

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORE:

DEBITOR

R.G.E. n°1021/2012

G.E.: DOTT. RANA GIUSEPPE

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Bari, L'Operario Giudiziario
Cecilia ARDITO

RELAZIONE TECNICA

IL CTU

Arch. Michele Mallardi

n° 520 dell'Albo cons. tecn. Trib. di Bari

n° 657 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da

N.

**

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

Il sottoscritto arch. Michele Mallardi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n.657 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 520, con

veniva conferito il seguente mandato:

1. Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.
2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:
 - a) all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
 - b) all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza con ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n.47/85,

- n.724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n.47/1985 nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 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
3. Rediga quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:
- a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
- b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);
- c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);
- d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo, ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli: **per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso e in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali;
- difformità urbanistico-edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; **precisi infine se il bene**

risultati comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;
Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avviso di inizio operazioni peritali).
5. Depositi l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
6. Depositi altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione Perizia);
 - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
 - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto);

2. ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DEL BENE, OPERAZIONI PERITALI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In relazione al pignoramento immobiliare notificato il _____ e trascritto presso _____

si riporta il bene pignorato così come individuato nell'atto di pignoramento:

1. Piena proprietà dei 22/30 dell'unità immobiliare sita in Binetto (BA), alla Via Rosario n.18 identificata al N.C.E.U., al Foglio 4, Particella 298, sub 1;
2. Piena proprietà dei 22/30 dell'unità immobiliare sita in Binetto (BA), alla Via Rosario n.20 identificata al N.C.E.U., al Foglio 4, Particella 298, sub 2;
3. Piena proprietà dei 22/30 dell'unità immobiliare sita in Binetto (BA), alla Via Rosario n.22 identificata al N.C.E.U., al Foglio 4, Particella 299.

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono a quelli individuati al N.C.E.U salvo un'imprecisione nel numero dei civici e nell'intestazione della proprietà. Difatti i civici corretti, come si è avuto modo di verificare presso gli uffici comunali, sono i n.ri 5-7-9 e le porzioni catastali risultano catastalmente intestate ad _____, genitori defunti del debitore.

Il sottoscritto CTU in data 20/07/2013 inviava una prima comunicazione tramite raccomandata A/R alla parte debitrice sig. .

... e un fax al suo legale avv
fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 30/07/2013 alle ore 10:30 **(Allegato 1)** ma è tornata indietro al mittente per "Civico inesistente". Il sottoscritto a seguito di ricerche, effettuate al fine di reperire l'indirizzo corretto, inviava in data 09/08/2013 una seconda raccomandata A/R con la quale fissava il sopralluogo per il giorno 23/08/2013 alle ore 10:30 ma ritornava indietro per mancato ritiro da parte del sig. . Il giorno 26/08/2013 alle ore 16:30, coadiuvato dall'ing.

... presso la residenza del del
risiedesse effettivamente all'indirizzo al quale erano stata inviata la precedente comunicazione. Presso l'abitazione il sottoscritto ha avuto modo di parlare con la moglie del sig. . che ha fornito il numero di cellulare al fine di concordare una data per il sopralluogo e l'inizio delle operazioni peritali. Successivamente mi sono recato in Binetto per un primo sopralluogo esterno ai beni oggetto di pignoramento dando difatti inizio alle operazioni peritali. Il giorno 30/08/2013 prima telefonicamente e poi mediante l'invio di una raccomandata A/R fissava un nuovo sopralluogo per il giorno 06/09/2013 alle ore 10:00 **(Allegato 3)**. Il giorno 06/09/2013 sono proseguite le operazioni peritali a cui hanno partecipato oltre al sottoscritto, l'ing. Domenico Viatore in qualità di coadiutore e il sig. . e durante le quali si è proceduto ad un rilievo dettagliato metrico e fotografico. Si allegano i verbali all'uopo redatti **(Allegato 4)**.

