



## **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

### **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 221/2018**

**GIUDICE: DOTT. LAURA FAZIO  
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO**



**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:**

**IN DANNO DI:**

**XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX**

## INDICE

PREMESSA .....	4
SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....	4
VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	9
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI .....	10
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	11
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI .....	13
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITÀ .....	14
DESCRIZIONE ANALITICA DEI BENI – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.....	15
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1 .....	26
CONCLUSIONI .....	33

### **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 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 conforme atto di compravendita degli immobili pignorati;
8. Copia C.E. n.167/68 del 14.10.1968;
9. Copia Variante C.E. n.60/69 del 21.04.1969;
10. Licenza Edilizia n.5153 del 24.05.1971;
11. Istanza per Sanatoria n. protocollo 1167 del 03.02.1972;
12. Licenza Edilizia n.11223 del 11.10.1974;
13. Copia Dichiarazione di Abitabilità;
14. Copia autorizzazione assemblea condominiale per installazione servoscala;
15. Ispezioni Ipotecarie;
16. Quotazioni Banca Dati Agenzia del Territorio (OMI – I Sem. 2018);
17. Quotazioni Agenzie Immobiliari;
18. Comunicazione dell'amministratore assenza di pendenze condominiali;
19. Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio e Certificato di morte di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX;
20. Copia Dichiarazione di Successione di XXXXXX XXXXX XXXXXXXXXXX.

## **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 dal **G.E. Dott. Laura Fazio** Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 211/2018), promossa da** \_\_\_\_\_, **in danno del sig. XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX**. Il giorno 12.09.2018, 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. Francesco Alò, ed ha insieme fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 26.09.2018 alle ore 10.30. Il Custode Giudiziario ha comunicato al debitore esecutato la data del sopralluogo a mezzo di raccomandata A.R. del 21.09.2018 e al procuratore costituito per il creditore procedente Avv. Marco Misto a mezzo pec del 21.09.2018.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto in concerto con il 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 raccolto, inoltre, 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.

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 **All. n. 4 e 15**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica degli immobili (vedi **All. da n. 9 a n. 12**);
- Ufficio dell'Archivio Notarile distrettuale di Roma (RM) per il reperimento dell'atto di compravendita con cui i genitori dell'esecutato sono entrati in possesso dei beni pignorati (vedi **All. n.7**).

Le operazioni peritali si sono svolte in data 26.09.2018, alla presenza del Custode, dell'esecutato Sig XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e del procuratore costituito per il creditore procedente Avv. Marco Misto (vedi **All. n.2**).

#### **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:

- ✓ **Appartamento** censito al NCEU del Comune di Castellana Grotte al fg. 27 p.la 460 sub. 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, via Vincenzo Fato n.28, piano 2, rendita € 440,28;
- ✓ **Garage o Autorimessa** censito al NCEU del Comune di Castellana Grotte al fg. 27 p.la 460 sub. 36, categoria C/6, classe 4,

consistenza 16 mq, via Vincenzo Fato n.28/A, piano T, rendita € 46,27;

Dall'esame della documentazione ipotecaria reperita mediante ricerche svolte dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n. 15**), si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:

- ✓ **Denuncia** nei passaggi per causa di morte trascritta ai numeri 7280 e 5644 in data 06 marzo 2014, a seguito di successione testamentaria di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX del 03 febbraio 2012, in atti dal 07 febbraio 2013 protocollo n. BA0043745, Volume 9990 n.620 del 22 gennaio 2013 (testamento olografo) a favore di XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX per il diritto di usufrutto per la quota di 1/2, di XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/14, avente ad oggetto gli immobili siti in Castellana Grotte (BA), alla via Vincenzo Fato n.28-28/A riportati al N.C.E.U. al fg. 27 p.la 460 sub. 10 e 36;
- ✓ **Ipoteca Legale** derivante da ruolo (art.77 del DPR n.602 del 1973), RRII Bari nn. 43198/5325 del 17 dicembre 2014, a favore EQUITALIA SUD S.P.A. con sede in Roma, codice fiscale 11210661002, contro XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno 01 ottobre 1958, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Atto Equitalia Sud S.p.a. del 16 dicembre 2014 sopra la quota di 1/14 in nuda proprietà relativa agli immobili

identificati al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al foglio 27 particella 460 sub 10 e 36;

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Putignano (BA) RRII Bari nn. 40968/6567 del 10 ottobre 2017, a favore \_\_\_\_\_, con sede in Putignano (BA), codice fiscale \_\_\_\_\_, contro XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno 01 ottobre 1958, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la quota di 1/14 in piena proprietà relativa agli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al foglio 27 particella 460 sub 10 e 36;
- ✓ **Rettifica Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Putignano (BA) RRII Bari nn. 47835/7565 del 21 novembre 2017, a favore \_\_\_\_\_ con sede in Putignano (BA), codice fiscale \_\_\_\_\_, contro XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativa agli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al foglio 27 particella 460 sub 10 e 36, relativamente all'ipoteca RRII Bari nn. 40968/6567 del 10 ottobre 2017 per la quota di 1/14 in nuda proprietà;
- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** derivante da atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Bari RRII nn. 12981/9448 del 26 marzo 2018, a favore \_\_\_\_\_ con sede in Putignano (BA), codice fiscale 06282970729, contro XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_, codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, relativa agli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al foglio 27 particella 460 sub 10 e 36 per la quota di 1/14 in nuda proprietà;

- ✓ **Ipoteca Giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo dell'Ufficio del Giudice di Pace di Putignano (BA) RRII Bari nn. 380/3055 del 25 gennaio 2019, a favore \_\_\_\_\_, con sede in Putignano (BA), codice fiscale \_\_\_\_\_, contro XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_ codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, sopra la quota di 1/7 in piena proprietà relativa agli immobili identificati al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al foglio 27 particella 460 sub 10 e 36.

