

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Marina Cavallo

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 284/2021

CREDITORE PROCEDENTE

Intesa Sanpaolo S.p.A.

con sede legale in Torino (TO), Piazza San Carlo 156, C.F./P. Iva 00799960158,

rappresentata e difesa dall'Avv. Pasquale Cantore ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Bari

DEBITORE

Sig.ra [REDACTED], C.F. [REDACTED]

PERIZIA DEL CTU

SOMMARIO

SOMMARIO	2
1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE.....	9
4. STATO DI POSSESSO.....	10
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	11
5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA	11
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	12
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	13
7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE.....	13
8. DIVISIBILITÀ.....	14
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA.....	15
10. PERIZIA LOTTO 1	16
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	16
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	18
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	23
11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	24

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 22/03/2021 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 15/06/2021 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 284/2021, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Bitonto (BA), alla Via Nicola Garofalo n. 2, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 50, particella 979, subalterno 17, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, rendita € 906,38 (Allegato 1a).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 09/01/2022, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- *Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuti questi preliminari controlli provveda l'esperto:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifici ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi,*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolamentazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a:

- a) *accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) *richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 22/03/2021;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 15/06/2021;
- Istanza di vendita del 23/07/2021;
- Certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Marco Galletti;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 36402, Registro particolare n. 26985, Presentazione n. 6 del 20/07/2021.

Si sono, innanzitutto, verificati i contenuti della certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente. Si è riscontrato che la certificazione notarile sostitutiva risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia, avvenuto in data 21/02/2022, con la presenza del custode nominato dal Giudice, Avv. Francesco Paolo Ricci. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bitonto, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto del procedimento;
- Ufficio del Notaio Alberto Scafarelli e del Notaio Maria Chiara Tatarano, per reperire gli atti di compravendita relativi all'immobile oggetto del procedimento;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto, per recuperare lo stato civile del soggetto debitore.

3. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Bitonto, alla Via Nicola Garofalo n. 2, angolo Via Generale Francesco Planelli distinto al catasto urbano del Comune di Bitonto con **foglio 50, particella 979, subalterno 17**, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, rendita € 906,38, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze e accessioni, con Atto Rep. N. 23652 del 23/03/2007 a firma del Notaio Maria Chiara Tatarano (*Allegato 2a*), successivamente rettificato con Atto Rep. N. 11665 del 07/04/2008 a firma del Notaio Alberto Scafarelli (*Allegato 2b*), risulta essere stato venduto dal Sig. _____, in qualità di procuratore speciale della Sig.ra _____, proprietaria dell'immobile, all'attuale proprietario identificato come segue:

- **Sig.ra** _____, C.F. _____, nella misura di 1/1.

Si precisa che la rettifica dell'Atto Rep. N. 23652 del 23/03/2007, a firma del Notaio Maria Chiara Tatarano (*Allegato 2a*), è avvenuta al fine di correggere l'errato riferimento, nella descrizione dell'oggetto della compravendita del medesimo atto, al vecchio identificativo catastale dell'immobile, **foglio 50, particella 979, subalterno 8** (*Allegato 1b*), precedente alla denuncia di variazione catastale, avvenuta in seguito alla stipula dell'atto, in data 03/04/2008 (istanza n. 4169/2008; variazione n. 6798.1/2008), e dovuta all'accorpamento di un ulteriore vano all'immobile oggetto del procedimento, con conseguente aumento della consistenza da 5,5 vani a 6,5 vani e soppressione del vecchio identificativo catastale dell'immobile (subalterno 8) e generazione del nuovo identificativo catastale, in primis del **foglio 50, particella 979, subalterno 15**, subalterno già presente nell'archivio catastale e relativo ad un altro immobile non oggetto del presente procedimento, e successivamente, per ovviare all'errore di duplicazione dell'identificativo catastale, del **foglio 50, particella 979, subalterno 17** (notifica correzione riportata nella visura storica dell'immobile, *Allegato 1a*).

Inoltre, in seguito a richiesta effettuata dal sottoscritto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bitonto, si è riscontrato, come riportato sul certificato di stato civile (*Allegato 3*) recuperato presso il suddetto Ufficio, lo stato libero della Sig.ra _____.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, in fase di svolgimento delle operazioni peritali, come risulta dall'esito dalla ricerca effettuata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Territoriale di Bari), ha riscontrato che, con riferimento all'unità immobiliare oggetto del procedimento, identificata al catasto fabbricati del Comune di Bitonto con Foglio 50, Particella 979, Subalterno 17, non risulta essere presente alcun contratto di locazione registrato a nome della Sig.ra XXXXXXXXXX (*Allegato 4*).

5. CONFORMITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. N. 23652 del 23/03/2007 a firma del Notaio Tatarano Maria Chiara (*Allegato 2a*) e nell'Atto Rep. N. 11665 del 07/04/2008 a firma del Notaio Scafarelli Alberto (*Allegato 2b*), si è rilevato che il fabbricato di cui risulta far parte l'immobile oggetto del procedimento, risulta essere stato edificato in data antecedente al 1967.

Il sottoscritto ha effettuato un'indagine senza alcun esito presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto al fine di reperire eventuale documentazione attestante la presenza di titoli abilitativi rilasciati in seguito alla realizzazione del fabbricato, con riferimento in particolare all'immobile oggetto della presente perizia.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha comunque riscontrato la presenza di lievi difformità tra lo stato dei luoghi rilevato e quanto riportato sulla planimetria catastale dell'unità immobiliare (*Allegato 6*).

Infatti, il soggiorno dell'abitazione, che si trova in fondo al corridoio centrale, sulla sinistra, nello stato dei luoghi rilevato risulta essere delimitato da un tramezzo non presente sulla planimetria catastale.

Pertanto, il sottoscritto ritiene che sia necessario effettuare un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile al fine di adeguare l'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi.

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITÀ EDILIZIA

Posto quanto sopra, il sottoscritto ritiene che, al fine del raggiungimento della conformità edilizia dell'immobile oggetto del procedimento, sia necessario sostenere un costo di € 300,00.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Il sottoscritto, in fase di sopralluogo presso l'immobile oggetto del procedimento, ha rilevato che l'unità immobiliare è compresa all'interno di un edificio plurifamiliare non costituito come condominio. Di conseguenza, si rileva l'insussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sull'immobile oggetto del procedimento.

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento notificato in data 15/06/2021), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 5a e 5b*), è emerso che, a carico dell'unità immobiliare oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

- 1. Iscrizione del 30/03/2007** – Registro particolare n. 3707, Registro generale n. 20338 (*Allegato 5c*). Ipoteca Volontaria – Concessione a Garanzia di Mutuo.

Si precisa che nella suddetta iscrizione è riportato il vecchio identificativo catastale dell'immobile (foglio 50, particella 979, subalterno 8), precedente alla denuncia di variazione al catasto per fusione-frazionamento, avvenuta in data 03/04/2008.

- 2. Trascrizione del 20/07/2021** – Registro particolare n. 26985 Registro generale n. 36402 (*Allegato 5d*). Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle formalità gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- 1. Iscrizione del 30/03/2007** – Registro particolare n. 3707, Registro generale n. 20338;
- 2. Trascrizione del 20/07/2021** – Registro particolare n. 26985, Registro generale n. 36402.

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- **Immobile Foglio 50, Particella 979, Subalterno 17: € 329,00**
 - Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 1: € 35,00;
 - Cancellazione trascrizione di cui al punto 2: € 294,00.

8. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi risulta identificabile in un unico lotto di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

Immobile adibito ad uso abitazione civile, sito in Bitonto (BA), Via Nicola Garofalo n. 2, distinto in catasto urbano al **foglio 50, particella 979, subalterno 17**, piano 1, categoria A/2, rendita catastale € 906,38 di proprietà 100/100, con tutti gli annessi, connessi, adiacenze, pertinenze, accessioni e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bitonto, Fg.50 Part.979 Sub.17	1	3,00	Abitazione	126,21	1	126,21
	1	-	Abitazione (balconi)	22,63	*	6,79
TOTALE				148,84		133,00
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a); come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.						

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN BITONTO, VIA NICOLA GAROFALO N. 2, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 50, PARTICELLA 979, SUBALTERNO 17

