



TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 437/18

CREDITORE PROCEDENTE : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE ESECUTATO :

PERIZIA DI STIMA

Appartamento sito in Bitonto fraz. Mariotto

alla via Vitale Giordano n. 34/B scala A al piano terzo

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 26 marzo 2019



All'Ill.mo Dott. Michele De Palma, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n. 437/2018 R.G.
Promossa da: Banca Nazionale del Lavoro SpA
Contro:

PREMESSA

Nel procedimento iscritto al R.G.E. n. 437/2018 del Tribunale di Bari, promosso dalla società Banca Nazionale del Lavoro SpA nei confronti della sig.ra _____, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott. Michele De Palma, il giorno 27/11/2018 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511 e all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998. A seguito della suddetta nomina la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico in data 2/12/2018 e prendeva nozione del mandato affidatole. L'Ill.mo G. E. concedeva giorni 120 dalla trasmissione telematica dell'accettazione dell'incarico, per la consegna della relazione peritale.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato con verbale di apertura operazioni peritali, fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente, avveniva in data 12/02/2019 previa comunicazione al creditore e al debitore tramite messaggio di pec e raccomandata. (cfr. all. n. **1 : Verbale di apertura operazioni peritali** ,cfr. all. n. **2 : Planimetria del lotto** e cfr. all. n. **3 : Foto del lotto**). Inoltre, la scrivente CTU, per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico e ufficio anagrafe del Comune di Bitonto, presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal verbale di conferimento dell'incarico redatto in data 25/10/2018, si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“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 quelle mancanti o inidonei. 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 antecedente di almeno venti anni la 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.

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.



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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente**



della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso



- ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata



affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 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.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

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 alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b. richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti mediante comunicazione a mezzo pec e a mezzo raccomandata, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore precedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva, tale documentazione copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento, risalendo all'atto di acquisto derivativo, e contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato. Non sono stati depositati dal creditore, gli estratti catastali storico e attuale.



Inoltre il creditore non ha depositato il certificato di stato civile, pertanto la scrivente allega tale documento rilasciato dall'ufficio anagrafe di Bitonto in data 13/02/2019, dal quale si evince che la debitrice risulta di stato libero. (cfr. *all. n. 5 Certificato di stato civile*).

RISPOSTA AL QUESITO 1

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 2/07/2018 ai nn. 21535 Reg. Part. e nn. 29773 Reg. Gen., il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota di 1/1 inerente la seguente unità immobiliare:

- appartamento sito in Bitonto alla frazione Mariotto alla via Vitale Giordano n. 34/B scala A, posto al terzo piano su piano terra contraddistinto con il numero 13, con ingresso dalla porta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge sul pianerottolo, composto di tre vani ed accessori e dal pertinenziale terrazzo a livello; confinante con il vano scale e con il lastrico solare condominiale; identificato al NCEU del Comune di Bitonto al Foglio 108, Particella 12, Subalterno 17, Categoria A/3, Classe 4°, Vani 5, Superficie catastale 96 mq, scala A, piano 3°, interno 13, Rendita Catastale Euro 335,70.

RISPOSTA AL QUESITO 2

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento ed è dotato di copertura piana.

E' situato in via Vitale Giordano nella frazione Mariotto in Bitonto. La zona è periferica rispetto al piccolo centro abitato ed è sprovvista di servizi e di attività commerciali. Dalla suddetta via al civico 34, si accede ad un cortile pertinenziale dello stabile, sia per tramite di un piccolo cancello in ferro che consente il passaggio pedonale, sia per tramite di un cancello più grande coperto da pensilina, per il passaggio veicolare. Tale area esterna è pavimentata con piastrelle in cemento ed è delimitata, dalle altre proprietà, da un muro di cinta. L'edificio, del quale fa parte l'unità abitativa in narrazione, è rivestito da una pittura del tipo al quarzo di colore giallo e da una fascia orizzontale di colore ruggine che segna ogni marcapiano.



