

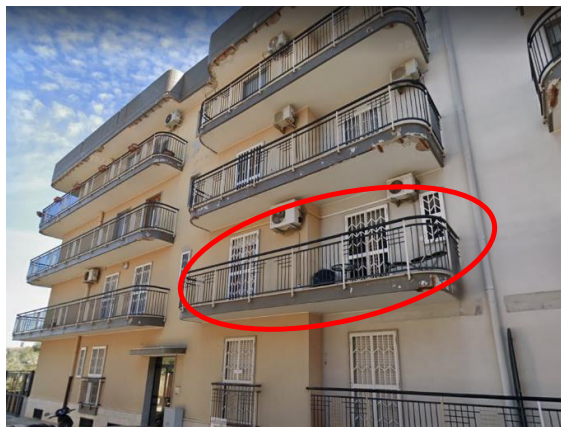


TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

RELAZIONE
DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.
N°44/2022

GIUDICE: Dott.ssa Chiara CUTOLO





Sommario

Premessa.....	4
Svolgimento delle operazioni peritali	5
Identificazione catastale degli immobili	6
Verifiche ed accertamenti – titoli di provenienza dei beni	6
Stato di possesso degli immobili.....	9
Vincoli ed oneri gravanti sui beni	10
Verifica della regolarità urbanistica – edilizia	11
Suddivisibilità in lotti e descrizione analitica degli immobili.....	12
Attestato di Prestazione Energetica.....	15
Metodologia e giudizio di stima.....	15
Conclusioni.....	20

ALLEGATI:

1. Provvedimento di nomina e verbale di giuramento
2. Certificati di stato civile degli esecutati
3. Comunicazione inizio operazioni peritali – Verbale di sopralluogo
4. Estratto di mappa, planimetrie e visure catastali storiche
5. Ispezioni Ipotecarie
6. 1-2-3 Titoli edilizi
7. Copia conforme dell’atto di compravendita dell’immobile pignorato
8. Comunicazioni amministratore di condominio
9. Rilievo planimetrico immobile (Tav.1)
10. Rilievo fotografico immobile
11. Attestato di Prestazione Energetica immobile
12. O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari



Premessa

Il sottoscritto **Ing. Giovanni Petrosillo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9022 ed all'Albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2842, con studio in Monopoli alla via papa Paolo VI n° 7, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO** Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 44/2022), promossa da XXX in danno dei signori XXXe XXX.**

All'udienza del 22/07/2022, dopo il giuramento di rito e la firma del verbale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nell'**Allegato 1**.

In merito al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si specifica che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, ed inoltre tale certificazione risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati;
- il creditore procedente non ha depositato i certificati di stato civile degli esecutati pertanto lo scrivente CTU ha acquisito gli stessi presso il municipio di Bitetto (**Allegato 2**).



Svolgimento delle operazioni peritali

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti tecnici in loco.

Le operazioni peritali di sopralluogo, di comune accordo con il nominato custode giudiziario del compendio pignorato avv. Nicola Angelo RONDINELLI, stante le comunicazioni inviate agli esecutati (vedi **Allegato 3**), **hanno avuto regolare inizio il giorno 22.09.2022 alle ore 15:00** sui luoghi oggetto di accertamento (vedi **Allegato 3**). In tale occasione, lo scrivente CTU, ed alla presenza dei convenuti, ha provveduto alla verifica della consistenza della unità immobiliare pignorata, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico della stessa. 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 dello stesso. Le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio nella data prestabilita, si sono svolte senza alcun inconveniente alla presenza del custode giudiziario del compendio pignorato avv. Nicola Angelo RONDINELLI, concludendosi nel medesimo giorno.

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

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione della opportuna documentazione (vedi **Allegati 4 e 5**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile (vedi **Allegati 6**);



- Archivio Notarile di Bari ubicato in via Campione n. 45 a Bari, per il reperimento dell'atto di compravendita a rogito del notaio Luigi OLIVA di Bitonto che ha cessato la professione (vedi **Allegato 7**).

Identificazione catastale degli immobili

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari, è emerso che i beni investiti di pignoramento sono attualmente identificati al N.C.E.U. del Comune di Bitetto (come da visure storiche per immobile, estratto di mappa e planimetrie catastali allegate alla presente relazione – vedi **Allegato 4**) come:

- Abitazione di tipo economico censita al NCEU del Comune di Bitetto al foglio 8 particella 795 subalterno 23, categoria A/3, classe 5, vani 5, via Vito GATTI N. 24, scala B, interno 4, piano 1, rendita € 374,43 [Dati di superficie: Totale: 90 m² Totale escluse aree scoperte b): 85 m²].