In esito ai sopralluoghi esperiti, presso l'immobile oggetto di relazione, e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza del bene come identificato nell'atto di pignoramento, si è individuato:

LOTTO 1: Piena proprietà dei 22/30 di **Fabbricato Indipendente ad uso abitativo e con depositi** in Via Rosario 5-7-9 censito presso il N.C.E.U.. nel comune di Binetto (BA):

- al Foglio 4 Particella 298, Subalterno 1, categoria C/6, Classe 2, 28 mq;
- al Foglio 4 Particella 298, Subalterno 2, categoria A/4, Classe 2, 2,5 vani;
- al Foglio 4 Particella 299, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq.

3. IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO

Fabbricato ad uso abitativo e con depositi in Binetto (BA) in Via Rosario n.5-7-9 – piano T-1-2 riportato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 298 sub 1 e 2 e p.lla 299.

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente ad uso abitativo e con depositi sito nel centro storico del Comune di Binetto (BA) e con accesso al civico n.7 di Via Rosario e ai civici n.5 e n.9 per i depositi al piano terra.

Confini

Tale fabbricato è confinante partendo da nord e procedendo in senso orario con Via Rosario, particella 300, particella 301 e Via Rosario.

Descrizione e composizione dell'immobile

Il fabbricato nella sua composizione attuale è costituito da un locale ad uso deposito al civico n.5 con accesso al piano terra e di dimensioni 4,00x5,80 m e volta a botte con altezza massima di 2,85 m. Dal civico n.7 mediante scalini esterni si accede ai vani al piano rialzato ad uso abitativo (H=3,40 m) e che comprendono una camera di 4,00x4,10 m, un disimpegno e un bagno di 1,60x1,80 m. Tramite una scala si accede al primo piano (H=3,40 m) dove vi è un disimpegno di 4,50x2,00 m e una camera di 3,80x4,30 m. Dal disimpegno mediante una botola si accede al secondo piano dove vi è un vano soffitta e terrazzo. Dal civico n.9 si accede al secondo vano a deposito al piano terra delle dimensioni di 2,10x4,20 m con volta a botte con altezza massima di 2,20 m.

Il fabbricato è costituito da muratura portante in pietrame, e le murature interne e i tramezzi del bagno sono in tufo. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres e da marmette di cemento, mentre nel bagno da piastrelle in ceramica sia a pavimento che a parete. Lo stato di manutenzione è mediocre e sui prospetti sono presenti diffusi fenomeni di distacco dell'intonaco. L'impianto elettrico e idrico fognario sono del tipo sottotraccia ma non risultano essere presenti le relative certificazioni. L'impianto termico è inesistente.

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Muratura portante in pietra	Insufficiente
Divisori interni	Tramezzature in tufo	Buono
Copertura	Solaio / Falda	Insufficiente

Prospetti	Pietrame intonacato	Insufficiente
Finiture interne	Intonaco civile e idropittura	Insufficiente
Pavimenti	Gres / Marmette di cemento	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica	Insufficiente
Infissi interni	Legno	Insufficiente
Infissi esterni	Legno / Alluminio	Insufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Insufficiente
Impianto termico	Non presente	-
Impianto idrico – fognario	Sottotraccia e collegato alla rete urbana	Sufficiente
Impianto citofonico	Non presente	-

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed il 50% gli altri muri di confine, hanno accertato una superficie commerciale di mq 108,92.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:

Locale	Superficie netta	Superficie Lorda	Coeff. Differenziazione	Superficie Commerciale
	(mq)	(mq)		(mq)
<u>Piano terra</u>				
Deposito	9,67	16,25	0,25	4,06
Deposito	23,32	39,57	0,25	9,89
<u>Piano rialzato</u>				
Camera	20,09	32,87	1	32,87
Bagno	2,71	7,10	1	7,10
<u>Piano Primo</u>				
Camera	9,00	15,53	1	15,53
Camera	16,38	24,05	1	24,05
Balcone	1,15	1,15	0.30	0,35
<u>Piano Secondo</u>				
Soffitta	12,52	16,39	0.50	8,19
Terrazzo	19,25	22,94	0.30	6,88
TOTALE	114,09	175,85		108,92