Al vano scala, vi si accede per tramite di un portone in alluminio anodizzato di colore bronzo; ai piani superiori si accede unicamente mediante una scala rivestita in marmo, poiché non vi è l'ascensore.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Giunti al terzo piano si entra nell'unità immobiliare per mezzo di una porta in legno con serratura di sicurezza. L'appartamento, sito al piano attico, è composto da tre vani e dagli accessori che consistono in un bagno e una cucina. Varcata la porta d'ingresso si giunge nel vano soggiorno-pranzo dotato di porta finestra con accesso sull'ampio terrazzo di pertinenza. Tale vano ha pareti tinteggiate di colore grigio chiaro, soffitto di colore bianco e pavimento rivestito di piastrelle in ceramica di colore beige. Da tale ambiente si accede ad un piccolo vano adibito a cucina dotato di finestra, e ad una camera da letto matrimoniale e ad un'altra camera dalla quale si accede all'unico vano wc.

La camera da letto matrimoniale è dotata di porta finestra che permette l'accesso sul terrazzo, ha pareti tinteggiate di colore grigio e bianco e soffitto di colore bianco.

L'altra camera è tinteggiata interamente di bianco, è dotata di finestra e il pavimento presenta la medesima finitura di quella del soggiorno e di tutti gli altri ambienti.

Il vano wc ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro e bindello di colore ruggine come le piastrelle che rivestono il pavimento. I sanitari sono in vetrochina di colore bianco, è presente una piccola vasca da bagno e una finestra che prospetta sul terrazzo e consente l'aeroilluminazione naturale.

L'immobile è provvisto di impianto citofonico, impianto tv, impianto telefonico, impianto elettrico e idrico fognante, quest'ultimo allacciato alla condotta cittadina.

Le porte interne sono in tamburato con finitura in essenza del tipo noce tanganica e decori in vetro colorato. Sono presenti due tipologie di infissi esterni, uno è del tipo con telaio in alluminio verniciato bianco a giunto aperto e vetrocamera, mentre gli altri sono doppi infissi in legno con vetrocamera, tutti sono dotati di zanzariere. Inoltre sono presenti delle tapparelle in PVC ad azionamento manuale.

Il terrazzo è molto ampio ed è pavimentato con marmette di cemento, delimitato da un parapetto in cemento a facciavista dotato di scossalina, è presente l'impianto di illuminazione. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria alimentata da gas gpl con riserva privata (bombola). In fase di sopralluogo, in quasi tutti gli ambienti, sono stati rilevati degli ammaloramenti dei soffitti dovuti a fenomeni di condensa superficiale, e quadri umidi derivanti da infiltrazioni pregresse e non risolte.



L'importo a base d'asta viene definitivamente quantificato in €37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).

L' immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3

L' immobile non è stato edificato in data anteriore al 2 settembre 1967.

RISPOSTA AL QUESITO 4

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti e dalla verifica effettuata in fase di sopralluogo, il fabbricato è stato edificato per tramite della Concessione Edilizia n. 144 rilasciata in data 28/04/1984 pratica edilizia n. 188/82 e successiva variante per tramite della Concessione Edilizia n. 168 rilasciata in data 13/05/1987, Concessione Edilizia in rinnovo e variante n. 202 del 14/05/1987 e successiva Concessione in sanatoria numero 594 rilasciata in data 13/11/1996, pratica edilizia n. 780/1994 dal Comune di Bitonto, non è stato reperito nessun documento attestante l'agibilità dell' immobile de quo. (cfr. all. n. **10 :Titoli edilizi**). Dal controllo dei titoli autorizzativi e delle planimetrie catastali e dal rilievo planimetrico effettuato in fase di sopralluogo in data 12/02/2019 non sono emerse difformità urbanistico edilizie e catastali. L'immobile risulta essere conforme. (cfr. all. n. **2 : Planimetria del lotto**, all. n. **8 : Planimetria catastale** e all. n. **3 : Foto del lotto**).