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. 15**) e dalle visure storiche per immobile eseguite il giorno 14.09.2018 (vedi **All. n. 4**), risulta che gli immobili oggetto di pignoramento sono intestati a:

- XXXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX, nato a Castellana grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/7;

Gli stessi beni fanno parte di un organismo edilizio costituito da un piano parzialmente interrato destinato per la maggior parte a parcheggio, e da tre piani fuori terra per civili abitazioni. Il tutto realizzato dalla cooperativa "Speranza s.r.l.", la quale, attraverso mutui somministrati con fondi della Cassa per le pensioni ai dipendenti degli Enti Locali, acquistò in Castellana Grotte un lotto di terreno di mq 562 di forma rettangolare fra le vie Giambattista Vico, Vincenzo Fato, Michelangelo Buonarroti e restante proprietà del Comune di Castellana Grotte. Terreni riportati nel N.C.T. sotto la partita 688/11996 al Foglio 27, particella 462 e particella 460 e parte della particella 472, per are 3,72, ottenuta mediante frazionamento; atto registrato in Conversano il 10/09/1968 n.1540 con atto del Notaio C. Magarelli in data 4 settembre 1968 rep. 9837/260.



Le unità oggetto di pignoramento sono pervenute in possesso dell'esecutato mediante successione legittima del 10.05.2018 n. 2042 volume 9990 in atti dal 16.06.2018, a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXX XXXXX. (vedi **All. n.20**).

#### **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 investite dal pignoramento sono attualmente identificate in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Castellana Grotte (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. Appartamento** identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 27, p.lla 460, sub. 10, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita € 440,28, indirizzo via Vincenzo Fato n.28, piano 2, intestazione sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato a Castellana Grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/7, confinante a nord-est con altra costruzione, nord-ovest con altro appartamento con diverso pianerottolo e gabbia di scale, a sud-est con altro appartamento dello stesso piano, pianerottolo e gabbia di scale, a sud-ovest con via Giambattista Vico.

**A1. Box auto** identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 27 p.lla 460 sub. 36, categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita € 46,27, indirizzo via Vincenzo Fato n.28/A, piano T, intestazione sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX, nato Castellana Grotte (BA) il giorno \_\_\_\_\_, c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà per 1/7, confinante a

nord-est con corsia di manovra, a nord-ovest e sud-est con altro box auto e a sud-ovest con via Giambattista Vico.

Si precisa che nel prosieguo della presente perizia l'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 27 p.IIa 460 sub. 10 sarà contraddistinta dalla dicitura "Immobile A", mentre quella relativa al fg. 27 p.IIa 460 sub. 36 come "Immobile A1".

### **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 quanto segue. Ai fini della vendita e tenuto conto del numero, nonché delle caratteristiche degli immobili si rende opportuno accorpate tutte le proprietà in un unico lotto. Pertanto, ha determinato il seguente **LOTTO 1** di vendita.

#### **LOTTO 1:**

- A.** Unità immobiliare di 5,5 vani, ubicata in Castellana Grotte (BA), alla via Vincenzo Fato n.28, piano secondo, avente accesso dal vano scala condominiale con porta d'ingresso a destra salendo le scale. L'ambiente interno prevede una zona giorno costituita da un piccolo ingresso che separa, in maniera diametralmente opposta, il soggiorno/pranzo dalla cucina, ed una zona notte, costituita da un corridoio da cui si diramano le due camere da letto poste su un lato dall'unico bagno presente e ripostiglio poste invece dalla parte opposta. Nel complesso, l'unità immobiliare presente una superficie utile lorda pari a circa 140,50 mq.

Sono altresì presenti tre balconi, tutti esposti sul lato sud-ovest che affaccia su via Giambattista Vico, per una superficie complessiva utile lorda pari a circa 7,60 mq.

L'immobile, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 27 – p.lla 460 – sub. 10, risulta confinante a nord-est con una piazzetta di proprietà comunale, nord-ovest con altro appartamento con diverso pianerottolo e gabbia di scale, a sud-est con altro appartamento dello stesso piano, pianerottolo e gabbia di scale, a sud-ovest con via Giambattista Vico.

