

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Laura Fazio

Procedimento di esecuzione immobiliare N 157/2018

Promosso da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. mandataria di Vela OBG srl**

In danno di XXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Bari, 12/02/2019

CTU Ing Giovanni Lopez
Studio Tecnico Lopez
Via Melo da Bari n. 159,
70121 Bari



TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Laura Fazio

Procedimento di esecuzione immobiliare N 157/2018

Promosso da Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. mandataria di Vela OBG srl

In danno di



RELAZIONE TECNICA DI PERIZIA

In data 27/07/2018 l'On. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Fazio, nominava l'ing Giovanni Lopez CTU nel procedimento in epigrafe rubricato sotto il nr 157/2018 res. es. disponendone il giuramento il giorno 11/09/2018 ore 9.

In tale data l'Ing Lopez accettava l'incarico e prestava giuramento; il G.E disponeva all'esperto:

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:

1) 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;

2) 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:

1) se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di



possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolite; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rjf 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.

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

L'immobile oggetto di stima è indicato nell'atto di pignoramento contro l'esecutato [REDACTED] (procedura RGE 157/2018 Tribunale di Bari).

L'immobile periziato è situato in Toritto (BA) ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà:

Lotto 1		Abitazione di tipo civile via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B	Proprietà: [REDACTED]
---------	--	--	-----------------------

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Tip.	Classe	Cons.	Superf. Catast.	Descrizione	Località
1	18	511	20	A/2	2	73,24 mq	76 mq	Abitazione di tipo civile	via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, Toritto (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova nel Comune di Toritto (BA) a circa un km dal centro cittadino e a circa 2 km dall'ingresso della S.S. 96 in una zona di Edilizia C2, rendita euro 451,90.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI CONSULENZA

Con lettere raccomandate con ricevuta di ritorno e raccomandate 1 con prova di consegna e PEC il sottoscritto comunicava alle parti la propria nomina in qualità di CTU da parte del G.E. dott.ssa Fazio e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03 ottobre 2018, ma con impossibilità di accesso ai luoghi e fissando un nuovo inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 ottobre 2018 alle ore 16.00 presso l'immobile da periziare, in di Toritto (BA) alla via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5° in cui presenziava il sig. [REDACTED]

Cominciavano così le operazioni peritali sull'immobile oggetto di stima sopraindicato, procedendo a:

Reperire le visure necessarie per accertarne la corrispondenza tra gli stessi e la titolarità in capo ai debitori e la loro provenienza

- Reperire le visure necessarie per accertarne la corrispondenza tra gli stessi e la titolarità in capo ai debitori e la loro provenienza
- Prendere fisicamente visione e misura dei beni.
- Reperire e analizzare le planimetrie catastali, progetti originari, certificati di abitabilità, e tutti gli elementi utili per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi.
- Realizzare documentazione fotografica al fine di valutare lo stato conservativo e manutentivo.
- Stimare il valore del bene tramite procedura comparativa di stima, personalizzandola con valutazioni tecniche ed economiche per sanare, ove possibile, le eventuali o in alternativa per riportare il bene alla conformità catastale e progettuale originaria.

La parte esecutata proprietaria dell'immobile ha delegato il sig. [REDACTED] per presenziare alle operazioni peritali. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione del verbale in data 17/10/2018.

Il CTU ha richiesto presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per riscontrare quanto visionato durante i sopralluoghi e nella documentazione acquisita agli atti nei fascicoli della causa.

Stato Civile

[REDACTED]
[REDACTED] in separazione di beni.

Il CTU ha richiesto gli **atti di provenienza dell'immobile in oggetto presso l'archivio notarile distrettuale di Bari:**

Atto Notaio Vernice del 07/03/1996 [REDACTED]

Registrato a Bari il 22/03/1996 al n. 3737

Atto Notaio Cerasi del 13/10/1972 [REDACTED]

amministratore unico [REDACTED] registrata a Monopoli il 27/10/1972 al n. 1280 vol. 146 mod I



Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Toritto (BA) dopo molte richieste formali di accesso alla pratica e svariate comunicazioni per e-mail, Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per gli immobili oggetto di stima visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano:

Al Comune di Toritto risulta:

L'appartamento oggetto della presente perizia è situato al piano quinto di un fabbricato realizzato a seguito di licenza edilizia n. 82 del 18/06/1968. In data 20/05/1970 veniva autorizzata una variante per sanatoria a parziale modifica del piano 5° con la realizzazione di una balconata (chiamata veranda) profonda mt. 1,6 lunga tutto il fronte del fabbricato e conseguente arretramento dell'appartamento.