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Verifiche catastali

Dalle verifiche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 18/07/2013 per gli immobili in Binetto (BA) riportati in Catasto al Foglio 4 Particella 298 Subalterno 1 Piano T e Subalterno 2 Piano 1 oltre Particella 299 Piano T (**Allegato 5**) è emersa la mancanza della planimetria catastale relativa alla Particella 298 Subalterno 1 oltre che un errore per mancato aggiornamento dei civici degli indirizzi (per modifiche nella numerazione intervenute nel 2001) e nell'intestazione della proprietà. Per tali mancanze è necessario predisporre apposite integrazioni e variazioni.

4. CONFORMITÀ EDILIZIA, STATO DI POSSESSO DEL BENE

Regolarità urbanistica

Trattasi di fabbricato all'interno del nucleo consolidato del Comune di Binetto. In data 03/10/2013 sono state effettuate delle verifiche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto (BA) per verificare l'esistenza di pratiche edilizie recenti. È stata ritrovata una pratica di Comunicazione attività edilizia libera (prot. 5563 C.C. U.T del 14/12/2011 presentata dal sig. _____) per interventi di manutenzione ordinaria consistente in un modulo incompleto nella sua compilazione e dal quale non si evincono gli interventi che sono stati realizzati (**Allegato 6**).

Dal sopralluogo e dai rilievi effettuati si ritiene siano state realizzate opere edilizie per la realizzazione di un bagno al piano rialzato e di finestre per le quali dalle verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico non risulta essere stata presentata

alcuna pratica. Tuttavia in ragione della natura delle opere realizzate (realizzazione tramezzi e impianti tecnologici, mediante la presentazione di una domanda, ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/2001, si ritiene, come confermato dall'Ufficio Tecnico, sia possibile regolarizzare la situazione edilizia e urbanistica con una pratica di Accertamento di conformità e di cui si dirà in seguito.

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale l'immobile risulta essere non abitato.

Altre informazioni

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente:

- il bene oggetto della presente procedura di esecuzione non ha una gestione condominiale, essendo una palazzina autonoma ed indipendente;
- le spese di gestione dell'unità immobiliare sono quelle relative alla ordinaria gestione dei servizi (luce, acqua, etc)

5. PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Provenienza

Dall'esame della documentazione in atti (Relazione di 15/04/2013 ai sensi dell'articolo 1 comma della legge 3 agosto 1998 n.302 a firma della dott.ssa Maria Amelia Salvi, Notaio in Macerata) si rileva che gli immobili pignorati, per una proprietà di 22/30, risultano essere nella disponibilità del sig.

a _____ 4 anche se, seconda la certificazione, non risulta trascritta alcuna denuncia di successione e al 12/04/2013 non risulta pubblicato alcun testamento.

Il fabbricato al Foglio 4 Particella 298 Sub 2 e Particella 299 sono pervenuti:

- Al sig. _____ in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Michele Somma di Palo del Colle (BA) il 24/05/1984 trascritto il 22/06/1984 al r.p. 17497 e r.g. 21146;
- Al sig. _____, in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Michele Somma di Palo del Colle (BA) il 16/03/1995 trascritto il 12/04/1995 al r.p. 9270 e r.g. 12238;

- Al sig. _____ in regime di comunione legale dei beni con _____ con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Paolo Di Marcantonio di Putignano (BA) il 02/10/1996 trascritto il 04/10/1996 al r.p. 20406 e r.g. 27257;

La porzione di fabbricato al Foglio 4 Particella 298 Sub 1 è pervenuto:

- Al sig. _____ e _____, in forza di compravendita ricevuto dal Notaio Michele Somma di Grumo Appula (BA) il 07/03/1978 trascritto il 21/05/1978 al r.p. 7263 e r.g. 8013;
- Al sig. _____ in regime di comunione legale dei beni con Benedetti Diletta, nata a Bari (BA) il _____ con atto di compravendita ricevuto dal Notaio Paolo Di Marcantonio di Putignano (BA) il 02/10/1996 trascritto il 04/10/1996 al r.p. 20407 e r.g. 27258.