RISPOSTA AL QUESITO 5

Alla presente relazione tecnica d' ufficio non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché l'immobile pignorato risulta essere un appartamento.

RISPOSTA AL QUESITO 6

L'immobile oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bitonto con i seguenti dati:



- appartamento sito in Bitonto alla via Vitale Giordano 34/B avente Foglio 108, Particella 12, Subalterno 17, Categoria A/3, Classe 4°, Vani 5, Superficie catastale 96 mq, scala A, piano 3°, interno 13, Rendita Catastale Euro 335,70.

E' stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. **8** : **Planimetria Catastale**).

E' stato redatto il certificato Ape e si allega alla presente relazione di stima. (cfr. all. n. **14** : **Ape**).

RISPOSTA AL QUESITO 7

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliare appartenevano alla debitrice esecutata aventi le seguenti generalità:

per la quota di 1/1 della proprietà.

L'immobile non risulta essere divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8

La debitrice è venuta in possesso del bene per la quota di 1/1 del diritto di proprietà, tramite atto di compravendita redatto dal notaio Dott.ssa Eugenia Gallo trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 02/07/2010 avente numero di repertorio 32268/20732, acquistando dal sig.

che a sua volta ha acquistato tramite atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Luigi Oliva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11/05/1999 avente numero di repertorio 16308/11129 dai sigg.

i quali sono venuti in possesso del bene tramite atto di compravendita redatto dal notaio Dott. Luigi Oliva trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13/06/1991 avente numero di repertorio 22079/17043.

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Elenco formalità :

1.ISCRIZIONE CONTRO del 2/07/2010 - Registro Particolare 7129 Registro Generale 32269 Pubblico ufficiale GALLO EUGENIA Repertorio 4440/2591 del 28/06/2010



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
Immobili siti in BITONTO(BA) SOGGETTO DEBITORE

2.TRASCRIZIONE CONTRO del 2/07/2018 - Registro Particolare 21535 Registro Generale 29773
Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI UNEP Repertorio 6069 del 25/05/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in BITONTO (BA)
(cfr. all. n. 7 : *Elenco delle formalità*).

Gli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice risultano essere pari alla somma totale di:

€ **8.653,63** così dettagliatamente specificati dall'amministratore di condominio geom. Alessio Antonelli:

- 1) € 93,00 QUOTA BIMESTRE MARZO - APRILE 2019;
- 2) € 558,00 QUOTA CONDOMINIALE PERIODO 01/03/2015 - 28/02/2016;
- 3) € 465,00 QUOTA CONDOMINIALE PERIODO 01/03/2016 - 28/02/2017;
- 4) € 7.537,63 QUOTA AL 29/07/216 PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA ESEGUITI ALLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO CONDOMINIALE.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Sull' immobile oggetto di pignoramento non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

RISPOSTA AL QUESITO 10

Metodologia di stima adottata.



La valutazione dell'immobile de quo ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 30 novembre 2018 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"...importo stimato..."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- **"....in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...."** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;
- **"....alla data della stima...."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"....nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **"....dopo un'adeguata promozione commerciale...."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente



ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto "MCA market comparison approach" o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi e l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto e l'Agenzia del Territorio;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.



Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano, la presenza di una pertinenza diretta o indiretta come un garage o un posto auto coperto o scoperto. Ulteriori caratteristiche che si possono considerare sono: il panorama, gli affacci, la luminosità, l'esposizione e la qualità ambientale, la presenza di servizi per la collettività nelle vicinanze.



Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione. Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Stimatrixcity, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo.

Infatti come si evince dalla seguente fig.1, che mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Stimatrixcity di compravendite avvenute negli ultimi tre anni di immobili aventi categorie catastali A3 e A4 e appartenenti ai fogli di mappa n. 108 e 116 del Comune di Bitonto loc. Mariotto, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima 24 mesi precedenti ad essa.

Immobile oggetto di stima
in Via V. Giordano n.34/b
loc. Mariotto - Bitonto (BA)



Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A3 e A4 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta essere fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento



Consultando la banca dati del portale Stimatrixcity, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione .

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto loc. Mariotto– Via XX Settembre n.5
Descrizione	Appartamento in condominio: piano primo
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A4
Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie coperta :78,00 mq Abitazione superficie totale: 88,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – Notaio dott. Alberto Scafarelli viale Regina Margherita n.36 – Altamura (BA)
Data	28 luglio 2017
Prezzo	€49.000,00

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto loc. Mariotto - Via D. Gentile n.c.
Descrizione	Appartamento in condominio: piano secondo e terzo
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A3
Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie coperta : 100,00 mq Abitazione superficie totale: 125,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – Notaio dott. Roberto Berardi C.so Dante n.47 / vico III Dante n.4 Terlizzi (BA)
Data	06 settembre 2017
Prezzo	€98.000,00

Dati Comparabile C	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Bitonto loc. Mariotto– Via Bonasia n.15
Descrizione	Appartamento in condominio: piano terra e primo



Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A4
Superficie commerciale (SUP)	Abitazione superficie coperta: 113,00 mq Abitazione superficie totale: 120,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate– Notaio dott. Michele Debiase c.so V. Emanuele II n.13 Bitonto (BA)
Data	16 maggio 2018
Prezzo	€36.000,00

Caratteristiche di riferimento nella stima

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, affacci, la superficie commerciale, lo stato di manutenzione generale del fabbricato, stato di manutenzione interna, impianti.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- **Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF):** la caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.
- **Stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare (SMI):** la caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne.



- Impianti: rappresenta la presenza all'interno dell'immobile delle dotazioni impiantistiche e la sua incidenza sul valore generale dell'unità in rapporto alle loro realizzazioni e vetustà.
- Classe energetica: rappresenta la capacità dell'organismo edilizio di rispondere a criteri di economicità e di risparmio energetico nel suo ciclo di utilizzo.

Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (lotto di vendita)
Prezzo totale (PRZ) €	€49.000,00	€98.000,00	€36.000,00	
Data (DAT)	28/07/2017	06/09/2017	16/05/2018	27/03/2019
Superficie commerciale (SUP) m ² incl. Box auto	88,00	125,00	120,00	94,00 (in c.t.)
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	3	3	1	3
Stato Manutenzione interna (SMI) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	3	3	1	2
Impianti (IMP) 1=minimo 2=medio 3=buono	1	3	1	2
Classe energetica 1= G, 2=F, 3=E, 4=D, 5=C, 6=B, A1=7, A2=8, A3=9, A4=10	2	7	3	4

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / SUP, (\text{Sigma} = \text{Coefficienti di ragguaglio})$$

Posizione di piano 1= dal primo in poi 1,1 = primo piano	(1,0-1,0)	/	(1,0-1,0)	/	(1,0-1,1)	0,1
--	-----------	---	-----------	---	-----------	-----

per cui:

$$p_A = 49.000,00 * 1,0 / 88,00 = 556,82 \text{ €/m}^2$$



$$p_B = 98.000,00 * 1,0 / 125,00 = 784,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C = 36.000,00 * 1,1 / 120,00 = 330,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo} = 784,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo} = 330,00 \text{ €/m}^2$$

Analisi dei prezzi marginali

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione mensile per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(\text{DAT})] = +0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A (\text{DAT}) = \text{€}49.000,00 * (0,03) / 12 = 122,50 \text{ €/mese}$$

$$P_B (\text{DAT}) = \text{€}98.000,00 * (0,03) / 12 = 245,00 \text{ €/mese}$$

$$P_C (\text{DAT}) = \text{€}36.000,00 * (0,03) / 12 = 90,00 \text{ €/mese}$$

Il prezzo marginale della caratteristica dello stato di manutenzione del fabbricato (SMF) è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale)