**A1.** Unità immobiliare adibita a box auto, piano terra, ubicata in Castellana Grotte (BA), alla via Vincenzo Fato n.28/A, accessibile attraverso un portone in ferro scorrevole, posto al numero civico a fianco del portone condominiale di accesso alle abitazioni. L'ambiente interno ha una forma rettangolare in pianta, con una superficie utile lorda pari a circa 16,27 mq. Il bene, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Castellana Grotte (BA) al fg. 27 p.lla 460 sub. 36, risulta confinante a nord-est con corsia di manovra, a nord-ovest e sud-est con altro box auto e a sud-ovest con via Giambattista Vico.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Il debitore esecutato nella procedura, Sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX, ha acquisito le unità immobiliari oggetto di procedura mediante successione legittima del 10.05.2018 n. 2042 volume 9990 in atti dal 16.06.2018, a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX. (vedi **All. n. 4, n.15 e n.20**). Unità immobiliari che inizialmente erano di proprietà dei Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX, proprietari per 1/2 in regime di comunione dei beni. Proprietà

acquisita attraverso contratto di assegnazione formale e di mutuo edilizio individuale per alloggio cooperativo del 02.07.1985 Repertorio n.7035, rogante Notaio Carlo Antonio Trojani numero di registro 35571 del 19.07.1985, , con trascrizione RRil di Bari nn. 20541/16422 del 07.07.1986 (vedi **All. n.7 e n.15**).

In seguito, poi, a denuncia, nei passaggi per causa di morte del Sig. XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX, del 03.02.2012, attraverso testamento olografo in atti dal 07.02.2013, il Sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX risultava nudo proprietario per la quota 1/14. Questo fino al giorno 19.02.2018, in seguito alla morte di XXXXXXXX XXXXXX XXXXX e conseguente dichiarazione di successione, che ha interessato anche gli altri nudi proprietari. Pertanto, i beni pignorati, non sono beni personali del debitore. Nello specifico, sia per quanto riguarda l'Immobile A che l'immobile A1, il debitore esecutato, Sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXXX risulta proprietario per la quota di 1/7, proprietà che condivide con i Sig.ri:

- XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX nata a Castellana Grotte (BA) il giorno 14 novembre 1947 C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà quota 1/7;
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX XXXXX nata a Castellana Frotte (BA) il giorno C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà quota 1/7;
- XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXX nata a Castellana Grotte (BA) il giorno C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietà quota 1/7;
- XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno C.F. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà quota 1/7;

- XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX nata a Castellana Grotte (BA) il giorno XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà quota 1/7;
- XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXX nato a Castellana Grotte (BA) il giorno XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà quota 1/7.

Non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

#### **VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI**

Gli immobili pignorati rappresentano una porzione di un organismo edilizio costituito da un piano seminterrato di altezza ridotta adibito a posto auto e di tre piani fuori terra sovrastanti per civili abitazioni ed ubicati in Castellana Grotte (BA) alla via Vincenzo Fato n.28-28/A. Interpellato l'amministratore di condominio del ridetto organismo edilizio, Arianna Minoia, amministratore pro-tempore, non risultano pendenze di alcun genere nei confronti del condominio da parte degli eredi di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXX XXXXX XXXXX. Inoltre, quanto dichiarato dall'amministratore, il conto consuntivo delle spese ordinarie sostenute nel corso dell'anno 2018 ed il bilancio di previsione per l'anno 2019 sono stati regolarmente approvati mediante delibera del giorno 03.01.2019 e gli eredi XXXXXXXXXXX-XXXXXXXX hanno provveduto a saldare quanto di loro competenza alla data del 10.01.2019 (vedi **All. n.18**).

Gli impianti in dotazione alle unità immobiliari oggetto di stima risultano al momento del sopralluogo funzionanti.

## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITÀ

Al fine di verificarne la regolarità urbanistica degli immobili di codesta procedura con il quale l'esecutato è entrato in possesso, in seguito alle denunce per causa di morte dei Sig.ri XXXXXXXXXXX XXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXXX XXXXX, sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti la realizzazione degli stessi beni (vedi **All. da n. 8 a n. 13**). Da tali indagini è emerso quanto segue:

✚ Gli immobili oggetto di pignoramento sono inseriti all'interno di un organismo edilizio realizzato su di un'area attualmente identificata al N.C.T. di Bari (BA) al fg. 27 p.lla 460 come "ente urbano".

Tale area ricade nella Zona B1 del P.R.G. del Comune di Castellana Grotte (BA). L'intero complesso edilizio è ubicato in Castellana Grotte (BA), alla via Vincenzo Fato n.28-28/A.

✚ **Concessione Edilizia n.167/68 del 14 ottobre 1968**, presentato in data 05 settembre 1968 dalla Cooperativa "Speranza" ed autorizzato con Licenza Edilizia n. 7939 del 27 novembre 1968 (vedi **All. n.8**).

✚ **Concessione Edilizia n. 60/69 del 21 aprile 1969** per Progetto di Variante presentato in data 21 aprile 1969, esaminato dalla Commissione Edilizia nella seduta del 21 aprile 1969 ed autorizzato con Licenza Edilizia n. 4385 rilasciata in data 08 maggio 1969 (vedi **All. n.9**).

✚ **Licenza Edilizia n. 5153 del 24 maggio 1971** relativa all'Istanza presentata dalla Cooperativa "Speranza" n. 4058 del 29 aprile 1971 per modifiche al progetto approvato con Licenza Edilizia n. 4385/69 (vedi **All. n.10**)

- ✚ **Istanza per sanatoria** n. protocollo 1167 del 03 febbraio 1972 per modeste modifiche ai progetti approvati (vedi **All. n.11**).
- ✚ **Licenza Edilizia n. 11223 del 11 ottobre 1974** per modifiche sulla recinzione della superficie destinata a parcheggio approvate dalla Commissione Edilizia il giorno 07 ottobre 1974 (vedi **All. n.12**).  
Attualmente, l'intera opera è costituita da un edificio composto da un piano seminterrato di altezza ridotta adibito a box auto e relativi accessori e da tre piano fuori terra adibiti a civili abitazioni.
- ✚ L'intero complesso edilizio e, conseguentemente, ciascun alloggio in esso contenuto, risulta munito di regolare **dichiarazione di abitabilità** rilasciata dall'U.T.C. della città di Castellana Grotte (BA) in data 05.07.1974 ed allegata alla presente (**All. n.13**).