Vincoli ed oneri giuridici

Dall'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n.1021/2012, si rilevano le seguenti iscrizioni e trascrizioni eseguite alla data del 09/11/2012:

- Ipoteca volontaria iscritta il 04/10/1996 al r.p. 402 e r.g. 27259 per Lire _____
- Atto di pignoramento immobiliare trascritto il 09/11/2012 al r.p. 30506 e r.g. 42323
partita _____

Da ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 04/10/2013 - ispezione n.BA 228451/3 del 2013 non risultano essere presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni inerenti l'immobile in oggetto (**Allegato 7**).

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Caratteristiche della zona

Il fabbricato da stimare è situato in zona centrale del Comune di Binetto all'interno del centro storico e più precisamente nei pressi dell'Estramurale. Tale

zona, risulta inoltre essere ben collegata alla viabilità e risulta essere vicina ai più comuni servizi.

Criteria di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerato la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

In via preliminare si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la Camera di Commercio di Bari, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati attualmente, per immobili in condizioni simili a quello in esame. I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con i dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al 2° Semestre del 2012 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo ubicati nella fascia denominata "Centrale/NUCLEO ANTICO" del Comune di Binetto (BA), il quale indica un valore variabile tra €/mq 550,00 e €/mq 800,00.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie. Al fine del calcolo della superficie commerciale degli immobili chiusi, si considera la superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di differenziazione stabilito nella tabella di cui sopra.

Considerando le peculiarità dell'immobile ed in particolare:

- la posizione del bene rispetto al territorio circostante;
- la qualità delle infrastrutture circostanti e il livello ambientale;
- l'epoca di realizzazione e lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- la disponibilità di beni simili e la richiesta di mercato;

Considerando che l'immobile, come si è avuto modo di rilevare nel sopralluogo, presenta delle finiture mediocri e si presenta in uno stato di manutenzione insufficiente. Tenuto conto anche dei beni immobili simili compravenduti di

recente come si è avuto modo di verificare presso le locali agenzie immobiliari, si ritiene possa applicarsi un valore al metro quadro pari a € 600,00

Pertanto il valore dell'immobile è pari a:

$$V = mq 108,92 \times \text{€/mq } 600,00 = \text{€ } 65.352,00$$

La quota dei 22/30 è pari quindi a:

$$V = \text{€ } 47.924,80$$

Si ritiene necessario applicare un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti.

Di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = \text{€ } 47.924,80 - \text{€ } 7.188,72 = \text{€ } 40.736,08$$

Adeguamenti e correzioni della stima [per oneri a carico dell'acquirente]

Per la procedura di accertamento di conformità, di cui si è detto, necessaria per sanare le opere realizzate senza alcun titolo edilizio, si dovranno considerare i seguenti costi a carico dell'acquirente:

- Onorario professionale per la pratica di accertamento di conformità e per l'accatastamento pari a € 1.300,00;
- Bolli, diritti e sanzioni per pratica accertamento pari a circa € 700,00;

per un totale di € 2.000,00.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano a carico della procedura è pari a:

$$V = \text{€ } 40.736,08$$

$$V = \text{€ } 40.750,00 \text{ (valore arrotondato)}$$

(di consl quarantamila settecentocinquanta euro/00)

Mentre nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano a carico dell'acquirente, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = \text{€ } 40.736,08 - 2.000,00 = 38.736,08$$

V = € 38.750,00 (valore arrotondato)
(diconsi trentottomilasettecentocinquantaeuro/00)

7. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA – LOTTO 1

Piena proprietà per 22/30 di fabbricato indipendente disposto su piano rialzato, piano primo e soffitta oltre due cantine al piano terra sito nel centro storico di Binetto e con accesso da Via Rosario n.5, riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 298, Sub 1 al piano T, categoria C/6, classe 2, 28 mq, rendita € 56,40, accesso da Via Rosario n.7 riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 298, Sub 2 al piano 1-2, categoria A/4, classe 2, 2,5 vani, rendita € 108,46 e accesso da Via Rosario n.9, riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 299, al piano T, categoria C/6, classe 2, 10 mq. Esso è composto da piano rialzato con camera e bagno, piano primo con due camere e piano secondo con soffitta e terrazzo e due cantine al piano terra. Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 108,92.

Prezzo base

V = € 40.750,00 (oneri regolarizzazione urbanistica a carico della procedura)

V = € 38.750,00 (oneri regolarizzazione urbanistica a carico dell'acquirente)

8. CONCLUSIONI

Con ciò il sottoscritto, ritenendo di aver espletato il proprio incarico, ossequia e deposita la relazione presso la Cancelleria competente del Tribunale di Bari, composta da n. 15 pagine oltre a n. 9 allegati.

Bari, li 25/10/2013

IL CTU

Arch. Michele Mallardi

A circular professional stamp of the Order of Architects of the Province of Bari. The text around the perimeter reads "ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI". In the center, it says "N. 657" and "Arch. MICHELE MALLARDI". A handwritten signature is written over the stamp.

TRIBUNALE DI BARI
II SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
CREDITORE: IFIS NPL SERVICING S.p.a.
DEBITORE: XXXXXXXXXXXXXXX
R.G.E. n°1021/2012
G.E.: DOTT.SSA MARINA CAVALLO

RELAZIONE TECNICA

INTEGRAZIONE

IL CTU

Arch. Michele Mallardi

n° 520 dell'Albo consulenti tecnici Tribunale di Bari

n° 657 dell'Albo dell'Ordine degli Architetti della Provincia



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione integrativa di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da IFIS NPL SERVICING S.p.a. contro XXXXX XXXXXXXX - N. 1021/2012 R.G. Es.

* * * * *

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Il sottoscritto arch. Michele Mallardi iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari al n.657 e all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 520, con studio in Bari in Viale delle Repubblica, n. 30, su richiesta del professionista delegato / custode Avv. Pier Giovanni Traversa accolta dal G.E. Dott.ssa Marina Cavallo nell'udienza del 13.09.2023 veniva incaricato per la procedura in oggetto - promossa da IFIS NPL SERVICING S.p.a. (già GEMINI S.p.a., già FBS S.p.a.) mandataria di IFIS NPL 2021-1 SPV S.r.l., già MONVISO FINANCE S.r.l. - mandataria di FBS S.p.a. e interventori INTRUM ITALY S.p.a. per conto di PENELOPE SPV S.r.l. (già ITALFONDIARIO S.p.a. per conto di BANCO DI NAPOLI S.p.a.), INTRUM ITALY S.p.a. mandataria di ORGANA SPV S.r.l. (già INTRUM ITALY S.p.a. mandataria di INTESA SANPAOLO S.p.a.) (già ITALFONDIARIO S.p.a. mandataria di BANCO DI NAPOLI S.p.a.) e EQUITALIA SUD S.p.a. in danno di XXXXXXXXXXXXX – dell'aggiornamento della relazione tecnica depositata in data 31.10.2013.

Si precisa che, come da incarico, la presente relazione si limita all'aggiornamento dei valori di stima dell'immobile staggito per l'intera proprietà (anziché dei 22/30 a seguito di rinuncia da parte degli altri eredi), previo sopralluogo presso l'immobile al fine di verificarne l'attuale consistenza e stato di conservazione e costituisce integrazione alla relazione redatta in data 25.10.2013 e depositata presso il Tribunale di Bari in data 31.10.2013.

