

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 174/2021
G.E. Dott.ssa Cavallo Marina

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente:*****

Debitrice: Sig.ra *** *******



RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE

1) PREMESSA	Pag.3
2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	Pag.4
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche...)	Pag.5
4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI - titoli di possesso e provenienza	Pag.10
5) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	Pag.12
6) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE	Pag.14
7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	Pag.15
8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	Pag.17
9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	Pag.19
10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA PREZZO A BASE D'ASTA	Pag.25
ALLEGATI	Pag.26

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Fazio nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 174/2021, promosso dalla *****
*****, p.iva *****
*****, in danno della Debitrice sig.ra *****
***** nata a *****il *****- C.F. ***** per la quota di 1/1 della proprietà, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 08.09.2021 notificato in data 09.09.2021 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Laura Fazio nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Domenico Ricciardelli quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 14.09.2021 lo scrivente CTU sottoscriveva l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

Il G.E. Dott.ssa Marina Cavallo subentrava, nelle more, al Giudice Dott.ssa Laura Fazio.

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

Le operazioni peritali sono state fissate con diversi tentativi per i giorni 23.09.2021, 19.10.2021 e 18.11.2021 dal Custode Giudiziario Avv. Domenico Ricciardelli con invio di raccomandate con ricevuta di ritorno alla debitrice. l'accesso è avvenuto con l'ausilio di un fabbro e della forza pubblica, opportunamente convocata il giorno 18.11.2021.

In data 18.11.2021 alle ore 10.00 il sottoscritto CTU ha iniziato le operazioni peritali presso l'immobile oggetto della procedura alla presenza del Custode Avv. Domenico Ricciardelli, della ditta incaricata di forzare l'accesso e dei Carabinieri della Stazione di Acquaviva delle Fonti.

In tale circostanza lo scrivente eseguiva gli opportuni rilievi metrici e fotografici presso l'immobile in oggetto situato ad Acquaviva in Via Nicola Verroca n.30 al piano rialzato, primo e secondo, ed il Custode Giudiziario redigeva il relativo verbale (Allegato 3) completo di rilievo fotografico; nessuno compariva altresì per il Creditore procedente.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari (Allegato 9)

- Gli Archivi dei Notai Tatarano Maria Chiara e Alberto D'Abbicco (All. n.10)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12) e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche...).

I beni immobili oggetto di stima sono così identificati:

LOTTO UNICO: Piena proprietà della Sig.ra *** di una casa di abitazione sita in Acquaviva delle Fonti alla via Nicola Verroca n.30 composta da un vano ed accessori a piano rialzato, da un vano ed accessori al piano primo e sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino. Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti al F.M. 46 particella 199 sub. 3 piano 1-2-3, cat. A/3, classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale Totale 101,00, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **97,00 mq, rendita Euro 216,91;**

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **l'unità immobiliare non comodamente divisibile**, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali del bene pignorato e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartiene il bene oggetto di stima, l'

impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dal bene innanzi descritto.**

Confini

Il bene in oggetto confina a Nord con immobili con F.M. 46 p.lla 203 (proprietà ***** *) e F.M. 46 p.lla 1574, a Est con F.M. 46 p.lla 1441 sub.3 Proprietà ***** *) ed a Sud con Via N. Verroca. Il tutto con sottostante locale posto a piano seminterrato con ingresso dal civico n.32 di Via Verroca, di cui al F.M. 46 p.lla 199 sub.1 di proprietà a ***** *).

Identificazione catastale

L' unità immobiliare che costituisce il lotto Unico in vendita alla data del 15.09.2021 e 22.09.2021 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Acquaviva delle Fonti (BA), secondo i seguenti identificativi:

Appartamento: F.M. 46 particella 199 sub. 3, via N. Verroca n.30, piano 1-2-3, cat. A/3, classe 2, Consistenza 4 vani, Sup. catastale Totale 101,00, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **97,00 mq, rendita Euro 216,91.

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- Sig.ra ***** nata a *****il *****- C.F. ***** in piena proprietà 1/1;

Osservazione: la particella 199/3 deriva dalla particella 199/2 (variazione del 13/10/2004 protocollo n. BA0395157 ampliamento-variazione di toponomastica).

I piani rialzato, primo e secondo sono individuati catastalmente come piani primo, secondo e terzo.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è realizzato con struttura portante in muratura e fondazioni dirette. Il fabbricato è circondato su tre lati da altri edifici esistenti. L'unità immobiliare in oggetto ha solai in latero-cemento, una soletta scala in c.a. per l'accesso a piano rialzato e scale interne in ferro. L'unità immobiliare in oggetto è una abitazione che si sviluppa sui piani rialzato, primo e sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino. Al piano rialzato si accede attraverso una scala in c.a. con ingresso dal civico n.30 ed il piano primo e secondo sono collegati con scale interne metalliche a chiocciola. Nello stesso stabile vi è un sottostante locale seminterrato appartenente ad altra proprietà con accesso dal civico n.32 di via Verroca adiacente al civico n.30 in oggetto. Le pareti di prospetto risultano intonacate; le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici.