Dal confronto tra 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, è emerso che quanto assentito con titolo abilitativo corrisponde completamente allo stato di fatto.

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

**Gli immobili oggetto di stima** rappresentano una porzione di un complesso edilizio ubicato in Castellana Grotte (BA) alla via Vincenzo Fato n.28-28/A, in una zona semicentrale del centro cittadino.

Il contesto urbanistico in cui sono inseriti i beni pignorati risulta prettamente abitativo, caratterizzato da organismi edilizi nella maggior parte dei casi di tipo residenziale, a cui si affiancano alcuni piccoli esercizi commerciali (farmacia, pasticceria, ecc.). Lungo via Vincenzo Fato e lungo le vie limitrofe i canoni tipologici e morfologici sono nella maggior

parte dei casi simili alle caratteristiche del fabbricato in cui sono inseriti le unità immobiliari oggetto di questa procedura: ovvero, edifici che si sviluppano su due o al massimo tre piani fuori terra, per un'altezza massima dei fabbricati non superiore ai 13 m, così come quanto previsto dall'art. 24 "ZONE DI COMPLEMENTO: B1" delle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. del Comune di Castellana Grotte . Tale zona dista meno di 500 m dal centro cittadino e dalla sede municipale del Comune di Castellana Grotte ed è posta a circa 1500 m dalle grotte, importante centro speleologico e turistico e circa 1 km dall'Ospedale Saverio De Bellis.

Lo stato attuale del suddetto organismo edilizio è riportato nelle prime immagini dell'allegato fotografico (vedi **foto n.1-2-3-4-5- All. n.3**), le quali forniscono una completa panoramica dell'intero edificio. Nella fattispecie, il complesso condominiale, costituito da due blocchi distinti e adiacenti, si affaccia lungo un intero isolato comprendente via Vincenzo Fato, dove vi è l'accesso agli immobili oggetto della presente perizia di stima, via Giambattista Vico e lungo via Michelangelo Buonarroti dove vi sono i due accessi, sia quello alle abitazioni sia quello ai posti auto, del secondo blocco condominiale. (vedi **foto n.1-45 - All. n.3**).





condominiale relativa al condominio della sola scala di via Fato (vedi **All. n.14**).

Nello specifico, è il primo sulla destra per chi, salendo le predette scale, giunge sul pianerottolo del secondo piano (vedi **foto n.9-10 – All. n.3**). L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una porta del tipo blindato che immette in un piccolo ingresso, di forma rettangolare, da cui si accede alla zona giorno costituita dalla cucina e dal soggiorno (vedi **foto n.11 – All. n.3**).

Dall'ingresso vi è una porta con la quale si accede alla zona notte per mezzo di un corridoio che si sviluppa per quasi tutta la lunghezza dell'appartamento. Corridoio che può essere visto come un proseguimento dell'ingresso e che dividono l'intera unità immobiliare in due parti diametralmente opposte (vedi **foto n.14 – All. n.3**).

La zona giorno è costituita dalla cucina, a cui si accede attraverso una porta in legno posta alla destra dell'ingresso e da un soggiorno/pranzo con porta d'accesso frontale a quella della cucina.

Cucina, avente superficie utile di 15,83 mq, è caratterizzata da pareti rivestite con piastrelle in ceramica di forma rettangolare delle dimensioni 15x7,5 cm per un'altezza pari a 1,65 metri. Al lato opposto della porta d'accesso vi è una porta-finestra in pvc bianca che affaccia su una piazzetta di proprietà comunale. Vi è anche una finestrella, posta sulla parete dove vi sono gli attacchi idrici, che da sul ripostiglio adiacente per consentirne l'aerazione. È presente un caminetto a legna, anch'esso rivestito con piastrelle in ceramica ed è installata la caldaia a gas metano per il riscaldamento e per la produzione d'acqua calda sanitaria (vedi **foto n.15-16-17-18-19-20 – All. n.3**).

Di fronte alla cucina vi è il soggiorno dell'appartamento che ha una superficie utile di 36,30 mq e che presenta un doppio ingresso, sia attraverso l'ingresso, sia attraverso il corridoio della zona notte. Vi sono tre porte-finestre, sempre in pvc a cui si può accedere a due balconi,

muniti di ringhiera in ferro, prospicienti su via Giambattista Vico (vedi **foto n.21-22 – All. n.3**).

La zona notte, invece, è costituita da due camere da letto, poste sul lato sinistro dell'appartamento e da un bagno e un ripostiglio posti, invece, sul lato opposto.

Il corridoio è lungo poco più di 8 metri ed è presente una finestra che si affaccia direttamente sull'atrio condominiale per consentirne il ricambio d'aria.

Il ripostiglio ha una forma rettangolare con una superficie utile pari a 5,10 mq ed è adiacente alla cucina (vedi **foto n.23-24 – All. n.3**).

