto a primo piano è in cotto ceramico quadrato di dimensione 20x20 cm, mentre la zona cucinino e la camera da letto a piano rialzato presentano pavimentazione di forma ottagonale, di cotto ceramico, con inserti di forma quadrata.



Tutte le finestre sono di legno, con vetro singolo e scuri esterni, sempre in legno, tipo abete chiaro. Le porte interne (presenti solo al piano primo), sono in legno tamburato chiaro, la porta di accesso alla camera da letto a piano rialzato è a soffietto in plastica.

Impianti in dotazione all'alloggio pignorato

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di scarico fognario ed impianto elettrico non funzionanti durante il sopralluogo; per quanto concerne invece l'impianto idrico, durante il sopralluogo è stato possibile verificare che l'allaccio e il contatore sono funzionanti, ma l'unico rubinetto apribile (zona cucinino) è fortemente danneggiato. L'immobile è dotato anche di impianto citofonico, non funzionante. Non sono state reperite le certificazioni degli impianti.

Stato di conservazione alloggio pignorato

In sede di sopralluogo sono state ravvisate molte criticità per tutti gli elementi di rifinitura e gli impianti dell'alloggio.

In definitiva, è possibile affermare che l'immobile necessita di opere di rifinitura e manutenzione ordinaria, oltre che una revisione completa degli impianti in dotazione, con messa in servizio.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'immobile di proprietà dell'esecutato:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile (mq)
Veranda	Nord	Assente	6,65
Ingresso-cucinino	Nord	Assente	4,95
Soggiorno	Privo di affacci diretti	Assente	22,10
Camera da letto piano rialzato	Nord	Assente	7,20
Camera da letto piano primo	Nord	Assente	8,55
Bagno	Nord	Assente	3,55



METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1

Per la corretta valutazione dei beni pignorati, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell’unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal uopo, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene. Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In ragione di tanto, lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come **“Lotto 1”**.

In particolare, è stata esaminata la banca dati contenuta nell’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2020”** prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n.13**), che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi; nonché i valori rivenienti da indagini di mercato immobiliare, relativi ad abitazioni (categoria A7) in vendita nel Comune di Cassano delle Murge (vedi **All.14**).

Tali valori sono stati, infine, mediati dallo scrivente CTU.

Successivamente, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la



superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente moltiplicatore		Superficie ragguagliata (mq)
Abitazione	57,30	1,00		57,30
Veranda	6,65	0,80		5,32
Aree scoperte di pertinenza esclusiva	25,90	0,10	Fino S = 25mq	2,52
		0,02	S > 25mq	
TOT.				65,14

Per passare dal valore medio (V_m) al valore effettivo (V_e), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu - coefficiente di ubicazione** - tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;
2. **Cv - coefficiente di vetustà e tipologia** - tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;



3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'appartamento.

Ne consegue che il valore effettivo (V_e) si ottiene in funzione del valore medio di partenza (V_m), modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo (V_e) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{max} - V_{min})$$

dove C è la media dei coefficienti correttivi precedentemente descritti.



Stima Lotto 1

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2020**, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione – categoria A/7), ovvero realizzato in una zona turistico-residenziale del territorio comunale della città di Cassano delle Murge (BA), oscilla tra **700,00 €/mq** e **1.000,00 €/mq** (vedi **All. n.13**). I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni tra loro confrontabili, comprese tra un min di **900,00 €/mq** ed un max di **963,64 €/mq** (vedi **All.14**). In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il Lotto 1 come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari ad **890,91 €/mq**, con una fascia di oscillazione pari a **181,82 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il minimo (**800,00 €/mq**) e massimo (**981,82€/mq**) dei valori medi.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a **Sc = 65,14 mq** si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 58.033,82**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:

Cu = -0,1 – L'immobile in oggetto è ubicato in una zona extraurbana del territorio di Cassano delle Murge (BA). Tale zona è a carattere turistico-residenziale, collegata alla S.P.145 (Cassano delle Murge-Altamura) con viabilità secondaria, percorribile in maniera agevole con autoveicoli, non servita da mezzi pubblici. Risulta distante circa 4 km dal centro abitato di Cassano delle Murge.