Verifiche ed accertamenti – titoli di provenienza dei beni

Dall'esame della documentazione ipotecaria reperita in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **Allegato 5**), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto.

1. **Compravendita** a seguito di atto per notaio Luigi OLIVA di Bitonto (BA) del 18/04/1996 Repertorio 31913 Raccolta 11615,



- ✓ a favore dei coniugi XXXoperaio nato a _____ e XXX casalinga nata a _____
 - ✓ contro XXX con sede in Bitonto alla via Chiancariello n.15
 - ✓ per il diritto di proprietà per la quota di 1/1 dell'immobile A/3 abitazione di tipo economico in Bitetto al foglio 8 particella 795 subalterno 23.
2. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto Pubblico ufficiale Domenico GUACCERO in Bitritto Repertorio 5528/3138 del 03/02/2010,
- ✓ a favore di XXX sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto ROMA VIA VITTORIO VENETO n.119;
 - ✓ contro XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX;
 - ✓ Comunicazione n. 1019 del 26/02/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 14/02/2013 - Cancellazione totale eseguita in data 18/03/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
3. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ufficiale Teresa CASTELLANETA in Bari Repertorio 50836/11177 del 18/01/2013,
- ✓ a favore di XXX sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto VIA DANTE N.32/40 BARI;
 - ✓ contro XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a Bari il XXX;
 - ✓ Comunicazione n. 770 del 06/02/2018 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 23/01/2018 - Cancellazione totale eseguita in data 23/02/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
4. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ufficiale Teresa CASTELLANETA in Bari Repertorio 56260/14221 del 13/12/2017,



- ✓ a favore di XXX sede ROMA (RM) Codice fiscale 09339391006 Domicilio ipotecario eletto VIA DANTE N.32/40 BARI;
- ✓ contro XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX;

5. **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP-CORTE DI APPELLO DI BARI, numero di repertorio 9518 del 07/01/2022,

- ✓ a favore di VELA OBG SRL Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 04514090267;
- ✓ contro XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX il XXX
- ✓ la Banca Nazionale del Lavoro SPA non in proprio ma in nome e per conto della VELA OBG SRL, ha notificato in data 05.11.2021 atto di precetto, con l'intimazione di pagamento della somma di euro 105'036,32 oltre spese legali ed occorrente tutte, ed ulteriori interessi di mora come dovuti, ed ha preannunciato l'esecuzione forzata per espropriazione in caso di mancato pagamento. Si esonera il conservatore in merito alla mancata indicazione del codice fiscale del soggetto a favore.

Pertanto, in ragione della certificazione ipo-catastale in atti, nonché delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU con visure storiche per immobile (vedi **Allegato 4**), e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **Allegato 5**), risulta che l'immobile a Bitetto in via Gatti n. 24 (foglio 8 particella 795 subalterno 23) è intestato a XXX nato a XXX il XXX e XXX nata a XXX, in quanto ad essi pervenuto per una quota pari a 1/1 di piena proprietà, (in comunione legale dei beni), per atto di compravendita del 18/04/1996 per il notaio Luigi OLIVA di Bitonto, trascritto il 06/05/1996 con Registro Particolare 10142 Registro Generale 13130, da XXX con sede in Bitonto alla via Chiancariello n.15.

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** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario per atto pubblico ufficiale Teresa CASTELLANETA in Bari Repertorio 56260/14221 del 13/12/2017;
- **Pignoramento** derivante da verbale di pignoramento immobili emesso da UNEP-CORTE DI APPELLO DI BARI, numero di repertorio 9518 del 07/01/2022

Stato di possesso degli immobili

In occasione del sopralluogo presso gli immobili pignorati, si è avuto accesso a gli stessi per il tramite dei figli dei proprietari esecutati. All'attualità gli immobili, in pieno possesso dei proprietari esecutati risulta occupato dalla stessa famiglia con le utenze attive.