A fianco vi è l'unico servizio igienico dell'immobile, ha una superficie in pianta di 6,92 mq ed è l'unico ambiente con una pavimentazione differente rispetto a quella dell'intero appartamento. Le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di colore chiaro per un'altezza di 2,00 metri e vi è una finestra con doppia tipologia d'apertura, a battente e a vasistas, che affaccia sull'atrio condominiale. Bagno che è stato ristrutturato in tempi recenti e in cui sono presenti tutti i sanitari. Sul lato sinistro vi è un lavabo con colonna in ceramica, una specchiera bagno con ripiano porta prodotti in legno, dotato di tre punti luce e un porta salviette, sempre in legno, accanto alla porta d'ingresso. A fianco del lavabo ci sono il bidet e il vaso, con cassetta di scarico incassata a parete e placca di scarico in ABS bianca. Inoltre, in corrispondenza del bidet e del vaso, sono montati a parete, un porta sapone, un porta salviette e un porta rotolo. Di fronte alla porta d'ingresso è montato, per tutta la lunghezza della parete, il piatto doccia dotato di cabina con profili in acrilico di colore bianco e ante scorrevoli, sempre in acrilico, del tipo satinato (vedi **foto n.27-28 – All. n.3**). Le camere da letto, poste sul lato sinistro dell'unità immobiliare, hanno una consistenza rispettivamente di 18,20 mq per quella adiacente al soggiorno e di 18,70 mq per quella con accesso alla fine del corridoio. Entrambe sono dotate di apertura verso

l'esterno per consentire l'illuminazione e l'aerazione naturale tramite una porta-finestra accedendo in tal modo ad un balcone, in comune per le due stanze, prospiciente su via Giambattista Vico (vedi **foto n.31-33-34-35 – All. n.3**).

In definitiva, l'unità immobiliare in oggetto è dotata di n.3 balconi su lato sud-ovest tutti con affaccio su via Giambattista Vico.

Caratteristiche di rifinitura, tipiche negli immobili realizzati negli anni '70, sono la presenza di decori in gesso, rappresentati da cornici a parete per tutto il perimetro delle stanze e da rosoni per soffitto posti in corrispondenza dei punti luce a sospensione (lampadari) (vedi **foto n.41-42 – All. n.3**).

L'appartamento non è munito di impianto antintrusione.

L'altezza interna utile, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito, è pari a 2,95 m.

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**

Da un punto di vista strutturale si precisa che il corpo di fabbrica in cui è inserito l'immobile A è costituito da una struttura in elevazione a scheletro portante in calcestruzzo armato gettato in opera, con telai piani verticali (costituiti da pilastri e travi), tessuti secondo le due direzioni principali del manufatto, opportunamente collegati ed interagenti fra di loro. Gli orizzontamenti costituenti i solai sono del tipo latero – cementizio; le pareti diOMPAGNO sono intonacate effetto graffiato. Le tramezzature di divisione degli ambienti interni del singolo immobile sono in mattoni di laterizi forati.

Il vano scala è realizzato con gradini in marmo, corrimano in legno e parapetto (**vedi foto n. 8-9-10 – All. n.3**). La pavimentazione dell’androne e dei pianerottoli è in ceramica; le pareti perimetrali sono, invece, rivestite con materiale plastico per un’altezza pari a m 2,00 e per la restante altezza intonacate e rifinite con tinteggiatura bianca (**vedi foto n.6 – All. n.3**).

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 e manutenzione.

### **Elementi di rifinitura dell’alloggio pignorato**

Il sistema di oscuramento è costituito da tapparelle avvolgibili in plastica di colore marrone, del tipo manuale con avvolgitore a incasso. Le porte interne sono in legno del tipo a battente, due delle quali, quella della cucina e quella di fronte a cui si accede al soggiorno, sono dotate di vetro centrale satinato. Gli infissi esterni sono in pvc con vetro camera e sono tutti dotati di zanzariera.

Le pareti interne dell’intero alloggio sono intonacate, ma rifinite in maniera differente. Nello specifico:

- Il soggiorno/pranzo, le due camere da letto, il ripostiglio, corridoio e l’ingresso con idropittura di colore bianco;
- Servizio con piastrelle in ceramica di colore chiaro, di forma rettangolare delle dimensioni di cm 20x25 per un’altezza di m 2.00;
- Cucina con piastrelle in ceramica dimensioni cm 15x7.5 fino ad un’altezza di m 1.65;

Il soffitto risulta intonacato e rifinito in tutti gli ambienti con tinteggiatura di colore bianco.

La pavimentazione dell'unità immobiliare è costituita da marmette cm 40x40 (vedi **foto n.12 – All. n.3**), eccezion fatta per il servizio igienico che è realizzato con piastrelle in ceramica cm 34x34.