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 05/06/1970 dal Comune di Toritto

Nel 1987, previa regolare autorizzazione presentata al Comune di Toritto, l'appartamento unico al piano 5° veniva frazionato in due unità indipendenti di cui una è quella oggetto di questa procedura e precisamente quella all'angolo del fabbricato servita per tutto il fronte laterale da una intera balconata.

Tale unità immobiliare è individuata in catasto del Comune di Toritto al Foglio 18 particella 511 sub 20.

Nel 2010 venivano eseguite, dal attuale proprietario, opere di redistribuzione degli spazi interni, a seguito dei quali in data 02/11/2010 veniva presentata variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni e veniva accatastata la veranda, ma del titolo edilizio relativo ad entrambi gli interventi non vi è traccia al Comune di Toritto. Pertanto si presume che non sia stata richiesta alcuna autorizzazione urbanistica.

Pertanto, l'immobile presenta difformità urbanistiche relative alla parziale chiusura di un balcone con una veranda in cui è stata posizionata la cucina e la diversa distribuzione degli spazi interni. Le planimetrie catastali invece rispecchiano lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato. Nel sopralluogo effettuato si è individuato anche lo stato conservativo dell'immobile. Le planimetrie catastali esistenti comprendono la veranda..

Oggi la porzione della area di balcone chiusa a veranda in anticorodal e vetro ove è stata posizionata la cucina ha creato una ulteriore superficie chiusa annessa all'appartamento di mq. 7 e quindi un volume suppletivo al volume dell'appartamento. Tale volume non è urbanisticamente legittimo, ma può essere sanato entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'appartamento oggetto di codesta procedura ai



sensi degli Artt .40 e 46 della L.47/85 e smi per la veranda e dell' Art 36 DPR 380/01 per la diversa distribuzione degli spazi interni.

L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria. L'immobile è situato nella zona B del Pdf e in zona B3 del PRG, anche se tale zona risulta essere una zona periferica di Toritto. In tale zona vi è la prevalenza di fabbricati per civile abitazione con strade di accesso carrabili senza difficoltà di viabilità e parcheggio.

Presso l' **Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Bari Sezione del Catasto**, relativamente al comune di **Toritto (BA)** sono state acquisite dal CTU i seguenti documenti.

Planimetrie e visure catastali attuali e storiche dei beni ai Foglio 18 Particella 511 Sub 20. Si è verificato la rispondenza del bene con il bene accatastato sia per quanto riguarda la planimetria sia per quanto riguarda la visura attuale con lo stato attuale di proprietà sia la verifica della visura storica del bene dall'impianto meccanografico del Catasto ad oggi.

Di conseguenza, in ordine ai quesiti posti, il sottoscritto CTU, al fine di rendere più agevole la vendita dei beni e massimizzarne il prezzo di realizzo, compatibilmente con le prescrizioni di legge, considera ottimale la seguente composizione del lotto, dettagliato in fascicolo a parte cui sono allegati anche le planimetrie e le fotografie del bene:

FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto	Fg.	P.IIa	Sub	Tip.	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	18	511	20	A/2	2	73,24 mq	76 mq	Abitazione di tipo civile	via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, Toritto (BA)

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI

Le seguenti iscrizioni e trascrizioni, riprese nel singolo fascicolo del lotto, gravano sul bene di cui l'esecutato è proprietario ed è oggetto della presente perizia:

Iscrizioni e Trascrizioni

Iscrizione nr. 4717 del 22/11/2010 Bari part. 2831 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA p.i. 09339391006 contro [REDACTED] coniugato con [REDACTED] in separazione di beni, ma come parte datrice di ipoteca con atto notarile Gallo Eugenia del 22/11/2010 per un importo di € 280.000,00 Capitale di € 140.000,00 da rimborsare in 30 anni con 360 rate mensili con scadenza al 31/12/2040. L'importo della prima rata viene fissato in € 267,21.