2. OPERAZIONI PERITALI E INDIVIDUAZIONE DEL LOTTO

Il sottoscritto Esperto del Giudice come da intese per le vie brevi con il professionista delegato / custode Avv. Pier Giovanni Traversa in data 12/10/2023 alle ore 16:00 si recava presso l'immobile oggetto del pignoramento in Bitetto. Alle operazioni erano presenti oltre al sottoscritto, l'ing. Domenico Viatore in qualità di coadiutore, l'Avv. Pier Giovanni Traversa in qualità di professionista delegato / custode e il sig. XXXXXXXXXXXX (figlio dell'esecutato sig. XXXXXXXXXXXXXXXX) accompagnato dalla madre sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e si procedeva ad una

verifica del rilievo metrico e ad un aggiornamento del rilievo fotografico. Si allega il verbale all'uopo redatto (**Allegato 1**).

Si precisa che per mancanza di chiavi non si è avuto accesso ai locali deposito al piano terra mentre per mancanza di scala e chiusura foro scala non si è avuto accesso al locale soffitta al secondo piano. Per i suddetti locali, si fa riferimento, quindi, a quanto riportato nella precedente relazione di stima.

In esito al sopralluogo esperito, presso l'immobile oggetto di relazione, e all'accertamento effettuato in merito alla corrispondenza del bene come identificato nell'atto di pignoramento, nonché a seguito della rinuncia di eredità da parte di altri eredi, si è individuato:

LOTTO 1: Piena proprietà di **Fabbricato indipendente ad uso abitativo e con depositi** in Via Rosario 5-7-9 censito presso il N.C.E.U.. nel comune di Binetto (BA):

- al Foglio 4 Particella 298, Subalterno 1, categoria C/6, Classe 2, 28 mq;
- al Foglio 4 Particella 298, Subalterno 2, categoria A/4, Classe 2, 2,5 vani;
- al Foglio 4 Particella 299, categoria C/6, Classe 2, Consistenza 10 mq.

3. IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO

Fabbricato ad uso abitativo e con depositi in Binetto (BA) in Via Rosario n.5-7-9 – piano T-1-2 riportato al N.C.E.U. al foglio 4 p.lla 298 sub 1 e 2 e p.lla 299.

Ubicazione

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato indipendente ad uso abitativo e con depositi sito nel centro storico del Comune di Binetto (BA) e con accesso al civico n.7 di Via Rosario e ai civici n.5 e n.9 per i depositi al piano terra.

Confini

Tale fabbricato è confinante partendo da nord e procedendo in senso orario con Via Rosario, particella 300, particella 301 e Via Rosario.

Descrizione e composizione dell'immobile

Il fabbricato nella sua composizione attuale è costituito da un locale ad uso deposito al civico n.5 con accesso al piano terra e di dimensioni 4,00x5,80 m e volta a botte con altezza massima di 2,85 m. Dal civico n.7 mediante scalini esterni si accede ai vani al piano rialzato ad uso abitativo (H=3,40 m) e che comprendono una camera/soggiorno con angolo cottura di 4,00x4,10 m, un disimpegno e un bagno di 1,60x1,80 m. Tramite una scala si accede al primo

piano (H=3,40 m) dove vi è un disimpegno di 4,50x2,00 m e una camera di 3,80x4,30 m. Dal disimpegno mediante una botola si accede al secondo piano dove vi è un vano soffitta e terrazzo. Dal civico n.9 si accede al secondo vano a deposito al piano terra delle dimensioni di 2,10x4,20 m con volta a botte con altezza massima di 2,20 m.

Il fabbricato è costituito da muratura portante in pietrame, e le murature interne e i tramezzi del bagno sono in tufo. I pavimenti sono costituiti da piastrelle in gres e da marmette di cemento, mentre nel bagno da piastrelle in ceramica sia a pavimento che a parete. Lo stato di manutenzione è mediocre e sui prospetti sono presenti diffusi fenomeni di distacco dell'intonaco. L'impianto elettrico e idrico fognario sono del tipo sottotraccia ma non risultano essere presenti le relative certificazioni. L'impianto termico è inesistente.