### **Impianti in dotazione all'alloggio pignorato**

Il condominio non è dotato di ascensore ma vi è, come già accennato in precedenza, di un impianto di servoscala. Per quanto riguarda gli impianti in dotazione all'alloggio in oggetto, sono presenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario, impianto di alimentazione del gas metano, impianto elettrico e di riscaldamento; per quanto concerne quest'ultimo, si tratta di un impianto autonomo con la caldaia installata all'interno della cucina (vedi **foto n.19 – All. n.3**) e tubazione evacuazione fumi realizzato con tubazione in PPs ø80 con scarico singolo a parete; terminali costituiti da radiatori in ghisa. Radiatori che necessitano di manutenzione con i processi di sabbiatura e verniciatura; evidenti sono, infatti, i segni di ruggine presenti (vedi **foto n.29-30 – All. n.3**). Sono presenti anche le tubazioni in rame di un climatizzatore a parete che era montato all'interno del corridoio, sul muro posto di fronte alla porta di accesso in tale vano (**vedi foto n.37 – All. n.3**); tubazioni che collegano la posizione in cui era montato lo split a parete con l'unità esterna che era posizionata sul balcone comune delle due camere da letto; tubazione che è protetta tramite canalina esterna in pvc rigido di colore bianco (**vedi foto n. 38 – All. n.3**).

Tutti gli impianti risultano funzionanti al momento del sopralluogo anche se necessitano, alcuni di essi, di un completo rifacimento.

### **Stato di conservazione alloggio pignorato**

In sede di sopralluogo sono state ravvisate alcune criticità in corrispondenza degli elementi di rifinitura dell'alloggio, consistenti in:

1. Fori nel vano cucina in corrispondenza delle piastrelle del rivestimento al di sopra dello stesso in corrispondenza del tramezzo dove vi erano il lavello, sicuramente dovuti allo smontaggio dei pensili (**vedi foto n. 20 – All. n.3**);
2. Distacco di intonaco nel ripostiglio in corrispondenza della parte inferiore del tramezzo divisorio con la cucina (**vedi foto n. 25 – All. n.3**);
3. Lesioni con andamento diagonale nelle due camere da letto in corrispondenza del tramezzo in cui vi sono i radiatori (**vedi foto n.32-33-36 – All. n.3**);
4. Presenza di ruggine su ringhiera in ferro sui balconi che affacciano su via Giambattista Vico (**vedi foto n. 34 – All. n.3**);

Inoltre, come scritto poco sopra, particolare attenzione deve essere posta nei confronti degli impianti interni.

1. L'impianto elettrico deve essere completamente rifatto in quanto obsoleto e, allo stato attuale risulta pericoloso. L'unico ammodernamento effettuato è stato l'installazione, dopo l'entrata in vigore della Legge 46/90, di un salvavita che è stato posizionato all'ingresso dell'appartamento (**vedi foto n.13 n.3**). Con il passare degli anni sono state fatte alcune modifiche interne, cosa ben visibile dalla presenza di cavi gommati esterni fissati a parete mediante graffette in plastica. Inoltre, alcune placche metalliche presentano tracce di nastro adesivo a denotare un loro non perfetto fissaggio a muro (**vedi foto n. 26-39-40 – All. n.3**);
5. Inoltre, l'intero appartamento necessita di una completa pitturazione previa stuccatura dei fori ancora rimasti in seguito allo smontaggio di pensili, split a parete ecc. (**vedi foto n. 43-44 – All. n.3**).

**In definitiva, è possibile affermare che l'immobile necessita di piccole opere di manutenzione ordinaria.**

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)
Ingresso	Sud-est	Sufficiente	2,65
Cucina	Nord-est	Fori su muro e piastrelle di rivestimento	15,83
Soggiorno/pranzo	Sud-ovest	Sufficiente	36,30
Corridoio	Nord-est	Presenza di fori dove era installato split a parete	10,93
Camera da letto 1	Sud-ovest	Presenza di lesione su una parete	18,70
Camera da letto 2	Sud-ovest	Presenza di lesione su una parete	18,20
Bagno	Nord-ovest	Buona	6,92
Ripostiglio	Vano senza finestre	Distacco intonaco parte bassa tramezzo confinante con la cucina	5,10
Balconi su via G.Vico	Sud-ovest	Ruggine parapetto	7,60

**Immobile A1**

Il bene in oggetto fa parte del medesimo corpo di fabbrica che accoglie l'Immobile A ed è adibito a box auto. È ubicato a piano terra, leggermente interrato, del complesso condominiale, alla quale si accede, sempre da via Vincenzo Fato, attraverso un ingresso carraio (vedi **foto n.45 – All. n.3**). Ha una superficie rettangolare, dispone di una corsia di manovra larga 3,09 metri e da una serie di posti auto posti a sinistra di tale corsia auto ognuno dei quali associato al rispettivo appartamento. (**vedi foto n. 46-47-48 – All. n.3**). I vari posti auto sono delimitati tra di loro attraverso i pilastri in calcestruzzo armato presenti; in corrispondenza di ognuno di essi, vi è anche una finestra, con telaio in



metallo e avente tre ante, di cui solo quella centrale apribile a vasistas. Nello specifico, il box auto pignorato ha una forma rettangolare (consistenza utile pari a circa 16,17 mq) ed è, rispetto al portone d'accesso, il quarto, a sinistra.

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**

Da un punto di vista strutturale vale quanto affermato nel paragrafo relativo all'Immobile A. Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione industriale.

### **Elementi di rifinitura del bene pignorato**

Il piano di calpestio è costituito da pavimentazione industriale, mentre le pareti interne e l'intradosso del solaio di copertura sono rifinite con intonaco del tipo civile.

### **Impianti in dotazione**

Gli impianti presenti sono quello elettrico - che in occasione del sopralluogo risultava funzionante - e antincendio, dotato di estintori alloggiati nell'area di manovra (**vedi foto n.49 – All. n.3**).