Immobili di proprietà di [REDACTED]



ABITAZIONE POPOLARE IN TORITTO (BA) via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, al Foglio 18 Particella 511 Sub 20,

Notamenti a margine

Atto nr. 16150 del 09/02/2018 Bari Part. 1404 RESTRIZIONE DI BENI

Atto Notarile Gallo Eugenia del 22/11/2010

Immobili:

Unità negoziale n. 1

ABITAZIONE POPOLARE IN TORITTO (BA) via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, al Foglio 18 Particella 511 Sub 20

Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici dei debitori XXXXXXXXXX

Segnalazioni

Si segnala che le formalità di trascrizione relative ai pignoramenti immobiliari, eseguite in data 12/03/2018 hanno ad oggetto le unità immobiliari come sopra descritte.

Atto di intervento

Proc. N. 157/2018 R.G.E. del 09 marzo 2019 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro XXXXXXXXXX nella unità immobiliare in Comune Toritto (BA) come nella tabella di seguito indicato

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Tip.	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	18	511	20	A/2	2	73,24 mq	76 mq	Abitazione di tipo civile	via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, Toritto (BA)

Interviene nella procedura in oggetto per il credito di Euro 135.736.47 (centotrentacinquemila settecentotrentasei virgola quarantasette), e chiede di poter partecipare alla distribuzione del ricavato.

L'immobile oggetto della su citata perizia di C.T.U. di stima ha le seguenti superfici:

VP	Superficie Abitazione interna	73,24 mq
VB	Superficie balconi	23,40 mq
SC	Superficie Commerciale = 73,24 + (23,4 x 0,30) = 73,40 + 7,02	80,43 mq
CAT	Superficie catastale coperta	76 mq
CTOT	Superficie catastale totale:	83 mq

CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE GENERALI

Una volta individuate le unità immobiliari e le loro pertinenze si è effettuato un sopralluogo per constatarne lo stato conservativo, sia esterno che interno e soprattutto per effettuare le misurazioni dei diversi ambienti supportate da fotografie per la successiva comparazione con la planimetria



catastale sia in scala al 1:200 relativo all'immobile in oggetto. Sono stati ricercati e richiesti in copia, il progetto originario del fabbricato, il successivo condono e l'autorizzazione urbanistica alla realizzazione della pensilina. Il tutto, per la verifica della legittimità urbanistico e catastale e dei diritti e servitù presenti sull'immobile in valutazione. Dalla verifica si è desunto la illegittimità urbanistica e catastale della veranda chiusa. Si sono ricercati i costi per la sanatoria della zona verandata, di circa 24 mq, considerando che l'immobile è realizzato in zona D1 del PRG di Toritto. Si è proceduto ad una stima dei valori di mercato attuali, procedendo ad una media dei valori degli immobili forniti dall'Agenzia delle Entrate di Bari e Provincia e relativi a Toritto, dalla Camera di Commercio di Bari (borsino immobiliare) e di alcune agenzie immobiliari, visitate in occasione del sopralluogo e tramite internet.

Si rimanda agli atti in possesso delle parti la descrizione degli atti di provenienza.

Poiché il bene è situato in un complesso edilizio e lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del loro prezzo di base d'asta, tenuto conto della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, della sua ubicazione e stato di conservazione e vetustà, il criterio di stima più appropriato è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Dal momento che i beni verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna per vizi occulti e per eventuali oneri o spese condominiali anteriori alla vendita, conformemente a quanto previsto nell'ordinanza del G.E., i valori stimati del lotto sono abbattuti del 15% per ottenerne il prezzo base d'asta indicato nel fascicolo relativo.

Per tale bene valgono le considerazioni relative alla stima di immobili in condizioni equivalenti in particolare situati nella stessa zona.