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]
1 (minimo o scarso)	2 (mediocre)	6.000,00
1 (minimo o scarso)	3 (medio o sufficiente)	8.000,00
1 (minimo o scarso)	4 (discreto)	10.000,00
1 (minimo o scarso)	5 (massimo o buono)	12.000,00
2 (mediocre)	3 (medio o sufficiente)	6.000,00
2 (mediocre)	4 (discreto)	8.000,00
2 (mediocre)	5 (massimo o buono)	10.000,00
3 (medio o sufficiente)	4 (discreto)	6.000,00
3 (medio o sufficiente)	5 (massimo o buono)	8.000,00
4 (discreto)	5 (massimo o buono)	6.000,00

Il prezzo marginale della caratteristica dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare (SMI) è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore.



I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) ed eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale).

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMI)]
1 (scarse)	2 (mediocre)	20.000,00
1 (scarse)	3 (normali)	30.000,00
1 (scarse)	4 (buone)	50.000,00
1 (scarse)	5 (di pregio)	90.000,00
2 (mediocre)	1 (scarse)	20.000,00
2 (mediocre)	3 (normali)	10.000,00
2 (mediocre)	4 (buone)	30.000,00
2 (mediocre)	5 (di pregio)	70.000,00
3 (normali)	1 (scarse)	30.000,00
3 (normali)	2 (mediocre)	10.000,00
3 (normali)	4 (buone)	20.000,00
3 (normali)	5 (di pregio)	40.000,00
4 (buone)	1 (scarse)	50.000,00
4 (buone)	2 (mediocre)	30.000,00
4 (buone)	3 (normali)	20.000,00
4 (buone)	5 (di pregio)	40.000,00
5 (di pregio)	1 (scarse)	90.000,00
5 (di pregio)	2 (mediocre)	70.000,00
5 (di pregio)	3 (normali)	60.000,00
5 (di pregio)	4 (buone)	40.000,00

Il prezzo marginale della caratteristica qualità impiantistica (IMP) è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore assegnato.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]
1 (minimo)	2 (medio)	5.000,00
1 (minimo)	3 (max)	8.000,00
2 (medio)	3(max)	3.000,00

Il prezzo marginale della Classe energetica è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo il nomenclatore assegnato. Si fa presente che l'immobile oggetto della presente valutazione essendo di recente costruzione si può realisticamente considerarlo in classe energetica B

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€)
1 (Classe G)	2 (Classe F)	4.000,00
1 (Classe G)	3 (Classe E)	8.000,00
1 (Classe G)	4 (Classe D)	12.000,00
1 (Classe G)	5 (Classe C)	16.000,00
1 (Classe G)	6 (Classe B)	20.000,00



1 (Classe G)	7 (Classe A1)	24.000,00
1 (Classe G)	8 (Classe A2)	28.000,00
1 (Classe G)	9 (Classe A3)	32.000,00
1 (Classe G)	10 (Classe A4)	36.000,00
2 (Classe F)	3 (Classe E)	4.000,00
2 (Classe F)	4 (Classe D)	8.000,00
2 (Classe F)	5 (Classe C)	12.000,00
2 (Classe F)	6 (Classe B)	16.000,00
2 (Classe F)	7 (Classe A1)	20.000,00
2 (Classe F)	8 (Classe A2)	24.000,00
2 (Classe F)	9 (Classe A3)	28.000,00
2 (Classe F)	10 (Classe A4)	32.000,00
3 (Classe E)	4 (Classe D)	4.000,00
3 (Classe E)	5 (Classe C)	8.000,00
3 (Classe E)	6 (Classe B)	12.000,00
3 (Classe E)	7 (Classe A1)	16.000,00
3 (Classe E)	8 (Classe A2)	20.000,00
3 (Classe E)	9 (Classe A3)	24.000,00
3 (Classe E)	10 (Classe A4)	28.000,00
4 (Classe D)	5 (Classe C)	4.000,00
4 (Classe D)	6 (Classe B)	8.000,00
4 (Classe D)	7 (Classe A1)	12.000,00
4 (Classe D)	8 (Classe A2)	16.000,00
4 (Classe D)	9 (Classe A3)	20.000,00
4 (Classe D)	10 (Classe A4)	24.000,00
5 (Classe C)	6 (Classe B)	4.000,00
5 (Classe C)	7 (Classe A1)	8.000,00
5 (Classe C)	8 (Classe A2)	12.000,00
5 (Classe C)	9 (Classe A3)	16.000,00
5 (Classe C)	10 (Classe A4)	20.000,00
6 (Classe B)	7 (Classe A1)	4.000,00
6 (Classe B)	8 (Classe A2)	8.000,00
6 (Classe B)	9 (Classe A3)	12.000,00
6 (Classe B)	10 (Classe A4)	16.000,00
7 (Classe A1)	8 (Classe A2)	4.000,00
7 (Classe A1)	9 (Classe A3)	8.000,00
7 (Classe A1)	10 (Classe A4)	12.000,00
8 (Classe A2)	9 (Classe A3)	4.000,00
8 (Classe A2)	10 (Classe A4)	8.000,00
9 (Classe A3)	10 (Classe A4)	4.000,00