### **Stato di conservazione**

In generale è possibile affermare che lo stato di conservazione e manutenzione dell'intero immobile sia sufficiente.

**In definitiva, è possibile affermare che l'unità immobiliare non necessita di particolari opere di manutenzione.**

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)
Posto auto	Sud-ovest	Sufficiente	16,27

### **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, ha esaminato la banca dati contenuta nell’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Castellana Grotte – I semestre 2018”** prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n.16**), 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 di tipo civile in vendita nel Comune di Castellana Grotte (vedi **All. n.17**). Infine, si è recato presso la ridetta Agenzia del

Territorio di Bari (settore servizi tecnici) dove ha potuto consultare, senza poterne estrarre copia, tre atti di compravendita relativi ad immobili compravenduti nella stessa zona di interesse di quelli pignorati (zona centrale B1 del Comune di Castellana Grotte). Nel seguito si riportano gli estremi degli atti esaminati:

1. Atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte (BA), stipulato in data 30.11.2018, repertorio 5884/3926. Immobile sito nel Comune di Castellana Grotte (BA), alla via Carlo Boerio n. 74, identificato al N.C.E.U. al fg. 27 – p.lla 337 – sub. 18, categoria A/3, anno di costruzione 1973, per una superficie commerciale pari a circa 111 mq, alienato per un prezzo complessivo dichiarato pari a € 135.000,00 cui corrisponde un prezzo unitario di **1.216,22 €/mq**;
2. Atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte (BA), stipulato in data 20.12.2017, repertorio 56954/16115. Immobile sito nel Comune di Castellana Grotte (BA), alla via Putignano n.71, identificato al N.C.E.U. al fg. 27 – p.lla 656 – sub. 2, categoria A/2, anno di costruzione 1973, per una superficie commerciale pari a circa 140 mq, alienato per un prezzo complessivo dichiarato pari ad € 182.000,00 cui corrisponde un prezzo unitario di **1300,00 €/mq**;
3. Atto di compravendita a rogito del notaio Salvatore Pantaleo di Putignano (BA), stipulato in data 11.04.2017, repertorio 60330/18093. Immobile sito nel Comune di Castellana Grotte (BA), alla via Vito Sgobba n.76, identificato al N.C.E.U. al fg. 27 – p.lla 400 – sub. 5, categoria A/3, anno di costruzione 1963, per una superficie commerciale pari a circa 95 mq, alienato per un prezzo complessivo dichiarato pari ad € 145.000,00 cui corrisponde un prezzo unitario di **1526,31 €/mq**;

4. Atto di compravendita a rogito del notaio Sergio Capotorto di Castellana Grotte (BA), stipulato in data 04.10.2017, repertorio 4472/2954. Immobile sito nel Comune di Castellana Grotte (BA), alla via Francesco Petrarca n.28, identificato al N.C.E.U. al fg. 27 – p.lla 301 – sub. 6, categoria A/3, anno di costruzione ante '67, per una superficie commerciale pari a circa 77 mq, alienato per un prezzo complessivo dichiarato pari ad € 110.000,00 cui corrisponde un prezzo unitario di **1428,57 €/mq**;

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:

Ambienti	Superficie lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie ragguagliata (mq)
Appartamento piano secondo	137,63	1,00	137,63
Balconi lato sud-ovest	7,60	0,30	2,28
Posto auto	16,27	0,20	3,25

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 diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.

### **Stima Lotto 1**

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Castellana Grotte – I semestre 2018**, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione di tipo civile – categoria A/2), ovvero realizzato in una zona centrale del territorio comunale della città di Castellana Grotte (BA), oscilla tra **1.150,00 €/mq** e **1.450,00 €/mq (vedi All. n.16)**.

I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni tra loro confrontabili, comprese tra un min di **1000,00 €/mq** ed un max di **1347,83 €/mq (vedi All. n.17)**.

Invece le informazioni acquisite dagli atti di compravendita forniscono valori compresi tra un min di **1.216,22 €/mq** ed un max di **1526,31 €/mq**.

In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il Lotto 1 come costo unitario, date le caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il valore minimo tra quelli suddetti, pari ad **1.150,00 €/mq**, con una fascia di oscillazione pari a **283,00 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il minimo (**1117,00 €/mq**) e massimo (**1.400,00 €/mq**) dei valori medi utilizzati.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a  $Sc = 143$  mq si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 164.450,00**. 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** – il corpo di fabbrica di cui fanno parte gli immobili in oggetto è inserito all'interno di un complesso edilizio ubicato in una zona centrale del territorio di Castellana Grotte (BA). Tale zona è a carattere residenziale e ben collegata al resto del territorio comunale.

**Cv = -0,25** – il complesso edilizio è stato costruito alla fine degli '60 inizi anni '70, con caratteristiche costruttive tipiche dell'epoca di realizzazione. Lo stato di manutenzione dei beni è sufficiente, esso necessita di opere di manutenzione ordinaria nonché rifacimento degli impianti, perlomeno di quello elettrico.

**Cf = -0,15** – l'immobile A è ubicato al secondo piano di un corpo di fabbrica sprovvisto di ascensore. I vari ambienti sono disposti in modo funzionale, non sono state riscontrate particolari criticità da questo punto di vista.

**Cq = -0,15** – le finiture interne di entrambi gli immobili oggetto della presente procedura sono di scarsa qualità, non presentando, però, particolari criticità.