Le fonti dichiarano i seguenti valori al mq, per la zona in cui si trova l'immobile avendo scelto come immobili similari sia i fabbricati singoli, sia gli appartamenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Bari:

- **Appartamenti da 900€/mq a 1.200 €/mq valore medio 1.050 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari Camera di Commercio di Bari:

- **Appartamenti da 438 €/mq a 637 €/mq, valore medio 538 €/mq**

Agenzie immobiliari di zona:

- **Appartamenti con box da 1.300 €/mq a 1.600 €/mq**

Asta giudiziaria:

- **Appartamenti con box 1.275 €/mq**

Per il sottoscritto la **superficie commerciale dell'intero immobile** è pari a **mq. 80**, mentre

il **valore commerciale dell'immobile al mq** è pari a **1.000,00€/mq per lo stato dei luoghi in cui l'immobile si presenta**

Pertanto:

Valore immobile = superficie commerciale x prezzo/mq =



= (80 mq x 1.000 €/mq) = 80.000,00

REGOLARIZZAZIONE

Questa necessità di regolarizzazione, non limita in modo particolare la commerciabilità e quindi il valore commerciale dell'immobile. Il costo per le operazioni di sanatoria sono limitati ai costi previsti dal Comune di Gravina in Puglia per la sanatoria:

Oblazione	€150 al mq x 7 mq =	1050,00 €
Oneri di costruzione	non dovuti =	0,00 €
10% alla Regione	€ 10,00mq x 7 mq =	70,00 €
Totale dovuto		1.120,00 €
20% di interessi sul totale dovuto		224,00 €
Totale oneri condono veranda		1.344,00 €
Costo del tecnico per eseguire le attività amministrative-urbanistiche		1.156,00 €
Totale condono veranda circa		2.500,00 €
Accertamento conformità e Sanzione diversa distribuzione spazi interni e costo pratica tecnico		1.500,00 €
Totale costi regolarizzazione urbanistica		4.000,00 €
Totale Valore Immobile :	€ 80.000,00 – 4.000,00 =	€. 76.000,00

CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto che in tale contesto economico della zona di Toritto, il valore di stima è calcolato come segue:

immobile	€/mq	mq	totale €
Abitazione lotto 1	1.000,00	80	80.000,00
Oneri di Sanatoria			4.000,00
totale valore mercato			76.000,00

abbattimento in caso di vendita giudiziaria	15%	11.400,00
totale di stima		€ 64.600,00

Il fascicolo ed i relativi allegati fanno parte integrante della presente premessa, della quale costituiscono parte integrante anche i summenzionati documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Toritto (BA), presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio della provincia di Bari – Catasto relativamente a Toritto (BA), oltreché altri elementi che costituiscono il fascicolo "allegati" di cui si riporta in fondo la lista.

Nel consegnare la presente relazione che si compone di n. 11 pagine oltre a n 24 allegati comprensivi della perizia descrittiva del lotto, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico assegnatogli.

Bari 12/02/2019



Il CTU Ing. Giovanni Lopez

ALLEGATI

1. Verbale d'incarico
2. Verbale accettazione incarico
3. Verbale di giuramento
4. Notifica sopralluogo
5. Verbale di sopralluogo
6. Check List 157-2018
7. Proroga deposito CTU 157-2018
8. Certificato residenza stato di famiglia e parentela [REDACTED]
9. Certificato di Matrimonio e stato civile [REDACTED]
10. Concessione Edilizia n. 82-68
11. Variante e Sanatoria aprile 1970
12. Frazionamento V piano 1987
13. Sanatoria 1999
14. Agibilità del 05/06/1970
15. Planimetria catastale Lotto 1 fg 18 plla 511 sub 20 Appartamento
16. Visura e visura storica Lotto 1 fg 18 plla 511 sub 20 Appartamento
17. Atto di provenienza immobile - NCU di Toritto al fg 18, pte 511, sub 20
18. Perizia lotto 1
19. Allegato fotografico bene lotto 1
20. Atti ricerca valore di mercato: Agenzia Entrate e Agenzie Immobiliari
21. Ricevute accessi atti Comune Toritto
22. Ricevute accessi atti Comune Schio
23. Elenco Spese
24. APE (Attestato di Prestazione Energetica)

Bari 12/02/2019

Il CTU Ing. Giovanni Lopez



CTU

Tribunale di Bari Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G.E. 157/2018

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. mandataria di VELA OBG Srl

c/



LOTTO 1

**Bene A: Abitazione di tipo civile via Giuseppe
Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B - Toritto (BA)**

Bari 12/02/2019

CTU Ing Giovanni Lopez

**Studio Tecnico Lopez
Via Melo da Bari n. 159,
70121 Bari**

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa Laura Fazio

Procedimento di esecuzione immobiliare N 157/2018

Promosso da **Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. mandataria di VELA OBG Srl**

In danno di [REDACTED]

Elencazione e identificazione beni : COMPOSIZIONE LOTTI

L'immobile oggetto di stima è indicato nell'atto di pignoramento contro l'esecutato [REDACTED] (procedura RGE 157/2018 Tribunale di Bari).