Caratteristiche distributive

L'unità immobiliare in oggetto è una abitazione composta da un vano ed accessori (gettatoio) a piano rialzato (piano primo catastale), da un vano ed accessori al piano primo (piano secondo catastale) e sovrastante soffitta (piano terzo catastale) destinata a deposito con pertinenziale terrazzino parzialmente coperto da una tettoia sorretta da una esile e precaria struttura in ferro; In ferro è anche la scala di accesso al lastrico solare.

Al piano rialzato si accede attraverso una scala in c.a. con ingresso dal portone posto al civico n.30; il piano primo e secondo sono collegati con scale interne metalliche a chiocciola. Il fabbricato non è dunque munito di ascensore.

L'altezza interna del piano rialzato e primo è di circa 2.76-2,77 m con solaio di intradosso piano. L'altezza interna del piano secondo è di circa 2.33 con solaio di intradosso piano; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Caratteristiche costruttive

Le tompagnature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 80 a cm 10;

Pareti e soffitti di tutti i vani sono intonacati a civile e tinteggiati.

Copertura: il solaio di copertura ha intradosso piano.

Pavimenti esterni: Il terrazzino di piano secondo e il lastrico solare sono pavimentati con marmette.

Pavimenti interni: tutti gli ambienti hanno il pavimento completo di battiscopa

Rivestimenti: I servizi hanno le pareti rivestite con piastrelle e pavimentati. Sono presenti pareti rivestite parzialmente nei vani a piano rialzato e secondo.

Infissi: Le porte interne sono in legno, il portoncino di ingresso è in anticorodal; anche gli infissi esterni sono in anticorodal con vetro singolo ed alcuni dotati di tapparelle in plastica o inferiate in ferro.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico ed idrico fognante. Sul lastrico solare è presente una cisterna metallica; Non è presente impianto di riscaldamento. Il bagno del primo piano è dotato di lavabo, bidet, Water e vasca. L'impianto elettrico è alimentato da un contatore Enel presente nel vano scala in prossimità dell'ingresso. Gli impianti sono ormai obsoleti e non è possibile verificarne la funzionalità in quanto non allacciati alle utenze.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in appena sufficiente stato di conservazione e manutenzione ed attualmente in stato di abbandono esposto agli effetti del degrado del tempo.

dotazioni condominiali / parti comuni:

Rileva per lo specifico immobile in oggetto che il sottostante locale posto a piano seminterrato con ingresso dal civico n.32 appartiene ad altra proprietà.

Valga, per il resto, quanto riportato nell'atto di Compravendita rep 87921 racc 17374 del 07.03.2011 di cui allegato n.10 cui si fa esplicito riferimento a costituirne parte integrante della perizia stessa ed in particolare " *Quanto oggetto del presente atto viene venduto con ogni accessione , accessorio, pertinenza, comunione , oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e destinazione del pater familias così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù degli anteriori titoli di proprietà cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e c correlativi e che ivi si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti , anche se non espressamente citati*" nonché quanto riportato nell'atto di Compravendita rep.20545 racc.7380 del 02.12.2004 ovvero " *con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni, servitù attive e passive, accessioni e pertinenze, nello stato di fatto e condizioni di diritto attuali, con tutti i locali e spazi in comunione, diritti ed obblighi come per legge e quali risultano dalle norme di condominio eventualmente in vigore*".

**4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI
ESECUATI. TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA**

Attraverso l'esame della certificazione notarile "ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302" a firma del Notaio Dott.ssa Maria Amelia Salvi in Macerata riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali.

Risulta all'uopo che l'immobile oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare "de quo" promossa dal Creditore procedente ***** , p.iva ***** , in danno della Debitrice sig.ra ***** nata a *****il *****- C.F. ***** per la quota di 1/1 della proprietà, in virtù di Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare con nota in data 10 Maggio 2021 ai n.ri reg. part. 16661 reg. gen. 22538 è il seguente:

Piena Proprietà (per 1/1) della sig.ra ***** , del seguente immobile descritto come segue:

- **unità immobiliare sita in Acquaviva delle Fonti alla via Nicola Verroca n.30 riportata nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti al F.M. 46 particella 199 sub. 3, cat. A/3**

a favore di :

- ***** , p.iva ***** per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

e contro:

- la Sig.ra ***** nata a *****il *****- C.F. ***** per la quota di 1/1 della proprietà;

L'immobile, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 è di piena proprietà (per la quota di 1/1) della Sig.ra ***** , sopra identificata.