Vincoli ed oneri gravanti sui beni

Sulla scorta di quanto riportato nell'atto di compravendita, notaio Luigi Oliva del 18/04/1996 Repertorio 31913 Raccolta 11615 (vedi **Allegato 7**) restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei danti causa (esecutati) con la sottoscrizione del ridetto atto, nonché tutte le precisazioni, riserve e limitazioni contenute nello stesso. Ovvero risulta che

"(...) La vendita segue con tutti i diritti, azioni, ragioni, adiacenze, pertinenze, accessori ed accessioni, servitù attive e passive, e con la proporzionale quota di condominio su quanto considerato comune a norma di legge (ex art .1117 codice civile), ma con le seguenti precisazioni, eccezioni e riserve:

- a) l'intero complesso immobiliare è servito da due scale "A" e "B" e ciascuna scala ha accesso autonomo e indipendente dai portoni ai civici 22 (scala "A") e 24 (scala "B");*
- b) ogni unità immobiliare è fornita di impianto di riscaldamento autonomo a gas-metano;*
- c) l'intero fabbricato è servito da due antenne TV centralizzate, delle quali una serve gli appartamenti relativi alla scala "A" e l'altra quelli relativi alla scala "B";*
- d) l'impianto idrico-fognante è condominiale ad entrambe le scale;*
- e) l'impianto di autoclave è condominiale, per ciascuna scala;*
- f) la rampa di discesa al piano interrato e corridoio di manovra ivi esistenti, sono condominiali ai proprietari delle unità immobiliari ivi situate;*
- g) la società venditrice si riserva la possibilità di sfruttare tutte le aree scoperte del fabbricato ai soli fini di aumentare la cubatura per eventuali sopraelevazioni regolarmente autorizzate dal Comune di Bitetto, sui lastrici solari, prospicienti su via Gatti. A tal riguardo la parte acquirente conferisce fin da ora e con questo atto procura irrevocabile alla parte venditrice affinché ponga in essere gli eventuali atti notarili di asservimento con il Comune di Bitetto in caso di sopraelevazione. In caso di sopraelevazione la società venditrice non sarà tenuta a versare indennità alcuna, ivi compresa quella inerente l'articolo 1127 del Codice Civile;*



h) la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare il regolamento di condominio, con annesse tabelle millesimali, predisposto dalla società venditrice, a spese, pro-quota, di tutti i condomini, obbligandosi ad osservarlo e a farlo osservare anche dai propri aventi causa a qualunque titolo. (...)"

Inoltre per quanto riguarda le spettanze condominiali secondo quanto comunicato dall'amministratore del condominio di via Gatti n. 22-24 (sig. XXX) risultano delle pendenze a carico dei proprietari eseguiti di € 251,91 (vedi **Allegato 8**).

Verifica della regolarità urbanistica – edilizia

Mediante i dati reperiti nell'atto di compravendita (**Allegato 7**), il sottoscritto ha potuto svolgere articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto dalle quali è emerso che l'immobile oggetto di pignoramento, ossia l'unità abitativa identificata al N.C.E.U. al foglio 8 - particella 795 - sub. 23, risulta legittimato dal punto di vista edilizio - urbanistico, in quanto realizzato in forza di Concessione Edilizia n. 247/94 Prot. n. 7420/94 del 01/03/1995 (**Allegato 6/1**), successiva concessione in variante n. 229/95 Prot. 7550/95 del 14/03/1996 (**Allegato 6/2**) e certificato di abitabilità prot. di richiesta 3515 del 06/04/2000 rilasciato il 31/05/2000 (**Allegato 6/3**).

Dal confronto della planimetria catastale in atti (Allegato 4), con lo stato di fatto dell'immobile anzidetto (Allegato 9) si è potuto appurare che successivamente è stata realizzato una parziale opera di eliminazione della tramezzatura divisoria e del relativo varco fra il vano soggiorno ed il disimpegno. Tali modifiche non risultano legittimate da titolo edilizio e consecutiva variazione catastale. Comunque tale piccola difformità risulta sanabile mediante Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ai sensi dell'art. 6-bis del T.U.E. con pagamento di sanzione per la presentazione tardiva. Di ciò si terrà conto nella stima del valore dell'immobile, come meglio spiegato in appresso.



Suddivisibilità in lotti e descrizione analitica degli immobili

Sulla scorta della documentazione analizzata, delle caratteristiche tipologiche e funzionali di ciascuna unità immobiliare, nonché dello stato di fatto in cui si trovano, non è stato necessario determinare lotti di vendita distinti, in quanto trattasi di un solo immobile pignorato costituente u.i.u. liberamente commerciabile.