Rispetto ai sopralluoghi esperiti nel 2013 si sono rilevati maggiori distacchi di intonaco in facciata. Si veda a tal proposito la documentazione fotografica allegata (**Allegato 2**).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Muratura portante in pietra	Insufficiente
Divisori interni	Tramezzature in tufo	Buono
Copertura	Solaio / Falda	Insufficiente
Prospetti	Pietrame intonacato	Insufficiente
Finiture interne	Intonaco civile e idropittura	Insufficiente
Pavimenti	Gres / Marmette di cemento	Sufficiente
Rivestimenti	Ceramica	Insufficiente
Infissi interni	Legno	Insufficiente
Infissi esterni	Legno / Alluminio	Insufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia	Insufficiente
Impianto termico	Non presente	-
Impianto idrico – fognario	Sottotraccia e collegato alla rete urbana	Sufficiente
Impianto citofonico	Non presente	-

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed il 50% gli altri muri di confine, hanno accertato una superficie commerciale di mq 108,92.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:

Locale	Superficie netta	Superficie Lorda	Coeff. Differenziazione	Superficie Commerciale
	(mq)	(mq)		(mq)
<u>Piano terra</u>				
Deposito	9,67	16,25	0,25	4,06
Deposito	23,32	39,57	0,25	9,89
<u>Piano rialzato</u>				
Camera	20,09	32,87	1	32,87
Bagno	2,71	7,10	1	7,10
<u>Piano Primo</u>				
Camera	9,00	15,53	1	15,53
Camera	16,38	24,05	1	24,05
Balcone	1,15	1,15	0.30	0,35
<u>Piano Secondo</u>				
Soffitta	12,52	16,39	0.50	8,19
Terrazzo	19,25	22,94	0.30	6,88
TOTALE	114,09	175,85		108,92

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Verifiche catastali

Dalle verifiche catastali effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari in data 20/11/2023 per gli immobili in Binetto (BA) riportati in Catasto al Foglio 4 Particella 298 Subalterno 1 Piano T e Subalterno 2 Piano 1 oltre Particella 299 Piano T **(Allegato 3)** si conferma il mancato aggiornamento dei civici degli indirizzi (per modifiche nella numerazione intervenute nel 2001) e dell'intestazione. Per tali mancanze è necessario predisporre apposite integrazioni e variazioni oltre che aggiornamento planimetrie catastali che si renderanno necessarie a seguito della regolarizzazione delle difformità rilevate.

4. CONFORMITÀ EDILIZIA, STATO DI POSSESSO DEL BENE

Regolarità urbanistica

Non risultano variazioni rispetto quanto riportato nella precedente relazione. Si rende necessario quindi procedere ad un accertamento di conformità presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Binetto per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Caratteristiche della zona

Il fabbricato da stimare è situato in zona centrale del Comune di Binetto all'interno del centro storico e più precisamente nei pressi dell'Estramurale. Tale zona, risulta inoltre essere ben collegata alla viabilità e risulta essere vicina ai più comuni servizi.

Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerato la finalità della presente stima, resta sempre quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

In via preliminare si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la Camera di Commercio di Bari, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati attualmente, per immobili in condizioni simili a quello in esame. I dati rilevati sul

mercato locale sono stati altresì confrontati con i dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al 1° Semestre del 2023 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo ubicati nella fascia denominata "Centrale/NUCLEO ANTICO" del Comune di Binetto (BA), il quale indica un valore variabile tra €/mq 500,00 e €/mq 700,00 (**Allegato 4**).