Tabella dei Prezzi Marginali			
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	€122,50	€245,00	€90,00
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=massimo	0,00	0,00	€8.000,00



Stato Manutenzione interna (SMI) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=massimo	-€10.000,00	-€10.000,00	€6.000,00
Impianti (IMP) 1=minimo 2=medio 3=buono	€3.000,00	-€3.000,00	€3.000,00
Classe energetica 1= G, 2=F, 3=E, 4=D, 5=C, 6=B, A1=7, A2=8, A3=9, A4=10	€8.000,00	-€12.000,00	€4.000,00

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

Tabella dei Prezzi Marginali						
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
Prezzo totale (PRZ) raggugliato	€49.000,00		€98.000,00		€39.600,00	
Data (DAT) €/mese	(20)	€2.450,00	(18)	€4.410,00	(10)	€900,00
Stato Manutenzione Fabbricato (SMF) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	(3-3)	0,0	(3-3)	0,0	(3-1)	€8.000,00
Superficie commerciale (SUP)	(94-88)	€3.340,91	(94-125)	-€24.304,00	(94-120)	-€8.580,00
Stato Manutenzione interna (SMI) 1=scarso, 2=mediocre 3=normale, 4=buono, 5=di pregio	(2-3)	-€10.000,00	(2-3)	-€10.000,00	(2-1)	€6.000,00
Impianti (IMP) 1=minimo 2=medio 3=buono	(2-1)	€3.000,00	(2-3)	-€3.000,00	(2-1)	€3.000,00



Classe energetica	F	€8.000,00	A1	-€12.000,00	E	€4.000,00
Prezzo corretto		€55.790,91		€53.106,00		€52.920,00

I prezzi corretti degli immobili di confronto manifestano una sostanziale convergenza e risultano pertanto accettabili. Infatti l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti, conduce ad un valore $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [€55.790,91 - €52.920,00] * 100 / €55.790,91 = 5,15\%$, accettabile.

In definitiva il valore della stima secondo il procedimento del Market Comparison Approach dell'immobile oggetto della presente valutazione è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a:

$(€55.790,91 + €53.106,00 + €52.920,00) / 3 = €53.938,97$ il quale rappresenta il più probabile valore di mercato alla data della presente stima.

Tale importo viene ridotto del 15% in considerazione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e diventa pertanto pari a:

$$€53.938,97 * 0,85 = €45.848,12$$

A cui vanno detratte le spese condominiali insolute che ammontano a €8.653,63 per cui:

$$€45.848,12 - €8.653,63 = €37.184,49$$

in c.t. **€37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**

RISPOSTA AL QUESITO 11

Il lotto sviluppato nella presente procedura è unico ed è costituito da:

- un appartamento avente una superficie di circa 72 mq oltre il terrazzo che è di 184 mq circa, situato al terzo piano di via Vitale Giordano n. 34/B a Bitonto alla frazione Mariotto e confinante con il vano scala e con il lastrico solare condominiale.