L'immobile destinato a civile abitazione, ubicato in Bitetto (BA) alla via Gatti n.24, è situato in zona periferica del centro abitato (**Allegato 9**). Il contesto in cui è inserito il bene pignorato è di tipo residenziale urbanizzato, caratterizzato dalla presenza di organismi edilizi adibiti a civile abitazione e presenza di esercizi commerciali (supermercati, farmacia, ecc...). Sono molto vicini inoltre servizi pubblici, quali il Municipio e le scuole, stante le piccole dimensioni di Bitetto, ma scarsi risultano i collegamenti pubblici.

L'immobile confina con la via Vito Gatti a Ovest, con vano scale condominiale ed altre u.i.u a Nord, con atrio condominiale ad Est, con altra u.i.u. dell'edificio condominiale ad Est. Si trova al primo piano di un fabbricato che si sviluppa su 4 piani fuori terra più lastrico solare ed un piano interrato, e vi si accede dal vano scale condominiale "B" con portone di accesso dal civico 24 di via Vito Gatti (**foto 1 – Allegato 10**). Possiede affacci con balcone sulla via Gatti (**foto 1 – Allegato 10**) e sull'atrio condominiale (**foto 2 – Allegato 10**).

Dalla porta di accesso si entra nell'ingresso-disimpegno dell'immobile che risulta essere direttamente comunicante con il vano soggiorno in quanto è stata realizzata una parziale opera di eliminazione della tramezzatura divisoria e del relativo varco fra il vano soggiorno ed il disimpegno (**foto 3 e 4 – Allegato 10**). Proseguendo nel disimpegno si trovano gli ulteriori varchi di accesso agli altri vani dell'immobile (**foto 5,6 e 7 – Allegato 10**). Dalla prima porta a sinistra si accede al vano cucina (**foto 8 e 9 – Allegato 10**) da cui è possibile accedere al balcone 2 dove è posizionata la caldaia. Successivamente dall'ulteriore porta a sinistra si accede al WC



(foto 11 – Allegato 10), ed in fondo al disimpegno e situato un piccolo ripostiglio (foto 6 – Allegato 10). Sul lato destro del disimpegno si trovano le porte di accesso al vano letto 2 (foto 11 – Allegato 10) ed al vano letto 1 (foto 12 e 13 – Allegato 10). Dal soggiorno e vano letto 2 si accede balcone1 (foto 14 e 15 – Allegato 10) con affaccio su via Gatti dove sono posti i compressori esterni dei condizionatori dell'appartamento, mentre dalla cucina si accede al balcone 2 (foto 16 e 17 – Allegato 10) dotato di una tenda esterna parasole.

Caratteristiche strutturali del bene pignorato: da un punto di vista strutturale si evidenzia che il corpo di fabbrica dell'edificio è costituito da una struttura in elevazione intelaiata con travi, pilastri e fondazioni in cemento armato ed orizzontamenti latero-cementizi orizzontali. Non sono stati riscontrati fenomeni fessurativi in atto.

Elementi di rifinitura dell'immobile pignorato: l'appartamento è dotato di pavimenti e battiscopa di ceramica chiara, mentre le pareti risultano intonacate e pitturate di colori chiari fin quasi al solaio, eccezione del vano cucina e bagno che risultano in parte piastrellate. Le porte sono in legno a battente, mentre gli infissi di legno leggero con vetro-camera e relative schermature esterne costituite da tapparelle avvolgibili e grate metalliche antieffrazione. Il bagno risulta regolarmente piastrellato sulla pavimentazione e sulle pareti e dotato di tutti i sanitari e box doccia.

Stato di conservazione bene pignorato: gli intonaci esterni dei paramenti murari presentano un discreto stato di conservazione, anche se le mensole dei balconi necessiterebbero di opere di risarcimento nei punti dove sono state eseguite opere di picchettatura e messa in sicurezza del cls ammalorato. Negli ambienti interni si segnala un buono stato di manutenzione generale in tutti vani di cui l'immobile si compone.

Impianti in dotazione dell'alloggio pignorato: Gli impianti in dotazione dell'immobile in oggetto sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, di scarico fognario, elettrico, di riscaldamento e produzione ACS mediante caldaia a metano posizionata sul balcone2. Inoltre il soggiorno ed i vani letto 1 e 2 sono dotati di



condizionatori a parete i cui compressori sono collocati a parete sul balcone 1. Durante il sopralluogo non si è potuto appurare il funzionamento degli impianti.