L'immobile periziato è situato in Toritto (BA) ed è di seguito indicato e identificato per consistenza e proprietà:

Lotto 1		Abitazione di tipo civile via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B	[REDACTED]
---------	--	--	------------

Lotto	Fg.	P.la	Sub	Tip.	Classe	Cons.	Superf Catast.	Descrizione	Località
1	18	511	20	A/2	2	73,24 mq	76 mq	Abitazione di tipo civile	via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, Toritto (BA)

Elencazione di Identificazione del bene A	
Ubicazione	via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, Toritto (BA) a circa 1 km dal centro cittadino e di circa 2 km dall'accesso della SS 96
Accessi	Un ingresso al civico 328 via Giuseppe Alberto Pugliese scala B, Toritto (BA) tramite portone, vano scale senza ascensore, piano 5°, porta blindata.
Confini	Il bene confina con altro fabbricato non in aderenza.
Dati catastali ed urbanistici	NCU della provincia di Bari al comune di Toritto (BA) Giuseppe Alberto Pugliese n. 328 fg 18 ptc 511 sub 20 P. 5. categoria catastale A/2 (Abitazione di tipo civile), di classe 3 con una consistenza di 6,5 vani, la superficie commerciale è di 80 mq;

	<p>Dati Urbanistici: fabbricato costruito con licenza edilizia n. 82 del 18/06/1968. In data 20/05/1970 veniva autorizzata una variante per sanatoria a parziale modifica dei piano 5° con la realizzazione di una balconata (chiamata veranda) profonda mt. 1,6 lunga tutto il fronte del fabbricato e conseguente arretramento dell'appartamento. Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 05/06/1970 dal Comune di Toritto Nel 1987, previa regolare autorizzazione presentata al Comune di Toritto, l'appartamento unico al piano 5° veniva frazionato in due unità indipendenti di cui una è quella oggetto di questa procedura e precisamente quella all'angolo del fabbricato servita per tutto il fronte laterale da una intera balconata. Tale unità immobiliare è individuata in catasto del Comune di Toritto al Foglio 18 particella 511 sub 20. Nel 2010 venivano eseguite, dal attuale proprietario, opere di redistribuzione degli spazi interni, a seguito dei quali in data 02/11/2010 veniva presentata variazione catastale per ristrutturazione e diversa distribuzione spazi interni e veniva accatastata la veranda, ma del titolo edilizio relativo ad entrambi gli interventi non vi è traccia al Comune di Toritto. Pertanto si presume che non sia stata richiesta alcuna autorizzazione urbanistica. Pertanto, l'immobile presenta difformità urbanistiche relative alla parziale chiusura di un balcone con una veranda in cui è stata posizionata la cucina e la diversa distribuzione degli spazi interni. Le planimetrie catastali invece rispecchiano lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato. Nel sopralluogo effettuato si è individuato anche lo stato conservativo dell'immobile. Le planimetrie catastali esistenti comprendono la veranda. Oggi la porzione della area di balcone chiusa a veranda in anticorodal e vetro ove è stata posizionata la cucina ha creato una ulteriore superficie chiusa annessa all'appartamento di mq. 7 e quindi un volume suppletivo al volume dell'appartamento. Tale volume non è urbanisticamente legittimo, ma può essere sanato entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'appartamento oggetto di codesta procedura ai sensi degli Artt .40 e 46 della L.47/85 e smi per la veranda e dell'Art 36 DPR 380/01 per la diversa distribuzione degli spazi interni. L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria. L'immobile è situato nella zona D del PdF e in zona D1 del PRG, anche se tale zona risulta essere una zona periferica di Toritto. In tale zona vi è la prevalenza di fabbricati per civile abitazione con strade di accesso carrabili senza difficoltà di viabilità e parcheggio.</p>
Difformità catastali	Non presenti
Difformità urbanistiche	Presenti
Pertinenze e accessori	Nessuna pertinenza e accessori
Intestazione	██████████
Proprietà	Proprietà degli esecutati, sig.ri ██████████
Tipologia	A/2 (Abitazione di tipo civile)
Descrizione analitica del bene A	
Tipologia	A/2 (Abitazione di tipo civile)