RISPOSTA AL QUESITO 12



Al momento del sopralluogo gli immobili risultavano essere occupati dalla sig.ra
a _____, che risulta essere la locataria dell'immobile per tramite del contratto di
locazione registrato in data 17/11/2016 e avente numero di registrazione 22649 presso gli uffici
dell'Agenzia delle Entrate di Bari. Tale contratto ha la validità di quattro anni con scadenza in data
15/11/2020. (cfr. all. n. **15** : **Contratto di locazione**).

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Bitonto in data
13/02/2019 si evince che la debitrice esecutata sig.ra _____ all'atto della richiesta risiedeva
nell'immobile oggetto della presente procedura. (cfr. all. n. **6** : **Certificato storico di residenza**).

Gli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice risultano essere pari alla somma di €
8.653,63.

RISPOSTA AL QUESITO 13

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. **1** : **Verbale di apertura operazioni peritali**
- all. n. **2** : **Planimetria del lotto**
- all. n. **3** : **Foto del lotto**
- all. n. **4** : **Perizia di stima copia epurata**
- all. n. **5** : **Certificato di stato civile**
- all. n. **6** : **Certificato storico di residenza**
- all. n. **7** : **Elenco Formalità**
- all. n. **8** : **Planimetria catastale**
- all. n. **9** : **Visura storica**
- all. n. **10** : **Titoli edilizi**
- all. n. **11** : **Check list**
- all. n. **12** : **Scheda catastale**
- all. n. **13** : **Spese sostenute**
- all. n. **14** : **Ape**



all. n. 15 : *Contratto di locazione*

RISPOSTA AL QUESITO 15

Il lotto sviluppato per la presente procedura è unico, la sua descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito al bene.

RISPOSTA AL QUESITO 16

E' stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 17

E' stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18

E' stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19

Copia del presente elaborato peritale è stato inviato all'avvocato Davide D'Ippolito procuratore della società creditrice procedente a mezzo posta elettronica certificata e alla signora debitrice a mezzo raccomandata.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla via



Principe Amedeo 82/A, contatti telefonici: 0802022509 – 3403050410, indirizzo e-mail:
studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari 26 marzo 2019

Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi

+





TRIBUNALE DI BARI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N.437/18

CREDITORE PROCEDENTE : BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

DEBITORE ESECUTATO :

FASCICOLO DEL LOTTO

Appartamento sito in Bitonto

alla via Vitale Giordano n. 34/B piano terzo scala A interno 13

CTU

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 26 marzo 2019



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra, con struttura portante del tipo intelaiata con travi e pilastri in c.a., solai in laterocemento ed è dotato di copertura piana.

E' situato in via Vitale Giordano nella frazione Mariotto in Bitonto. La zona è periferica rispetto al piccolo centro abitato ed è sprovvista di servizi e di attività commerciali. Dalla suddetta via al civico 34, si accede ad un cortile pertinenziale dello stabile, sia per tramite di un piccolo cancello in ferro che consente il passaggio pedonale, sia per tramite di un cancello più grande coperto da pensilina, per il passaggio veicolare. Tale area esterna è pavimentata con piastrelle in cemento ed è delimitata, dalle altre proprietà, da un muro di cinta. L'edificio, del quale fa parte l'unità abitativa in narrazione, è rivestito da una pittura del tipo al quarzo di colore giallo e da una fascia orizzontale di colore ruggine che segna ogni marcapiano.

Al vano scala, vi si accede per tramite di un portone in alluminio anodizzato di colore bronzo; ai piani superiori si accede unicamente mediante una scala rivestita in marmo, poiché non vi è l'ascensore.