**Cm = -0,2** – Lo stato di manutenzione dei beni è pressoché sufficiente, esso necessita di opere di manutenzione ordinaria e gli impianti, nonostante risultassero funzionanti al momento del sopralluogo, necessitano di rifacimento, specialmente quello elettrico.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm)/5 = (+ 0,1 - 0,25 - 0,15 - 0,15 - 0,2)/5 = - 0.13$$

**In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) del Lotto 1 risulta pari a:**

$$Ve = [Vm + C \times (Vmax - Vmin)] \times Sc = [1.150,00 - 0,13 \times (1.400,00 - 1.1170,00)] \times 143,00 = \underline{160.174,30 \text{ €}}$$

#### **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:

**24.026,14 €**

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

$$160.174,30 \text{ €} - 24.026,14 \text{ €} = 136.148,16 \text{ €}$$

**Che in c.t. diconsi 136.000,00**

**Diconsi Euro Centotrentaseimila/00**

**Il valore di proprietà, relativo alla quota consolidata di 1/14, è pari a:**

$$\text{€ } 136.000,00 \times 1/14 = 9.714,28 \text{ €}$$

**Che in c.t. diconsi 9.700,00**

**Diconsi Euro Novemilasettecento/00**

**Il valore di proprietà, invece, relativo alla quota consolidata di 1/7, è pari a:**

$$\text{€ } 136.000,00 \times 1/7 = 19.428,57 \text{ €}$$

**Che in c.t. diconsi 19.400,00**

**Diconsi Euro Dicianovemilaquattrocento/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'ultima azione 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 e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castellana Grotte (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- acquisito presso l'Ufficio dell'Archivio Notarile distrettuale di Roma (RM) copia conforme dell'atto di compravendita con cui i genitori dell'esecutato sono entrati in possesso dei beni oggetto di codesta procedura (vedi **All. n.7**);
- acquisto presso la Ripartizione Servizi Demografici, Elettorali e Statistici del Comune di Castellana Grotte (BA) il certificato di matrimonio contratto tra l'esecutato Sig. XXXX XXXXXXX XXXXXXXXXXXX e sua moglie Sig.ra XXXXX XXXXXXX XXXXX (vedi **All. n.19**).

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 inseriti all'interno di un organismo edilizio realizzato su di un'area attualmente identificata al N.C.T. di Castellana Grotta (BA) al fg. 27 p.la 460 come "ente urbano". Tale area ricade nella Zona B1 del P.R.G. del

Comune di Castellana Grotte (BA). L'intero complesso edilizio è ubicato in Castellana Grotte (BA), alla via Vincenzo Fato n.28-28/A.

Il ridetto organismo edilizio è stato costruito in forza di **regolare Concessione Edilizia n.167/68 rilasciata in data 14 ottobre 1968**, successiva **Variante n. 60/69 rilasciata in data 21 aprile 1969**, **Licenza Edilizia n.5153 del 24 maggio 1971**, **Istanza per sanatoria n. protocollo 1167 del 03 febbraio 1972** e **Licenza Edilizia n.11223 del 11 ottobre 1974 (vedi All. n.8-9-10-11-12)**. L'intero complesso edilizio e, conseguentemente, ciascun alloggio in esso contenuto, risulta munito di regolare **dichiarazione di abitabilità rilasciata dall'U.T.C. della città di Castellana Grotte (BA) in data 05.07.1974 (vedi All. n.13)**.

Il debitore esecutato, Sig. XXXXXXXXXXX XXXX XXXXXXX, è entrato in possesso delle unità immobiliari mediante successione legittima del 10.05.2018 n. 2042 volume 9990 in atti dal 16.06.2018, a seguito della morte della Sig.ra XXXXXXX XXXXXX XXXXX. Pertanto, i beni pignorati, non sono beni personali del debitore, ma solo per la quota di 1/7. Gli altri proprietari, tutti per una quota di 1/7, sono: XXXXXXXXXXX XXXX XXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXXXX XXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX, XXXXXXXXXXX XXXXX XXXXXXX.

Non è possibile dividere l'immobile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario.

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate alcune difformità urbanistiche riguardanti sia l'Immobile A che l'immobile A1. Anche catastalmente non vi sono difformità in quanto la planimetria agli atti corrisponde allo stato dei luoghi. Non è presente un certificato di Attestazione di prestazione energetica.

- ✚ Non risultano pendenze di alcun genere nei confronti del condominio da parte degli eredi di XXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXX XXXXXX XXXXX. Inoltre, il conto consuntivo delle spese ordinarie sostenute nel corso dell'anno 2018 ed il bilancio di previsione per l'anno 2019 sono stati regolarmente approvati e gli eredi XXXXXXXXXXX-XXXXXXXX hanno provveduto a saldare quanto di loro competenza alla data del 10.01.2019 (vedi **All. n.18**).
- ✚ È stato individuato un unico Lotto di vendita.
- ✚ Il valore stimato per il **Lotto 1** di vendita, al netto degli adeguamenti, **è pari ad € 136.000,00** che corrisponde, in riferimento alla quota di proprietà pari a 1/14, ad **€ 9.700,00** ed alla quota di proprietà pari a 1/17 ad **€ 19.400,00**
- ✚ 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'ultima azione della costruzione o di eventuale intervento.

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. 35 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