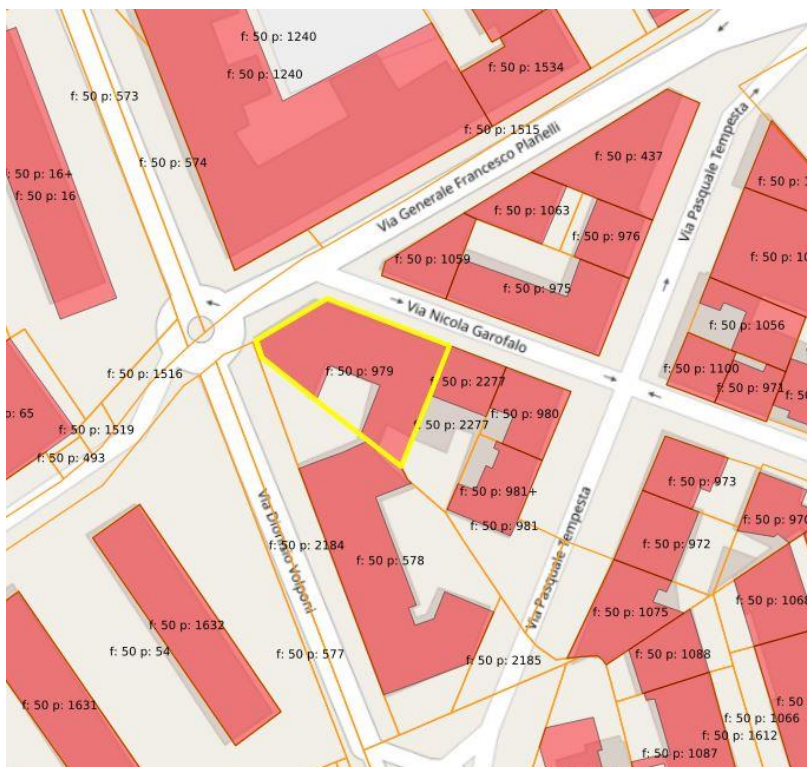
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In *Allegato 6* è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	50	979	17	A/2	4	1	6,5 vani	133 mq	906,38 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile adibito ad uso abitazione civile, situato al primo piano di un edificio residenziale sito nel Comune di Bitonto, in via Nicola Garofalo, civico n. 2, ad angolo con Via Generale Francesco Planelli, che risulta essere confinante nel complesso con le suddette vie e con altre proprietà, identificate al catasto del Comune di Bitonto con foglio 50, particelle n. 2277 e n. 578.



▪ DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento (*Allegato 7*) situato al primo piano dell'edificio residenziale sito in Bitonto, in Via Nicola Garofalo, ad angolo con Via Generale Francesco Planelli, con accesso dal civico n.2 di Via Nicola Garofalo (*foto 2, Allegato 7*). L'unità immobiliare è raggiungibile tramite il vano scala dell'edificio e il suo ingresso si trova sulla destra in corrispondenza del pianerottolo al piano primo (*foto 5-9, Allegato 7*). L'abitazione presenta all'interno un piccolo disimpegno d'ingresso (*foto 10, Allegato 7*), affiancato sulla sinistra dalla cucina (*foto 15 e 16, Allegato 7*) e sulla destra da una camera più piccola (*foto 12-14, Allegato 7*). Al disimpegno d'ingresso fa seguito un corridoio centrale (*foto 11 e 18, Allegato 7*) attraverso cui è possibile accedere alle altre camere costituenti l'immobile; sulla sinistra vi è un bagno (*foto 17, Allegato 7*) e un'ampia camera adibita a soggiorno (*foto 20-22, Allegato 7*), mentre sulla destra vi sono due camere da letto (*foto 19, 23 e 24, Allegato 7*). L'immobile è dotato di due balconi, uno con affaccio su via Nicola Garofalo, accessibile dalla cucina e dal soggiorno, e l'altro sul lato opposto dell'abitazione, con affaccio su atrio interno (*foto 26, Allegato 7*) in comune tra lo stabile di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia ed altri edifici adiacenti.

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, sia l'abitazione al suo interno (*foto 14 e 32, Allegato 7*) che le aree comuni dell'edificio (*foto 28, Allegato 7*) si presentano in non perfette condizioni e quindi necessitano di alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solaio in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate (*foto 3 e 4, Allegato 7*);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'immobile presenta una pavimentazione in piastrelle con diversa forma e colore; le pareti delle stanze sono intonacate e tinteggiate; alcune pareti presentano rivestimenti a mezza altezza (*foto 20 e 21, Allegato 7*); il rivestimento delle pareti del corridoio ha una conformazione ruvida (*foto 11 e 18, Allegato 7*); il bagno presenta un rivestimento in piastrelle (*foto 17, Allegato 7*);
- *Infissi esterni*: all'ingresso l'abitazione presenta una porta in legno (*foto 9 e 10, Allegato 7*); gli infissi di cui è dotato l'immobile hanno un telaio in ferro (*foto 27, 32, 33 e 34, Allegato 7*);
- *Infissi interni*: porte in legno;

- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante); per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento vi è la presenza dei terminali ma l'abitazione risulta essere sprovvista di caldaia; in corrispondenza delle due camere da letto vi è la presenza di split (**foto 19 e 23, Allegato 7**); l'immobile risulta essere dotato di uno scaldabagno per la produzione di acqua calda sanitaria (**foto 31, Allegato 7**); il contatore del gas è posizionato in corrispondenza del balcone con affaccio su atrio interno (**foto 26 e 29, Allegato 7**).