DESCRIZIONE DELL'APPARTAMENTO

Giunti al terzo piano si entra nell'unità immobiliare per mezzo di una porta in legno con serratura di sicurezza. L'appartamento, sito al piano attico, è composto da tre vani e dagli accessori che consistono in un bagno e una cucina. Varcata la porta d'ingresso si giunge nel vano soggiorno-pranzo dotato di porta finestra con accesso sull'ampio terrazzo di pertinenza. Tale vano ha pareti tinteggiate di colore grigio chiaro, soffitto di colore bianco e pavimento rivestito di piastrelle in ceramica di colore beige. Da tale ambiente si accede ad un piccolo vano adibito a cucina dotato di finestra, e ad una camera da letto matrimoniale e ad un'altra camera dalla quale si accede all'unico vano wc.

La camera da letto matrimoniale è dotata di porta finestra che permette l'accesso sul terrazzo, ha pareti tinteggiate di colore grigio e bianco e soffitto di colore bianco.

L'altra camera è tinteggiata interamente di bianco, è dotata di finestra e il pavimento presenta la medesima finitura di quella del soggiorno e di tutti gli altri ambienti.

Il vano wc ha le pareti rivestite con piastrelle in ceramica di colore grigio chiaro e bindello di colore ruggine come le piastrelle che rivestono il pavimento. I sanitari sono in vetrochina di colore bianco,



è presente una piccola vasca da bagno e una finestra che prospetta sul terrazzo e consente l'aeroilluminazione naturale.

L'immobile è provvisto di impianto citofonico, impianto tv, impianto telefonico, impianto elettrico e idrico fognante, quest'ultimo allacciato alla condotta cittadina.

Le porte interne sono in tamburato con finitura in essenza del tipo noce tanganica e decori in vetro colorato. Sono presenti due tipologie di infissi esterni, uno è del tipo con telaio in alluminio verniciato bianco a giunto aperto e vetrocamera, mentre gli altri sono doppi infissi in legno con vetrocamera, tutti sono dotati di zanzariere. Inoltre sono presenti delle tapparelle in PVC ad azionamento manuale.

Il terrazzo è molto ampio ed è pavimentato con marmette di cemento, delimitato da un parapetto in cemento a facciavista dotato di scossalina, è presente l'impianto di illuminazione. Inoltre l'unità immobiliare è dotata di caldaia per la produzione di acqua calda sanitaria alimentata da gas gpl con riserva privata (bombola). In fase di sopralluogo, in quasi tutti gli ambienti, sono stati rilevati degli ammaloramenti dei soffitti dovuti a fenomeni di condensa superficiale, e quadri umidi derivanti da infiltrazioni pregresse e non risolte.

L'immobile non è soggetto ad IVA..

L'unità immobiliare non presenta difformità urbanistico edilizie e catastali.

Il lotto fa parte di un condominio ed è costituito dal diritto di proprietà pari a:

- 1/1 appartenente alla sig.ra _____, che risulta di stato libero (cfr. **all. n. 5 Certificato di stato civile**).

Al momento del sopralluogo l'immobile risultava essere occupato dalla sig.ra _____

_____, che risulta essere la locataria dell'immobile per tramite del contratto di locazione registrato in data 17/11/2016 e avente numero di registrazione 22649 presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Bari. Tale contratto ha la validità di quattro anni con scadenza in data 15/11/2020. (cfr. all. n. **15 : Contratto di locazione**).

Dal certificato storico di residenza rilasciato dall'ufficio anagrafe del Comune di Bitonto in data 13/02/2019 si evince che la debitrice esecutata sig.ra _____ all'atto della richiesta risiedeva nell'immobile oggetto della presente procedura. (cfr. all. n. **6 : Certificato storico di residenza**).

Gli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice risultano essere pari alla somma di € **8.653,63**.

**L'importo a base d'asta del lotto unico viene definitivamente quantificato in c.t. in:
37.000,00 € (diconsi euro trentasettemila/00).**



TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE APPARTAMENTO SENZA DEPREZZAMENTO	53.938,97 €
VALORE DELL'IMMOBILE DETRAZIONE DEL 15%	45.848,12 €
SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE	8.653,63 €
VALORE DELL'IMMOBILE IN CIFRA TONDA	37.000,00 €