Altezza interna utile	L'abitazione ha una altezza di mt. 3,00
Composizione interna	L'appartamento è composto da ingresso, n. 4 vani di cui uno doppio cucina-pranzo, un salone e n.2 camere da letto, un ampio bagno un ripostiglio e un terrazzo a livello posizionato lungo 3 lati dell'appartamento. Il terrazzo è parzialmente coperto da pensilina legittimata urbanisticamente posizionata lungo il perimetro di tre lati dell'appartamento; mentre la pensilina autorizzata posizionata sul terrazzo prospiciente via Palermo è chiusa da una veranda di mq.24 non legittimata urbanisticamente e non accatastata posizionata sulla zona di terrazzo.
Superficie netta e commerciale	VP Superficie Abitazione interna 73,24 mq VB Superficie balconi 23,40 mq SC Superficie Commerciale = $73,24 + (23,4 \times 0,30) = 73,40 + 7,02$ 80,43 mq Totale Superficie commerciale totale: mq 80
Esposizione	Nord ingresso su via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328
Condizioni	Esternamente sia tutte le facciate del fabbricato sia la facciata principale dell'immobile in oggetto su via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328 sono intonacate e pitturate e sono in discreto stato di conservazione. In alcuni punti sulle facciate vi è distacco e/o lesione di intonaco. Non sono stati effettuati lavori di manutenzione da quando è stata costruita, vanno previsti. Internamente l'immobile in oggetto è in pessimo stato di conservazione, in quanto non risultano più presenti le porte interne e due infissi.
Caratteristiche strutturali	Fabbricato costruito nel 1968, struttura in c.a. pilastri e travi, la struttura orizzontale è costituita da solaio gettato in opera del tipo latero-cemento. FACCIAE: intonacate e pitturate LASTRICO SOLARE: piano in buono stato conservativo. IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO: in buono stato conservativo DISTRIBUZIONE GAS: presente.
Caratteristiche appartamento e immobile	Infissi esterni non presenti o insufficiente stato di conservazione Porte interne non presenti. Porta di ingresso in buono stato. Pavimento in piastrelle ceramica. Bagno : privo di sanitari,
Impianto termico	Presente centralizzato
Impianto elettrico	L'impianto elettrico manomesso e parzialmente rimosso e non conforme alla 46/90
Impianto idrico	L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria, ma privo di sanitari e rubinetteria
Impianto di climatizzazione	1 split in camera da letto
Dotazioni condominiali del bene A	
L'immobile è dotato di ascensore	
Stato di possesso del bene A	
Stato occupativo	Libero