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma UNI EN 15733.

La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima:

➤ **Comparativo A1**

A Bitonto, in Via Professor Nicola Fornelli, in vendita immobile situato al primo piano di uno stabile condominiale, composto da doppio salone, tre camere da letto, un ripostiglio, un bagno, una cucina abitabile con accesso sul balcone interno con piccolo vano lavanderia e ulteriore ripostiglio. L'immobile è dotato di un balcone e una terrazza. La superficie commerciale complessiva dell'immobile è pari a 130 mq.

Prezzo di Vendita: € 179.000

➤ **Comparativo A2**

A Bitonto, in Via Generale Francesco Planelli, in vendita appartamento al secondo piano di un edificio residenziale, composto da una cucina, tre camere da letto, due bagni e dotato di tre balconi. L'immobile ha una superficie commerciale complessiva pari a 120 mq.

Prezzo di Vendita: € 190.000

➤ **Comparativo A3**

A Bitonto, in Piazza Caduti del Terrorismo, in vendita immobile situato al quarto piano di un edificio condominiale, composto da un salone, una cucina, una camera da letto e due bagni. L'immobile ha una superficie commerciale complessiva pari a 140 mq.

Prezzo di Vendita: € 173.000

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bitonto	Bitonto	Bitonto	Bitonto
Valore Mercato (€)	-	179.000,00	190.000,00	173.000,00
Superficie Commerciale (mq)	133,00	130,00	120,00	140,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.376,92	1.583,33	1.235,71

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*:

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: BITONTO - Fascia/Zona: Periferica Codice di zona: D1 Microzona catastale n: 2 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili	
Min	Max
1.250,00	1.500,00
Valore Medio	1.375,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra €/mq 1250,00 e € 1500,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Molto Buono	Molto Buono	Molto Buono	
0,95	0,95	0,95	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Aree esterne o spazi esterni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Ottimo	Buono	Molto Buono	Buono	
1	0,85	0,9	0,85	0,90

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,855** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **€/mq 1.400,00**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
133,00	1400,00	0,855	159.199,80

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato dell'immobile	€	159.199,80
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	23.879,97
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	135.319,83
Che si arrotonda a		€ 136.000,00
VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1		€ 136.000,00

Bitonto, 13/05/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 284/2021.
- b) **Proprietà:** Sig.ra [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietaria in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bitonto (BA), Via Nicola Garofalo n. 2, angolo Via Generale Francesco Planelli.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un appartamento situato al primo piano di un edificio plurifamiliare, accessibile da Via Nicola Garofalo, civico n. 2; la superficie commerciale complessiva dell'unità immobiliare risulta essere pari a 133 mq. L'immobile non risulta essere locato.
- e) **Identificazione catastale:**
Immobile sito nel Comune di Bitonto (BA), Via Nicola Garofalo n. 2, piano 1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 50, particella 979, subalterno 17, categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 133 mq, rendita € 906,38.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta far parte di un edificio realizzato in data antecedente al 1967; in fase di sopralluogo sono state riscontrate lievi difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale dell'immobile, per cui è necessario aggiornare la planimetria catastale dell'immobile.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 136.000,00 (Centotrentaseimila,00)

ELENCO ALLEGATI

- 1a)** Visura storica dell'immobile Fg.50, Part.979, Sub.17;
- 1b)** Visura storica dell'immobile Fg.50, Part.979, Sub.8 (id. catastale soppresso);
- 2a)** Atto Rep. 23652 del 2007, Notaio Maria Chiara Tatarano;
- 2b)** Atto Rep. 11665 del 2008, Notaio Alberto Scafarelli;
- 3)** Certificato di stato civile della Sig.ra ██████████;
- 4)** Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 5a)** Ispezione ipotecaria su Sig.ra ██████████;
- 5b)** Ispezione ipotecaria su immobile Fg.50, Part.979, Sub.17;
- 5c)** Iscrizione del 30.03.2007, R.G. 20338, R.P. 3707;
- 5d)** Trascrizione del 20.07.2021, R.G. 36402, R.P. 26985;
- 6)** Planimetria catastale dell'immobile Fg.50, Part.979, Sub.17;
- 7)** Documentazione fotografica Lotto 1.