Cv = -0,2 – il complesso edilizio è stato costruito negli anni '80, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione. Lo stato di manutenzione dei beni è pessimo.

Cf = -0,3 – l'immobile è ubicato a piano rialzato, presenta un ingresso non accessibile ai mezzi, ma c'è un'ampia possibilità di parcheggio nello spiazzo



di accesso dalla strada. I vari ambienti sono disposti su due livelli e l'unico bagno è ubicato al piano primo.

Cq = -0,2 – le finiture interne dell'immobile A oggetto della presente procedura sono di scarsa qualità e presentano criticità dovute allo stato di abbandono ed incuria dell'immobile.

Cm = -0,3 – Lo stato di manutenzione dell'immobile A è del tutto assente, esso necessita di opere di manutenzione ordinaria e di totale ripristino e messa in servizio degli impianti.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m)/5 = (-0,1 - 0,2 - 0,3 - 0,2 - 0,3)/5 = -0,22$$

In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) dell'immobile risulta pari a:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [890,91 - 0,22 \times (981,82 - 800,00)] \times 65,14 = 55.428,22 \text{ €}$$

Pertanto il valore complessivo del **Lotto 1** è: **55.428,22 €**



Adeguamenti e correzioni della stima

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

8.314,23 €

- Spese di regolarizzazione delle pendenze condominiali dell'ultimo biennio (2019-2020):

418,83 €

Ne consegue, che il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova, è pari a

55.428,22 € – 8.314,23€ – 418,83€ = 46.695,16 €

Che in c.t. diconsì 46.500,00

Diconsì Euro Quarantaseimilacinquecento/00

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA** essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o di eventuale intervento.



CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario – Settore servizi tecnici e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- acquisito presso l'Ufficio del Notaio Triola copia dell'atto di compravendita con cui l'esecutato è entrato in possesso degli immobili oggetto di procedura;
- acquisto presso l'Area I - Affari Generali ed Istituzionali - Servizi ai Cittadini del Comune di Cassano delle Murge (BA) l'estratto dell'atto di matrimonio dell'esecutato Sig. Xxxx Xxxxxx per accertarne lo stato civile.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina, che i parametri necessari per effettuare la valutazione degli immobili pignorati, così come sopra riportato e stimato.

Si riporta di seguito in sintesi quanto accertato:

- ✚ Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno di un'area attualmente identificata al N.C.T. di Bari (BA) al fg. 35 p.lla 179 e 10. Tale area ricade nella Zona CB/7 del P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA). L'intero complesso edilizio è ubicato in Cassano delle Murge (BA), alla Contrada Colle Sereno Circito s.n.c.
- ✚ Il ridetto organismo edilizio, ricadente alla p.lla 179 sub 10 è stato costruito in forza di **regolare Concessione Edilizia n.347/77**, rilasciata in data 08/06/1981 (vedi **All. n.8**) e successiva **Concessione in**



Sanatoria n.84 rilasciata in data 20/06/1988 e contestuale Autorizzazione di Abitabilità e Agibilità (vedi **All. n.11**).

- ✚ Il debitore esecutato, Sig. Xxxx Xxxxxx, ha acquistato gli immobili oggetto di procedura con atto di compravendita del 16/12/2010, a rogito del Notaio Lorenza Triola, Rep. n. 7969, Raccolta n.2605 e come da estratto di matrimonio il Sig. Xxxx Xxxxxx è sposato, in regime di separazione dei beni, di conseguenza i beni pignorati risultano beni personali del debitore e non occupati (vedi **All. n.7-15**).
- ✚ I costi complessivi per la risoluzione delle pendenze condominiali dell'ultimo biennio (2019-2020) sono pari a **€ 418,83**.
- ✚ È stato individuato un unico Lotto di vendita.
- ✚ Il valore stimato per il **Lotto 1** di vendita, al netto degli adeguamenti, **è pari ad € 46.500,00.**

Pertanto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 26 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