Dall'indagine di mercato esperita presso locali agenzie immobiliari su immobili nella medesima zona del centro storico si è rilevato, al momento, la presenza di unità immobiliari che sono state oggetto di recenti interventi di manutenzione con discrete finiture e per le quali sono previste quotazioni a partire da €/mq 570,00 e fino a €/mq 1.100,00. Per immobili simili a quello oggetto del presente pignoramento si ritiene, quindi, poter assegnare una quotazione non superiore a €/mq 400,00.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie. Al fine del calcolo della superficie commerciale degli immobili chiusi, si considera la superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di differenziazione stabilito nella tabella di cui sopra.

Considerando le peculiarità dell'immobile ed in particolare:

- la posizione del bene rispetto al territorio circostante;
- la qualità delle infrastrutture circostanti e il livello ambientale;
- l'epoca di realizzazione e lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- la disponibilità di beni simili e la richiesta di mercato;

Considerando che l'immobile, come si è avuto modo di rilevare nel sopralluogo, presenta delle finiture mediocri e si presenta in uno stato di manutenzione insufficiente e tenuto conto anche dei beni immobili simili attualmente in vendita nel centro storico, si ritiene possa applicarsi un valore medio tra quelli indicati e pari €/mq a € 500,00

Pertanto, il valore dell'intero immobile è pari a:

$$V = \text{mq } 108,92 \times \text{€/mq } 500,00 = \text{€ } 54.460,00$$

Si ritiene necessario applicare un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti.

Di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = € 54.460,00 - € 8.169,00 = € 46.291,00$$

Adeguamenti e correzioni della stima (per oneri a carico dell'acquirente)

Per la procedura di accertamento di conformità, di cui si è detto, necessaria per sanare le opere realizzate senza alcun titolo edilizio e per l'aggiornamento catastale, si dovranno considerare i seguenti costi a carico dell'acquirente:

- Onorario professionale per la pratica di accertamento di conformità e per l'accatastamento pari a € 2.000,00;
- Bolli, diritti e sanzioni per pratica accertamento pari a circa € 1.800,00;

per un totale di € 3.800,00.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano a carico della procedura è pari a:

$$V = € 46.291,00$$

(dicorsi quarantaseimiladuecentonovantunoeuro/00)

Mentre nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano a carico dell'acquirente, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = € 46.291,00 - 3.800,00 = 42.491,00$$

(dicorsi quarantaduemilaquattrocentonovantunoeuro/00)

7. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA – LOTTO 1

Piena proprietà di fabbricato indipendente disposto su piano rialzato, piano primo e soffitta oltre due cantine al piano terra sito nel centro storico di Binetto e con accesso da Via Rosario n.5, riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 298, Sub 1 al piano T, categoria C/6, classe 2, 28 mq, rendita € 56,40, accesso da Via Rosario n.7 riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 298, Sub 2 al piano 1-2, categoria A/4, classe 2, 2,5 vani, rendita € 108,46 e accesso da Via Rosario n.9, riportato al N.C.E.U. al foglio 4, p.lla 299, al piano T, categoria C/6, classe 2, 10 mq. Esso è composto da piano rialzato con camera e bagno, piano primo con due camere e piano secondo con soffitta e terrazzo e due cantine al piano terra. Il fabbricato sviluppa una superficie commerciale complessiva di mq 108,92.

Prezzo base

V = € 46.291,00 (oneri regolarizzazione a carico della procedura)

V = € 42.491,00 (oneri regolarizzazione a carico dell'acquirente)

8. CONCLUSIONI

Con ciò il sottoscritto, ritenendo di aver espletato il proprio incarico, ossequia e deposita la relazione composta da n. 9 pagine oltre a n. 4 allegati.

Bari, lì 20/11/2023

IL CTU

Arch. Michele Mallardi



Alla presente si allegano:

- All.1 – Verbale di sopralluogo;
- All.2 – Documentazione fotografica;
- All.3 – Documentazione catastale (visure catastali storiche e planimetrie catastali);
- All.4 – Quotazioni Geopoi