La documentazione fotografica (**Allegato 10**) e la planimetria di rilievo (**Allegato 9**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di quanto precedentemente menzionato. Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti dell'immobile:

Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie utile [mq]
Soggiorno	Ovest	Buona	12.68
Letto1	Ovest	Buona	14.75
Letto2	Ovest	Buona	9.62
Ripostiglio	Nessuna	Buona	0.98
WC	Est	Buona	5.77
Cucina	Est	Buona	21.52
Disimpegno	Nessuna	Buona	10.77
Balcone1	Ovest	Buona	9.88
Balcone2	Est	Buona	5.46



Attestato di Prestazione Energetica

Per l'immobile pignorato non è stato redatto in passato l'Attestato di Prestazione Energetica. Pertanto il sottoscritto come da incarico ricevuto dal Giudice, ha provveduto alla redazione del relativo APE (**Allegato 11**). Come da istanza del sottoscritto del 10/02/2023, non si è proceduto al relativo inoltro telematico e registrazione presso il "Sistema Informativo APE PUGLIA", in quanto non è stato possibile rinvenire per tempo il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo di efficienza energetica inerenti l'impianto di riscaldamento.

Il sottoscritto si impegna all'invio e registrazione dell'APE presso il "Sistema Informativo APE PUGLIA", quando la proprietà esecutata fornirà il libretto d'impianto ed il rapporto di controllo necessari per la registrazione dell'APE.

Metodologia e giudizio di stima

Per la corretta valutazione del bene pignorato, 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 considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Pertanto si utilizza il **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) che 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. Quindi 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, a quelli oggetto della presente perizia, al fine di poter determinare il valore medio (V_m). allora si è fatto riferimento a:

- **Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'A.d.E. – I semestre 2022**
- **OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati**
- **Annunci immobiliari pertinenti**

Inoltre 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. **C_m – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'immobile.

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. 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 diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.

La superficie commerciale degli immobili è stata determinata ragguagliando le diverse superfici con i coefficienti forniti dalla 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”.

STIMA DELL'IMMOBILE

Dall'analisi dei dati di mercato si è determinato un valore medio al metro quadrato pari a:

$$V_m = 1'290 \text{ €/mq}$$

Dalla “Banca dati delle quotazioni immobiliari” (**Allegato 12**) si è potuto appurare che il valore di mercato degli immobili nella zona D1 di Bitetto (Periferica/BEATO G.-STAZIONE-S. SPIR.-MONTE POV, STRADA PROV. 207 - STRADA VICINALE COLOMBO) varia tra:

$$V_{\min} = 1'050 \text{ €/mq}$$

$$V_{\max} = 1'500 \text{ €/mq}$$

Analizzando lo stato dell'immobile si è valutato che:



Cu = + 0,0	il bene in oggetto è collocato in una zona Periferica del territorio di Bitetto ma comunque ben servita
Cv = + 0,1	l'immobile pignorato è di costruzione recente
Cf = + 0,5	le superfici disponibili risultano disposte in modo funzionale
Cq = + 0,3	le finiture interne sono nel complesso di buona qualità
Cm = + 0,4	in generale è possibile affermare che l'intero immobile sia in buono stato di manutenzione e conservazione

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = 0,26$$

e quindi il valore effettivo al metro quadrato (V_e) è pari a:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) = 1'407,00 \text{ €/mq}$$

Con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C la superficie commerciale dell'immobile è pari a:

	Superficie lorda [mq]	Coeff. Raguaglio %	Superficie ragguagliata [mq]
Abitazione	86,5	1,00	86,5
Balcone 1	9,9	0,25	2,5
Balcone 2	5,5	0,25	1,4
		TOTALE	90,4

In ragione di ciò, il più probabile valore di mercato risulta pari a:

$$V = 1'407,00 \times 90,4 = 127'122,45 \text{ €}$$

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, nonché per eventuali spese condominiali insolute:	19'068,37 €
Pendenze condominiali	251,91 €
Spese per CILA in sanatoria e variazione catastale	2'500,00 €

Il valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova è pari a:

127'122,45 € – 19'068,37 € – 251,91 € – 2'500,00 € = 105'302,17 €

CHE IN C.T. DICONSI 105'000,00 €

DICONSI EURO Centocinquemila/00



Conclusioni

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

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitetto, per l'accertamento della regolarità edilizia.

Sulla base di tutte le informazioni assunte e 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 dell'unità immobiliari pignorate, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 20 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.

ing. Giovanni Petrosillo



ing. Giovanni PETROSILLO

via papa Paolo VI n. 7 Monopoli (BA) - e-mail: ing.petrosillo@gmail.com - tel. 080.9373658