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene A	
Vincoli a carico dell'acquirente	
<i>Domande giudiziali e trascrizioni</i>	si
<i>Atti di asservimento urbanistici e cessioni cubatura</i>	no
<i>Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione casa coniugale al coniuge</i>	no
<i>Altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale</i>	no
<i>Esistenza di usufrutto</i>	no
Vincoli cancellati/ regolarizzati dalla procedura	
<i>Iscrizioni e trascrizioni</i>	<p>Iscrizione nr. 4717 del 22/11/2010 Bari part. 2831 a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.P.A. ROMA p.i. 09339391006 contro [REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Immobili di proprietà di [REDACTED]</p> <p>ABITAZIONE POPOLARE IN TORITTO (BA) via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, al Foglio 18 Particella 511 Sub 20,</p> <p>Notamenti a margine Atto nr. 16150 del 09/02/2018 Bari Part. 1404 RESTRIZIONE DI BENI Atto Notarile Gallo Eugenia del 22/11/2010 Immobili: Unità negoziale n. 1 ABITAZIONE POPOLARE IN TORITTO (BA) via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, al Foglio 18 Particella 511 Sub 20</p> <p>Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici dei debitori [REDACTED]</p>
<i>Sanabilità delle difformità urbanistico-catastali</i>	<p>L'immobile presenta difformità urbanistiche relative alla parziale chiusura di un balcone con una veranda in cui è stata posizionata la cucina e la diversa distribuzione degli spazi interni. Le planimetrie catastali invece rispecchiano lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo effettuato. Nel sopralluogo effettuato si è individuato anche lo stato conservativo dell'immobile. Le planimetrie catastali esistenti comprendono la veranda. Oggi la porzione della area di balcone chiusa a veranda in anticorodal e vetro ove è stata posizionata la cucina ha creato una ulteriore superficie chiusa annessa all'appartamento di mq. 7 e quindi un volume suppletivo al volume dell'appartamento. Tale volume non è urbanisticamente legittimo, ma può essere sanato entro 120 giorni dal decreto di trasferimento dell'appartamento oggetto di codesta procedura ai sensi degli Artt .40 e 46 della L.47/85 e smi per la veranda e dell'Art 36 DPR 380/01 per la diversa distribuzione degli spazi interni.</p> <p>La planimetria catastale dell'immobile è regolare.</p>
<i>Agibilità</i>	Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 05/06/1970 dal Comune di

	Toritto
Altre informazioni per l'acquirente del bene A	
Importo spese condominiali annuale	€540,00 pari a €45,00 come rata mensile
Spese straordinarie deliberate non scadute	Presenti nel conteggio sotto citato
Spese condominiali scadute non pagate	2.448,96 a febbraio 2019
Cause in corso e altri rischi	Non si ha avuto notizie di altre cause in corso oltre i procedimenti segnalati nella trascrizioni
Certificato di Abitabilità	Certificato di Agibilità – Abitabilità del 05.06/1970

Valutazione del lotto unico	
Criteri di stima impiegati	<p>Criterio sintetico comparativo relativamente prezzi correnti borsino immobiliare e agenzie immobiliari, Agenzia delle Entrate opportunamente abbattuti.</p> <p>Le buone condizioni interne e le discrete condizioni esterne dell'immobile e la presenza di difformità edilizie e catastali sanabili con oneri o con demolizione e ricostruzione per portare l'immobile allo stato assentito, giustificano l'allineamento ai prezzi di mercato pari a 1000 €/mq della superficie commerciale.</p>
Fonti	Agenzie immobiliari, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, Agenzia delle Entrate: banca dati delle quotazioni immobiliari

Identificazione e localizzazione dell'immobile

L'immobile periziato è identificato al Catasto dei fabbricati del Comune di Toritto (BA) al foglio 18, particella 511, subalterno 20, via Giuseppe Alberto Pugliese n. 328, piano 5, scala B, categoria A/2, classe 2, vani 4, rendita euro 451,90.

Da visure effettuate l'immobile è appartenente al signor [REDACTED] con quota di proprietà pari al 100%, come da certificazione rilasciata dal Notaio Francesco Casarini, datata 20 aprile 2018, e come datrice di ipoteca la signora [REDACTED]

L'immobile oggetto della su citata perizia di C.T.U. di stima ha le seguenti superfici:

VP	Superficie Abitazione interna	73,24 mq
VB	Superficie balconi	23,40 mq
SC	Superficie Commerciale = 73,24 + (23,4 x 0,30) = 73,40 + 7,02	80,43 mq
CAT	Superficie catastale coperta	76 mq
CTOT	Superficie catastale totale:	83 mq

Pertanto al fine della valutazione dell'unità immobiliare verrà considerata la superficie commerciale di mq 80.

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	REGOLARIZZAZIONE	STIMA	VALORE - 15%	VALORE BASE ASTA
1	A	Toritto	A/2	80	1.000,00	80.000,00	-4.000,00	76.000,00	11.400,00	64.600,00

Riepilogo valori

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	REGOLARIZZAZIONE	STIMA	VALORE - 15%	VALORE BASE ASTA
1	A	Toritto	A/2	80	1.000,00	80.000,00	-4.000,00	76.000,00	11.400,00	64.600,00

Bari 12/02/2019

Il CTU Ing. Giovanni Lopez