I dati catastali riportati nella visura per l'immobile oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 15.09.2021 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali riportati nella relazione notarile citata ed allegata agli atti dell'Avvocato del Creditore Procedente.

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: L' unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva ed appartenente al lotto unico in vendita è attualmente libera.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 10.12.2021 dal sottoscritto non risultano in essere contratti di fitto o comodato registrati sull'immobile oggetto della presente procedura.

Il Custode Giudiziario nominato Avv. Domenico Ricciardelli ha consentito l'accesso al sottoscritto con l'ausilio della forza pubblica a mezzo di ditta incaricata dell'apertura.

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince:

L'attuale Proprietaria è la Sig.ra ***** nata a *****il *****- C.F. ***** per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

1. Alla Sig.ra ***** ***** l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Tatarano Maria Chiara in data 7 marzo 2011 rep. 87921/17374 e trascritto il 9 marzo 2011 al R.P. 6398 e R.G. 10538.
2. Ai sigg. ***** ***** nato a *****il *****e *****
***** , nata a *****il ***** , l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Alberto D'Abbicco in data 2 dicembre 2004 rep. 20545/7380 e trascritto il 16 dicembre 2004 al R.P. 39664 e R.G. 61820.
3. Alla Sig.ra ***** ***** , nata a ***** il ***** , l'immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita ricevuto dal Notaio Giuseppe Susca in data 21 agosto 1981 rep. 71249/13105 e trascritto il 15 settembre 1981 al R.P. 23199 e R.G. 26945.

5) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi Allegato 11), nonché dopo aver eseguito i rilievi sull'immobile (di cui all' Allegato 5), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti l'immobile oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo" individuato nel NCEU del Comune di Acquaviva (BA) al F.M. 46 p.lla 199 sub. 3.

Il lotto sul quale insite l'immobile in oggetto è ubicato in zona omogenea tipizzata A/1 – centro storico dal vigente PRG del Comune di Acquaviva.

L'immobile "de quo" appartiene ad un fabbricato ed è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- C.E. n.18/N/83 del 02.03.1983;
- Permesso di Costruire A Sanatoria n.103/04 del 08.10.2004
- Idoneità statica 15.10.2004 prot Comune di Acquaviva n.19827.
- Certificato di Agibilità n.94/2004 del 29.10.2004

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per la specifica unità immobiliare di piano rialzato primo e secondo in oggetto si rileva la non conformità della stessa rispetto alle C.E. citate riconducibile principalmente alla seguente difformità:

- 1) Presenza di una tettoia con struttura in ferro nel terrazzino di piano secondo non sanabile e da rimuovere.
- 2) Diversa configurazione altimetrica dei solai e del solaio di copertura del vano deposito a piano secondo.
- 3) Diversa configurazione prospettica delle finestre e modeste variazioni planimetriche ai vari piani.

Dal punto di vista urbanistico - edilizio, da informazioni assunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva, queste difformità, al momento dell'accertamento dello scrivente, risultano sanabili ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 e dell'art. 34 del D.P.R. 380/01 e s.m.i. previo ottenimento di eventuale parere della sovrintendenza.

I costi (oblazione, opere eventuali per raggiungimento della conformità...) derivanti dalle non conformità di cui al precedente punto descritte, ammontano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, ad euro 2.000,00.

I costi tecnici afferenti il perfezionamento delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto della presente procedura sono quantificabili in euro 1.500,00 oltre oneri come per legge.

Gli ulteriori costi afferenti il ripristino della conformità per la rimozione della tettoia di cui al precedente punto 1) si stimano complessivamente pari ad euro 300,00 oltre oneri come per legge ed include il tiro in basso, il trasporto, il conferimento a discarica ed analisi chimica dei materiali non riutilizzabili e dei rifiuti nonché ogni altro onere occorrente per dare l'opera finita a regola d'arte.

Valga altresì quanto occorrente per il rispetto degli eventuali obblighi derivanti dalle leggi vigenti in materia di edilizia sismica di competenza della Città Metropolitana di Bari, soprintendenza ed in materia di abitabilità degli edifici.

6) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell' Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 15.09.2021 e 22.09.2021 (per cui vedasi Allegato 6), il sottoscritto ha individuato il bene oggetto di pignoramento come indicato *al Paragrafo 3 "identificazione catastale" alla pagina 6 della presente relazione.*

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetrie Catastali (data presentazione 13.10.2004);
- Visure catastali storiche dei due immobili in oggetto;
- estratto di mappa catastale.

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuate, lo scrivente CTU evidenzia che la planimetria acquisita, alla data degli accertamenti effettuati, non è conforme allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato (per cui vedasi all. 5).

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 500,00 euro (diconsi euro cinquecento/00) oltre oneri come per legge.

**7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE
INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali:: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi della certificazione notarile *“ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302”* a firma del Notaio Dott.ssa Maria Amelia Salvi in Macerata versata in atti e riportata in allegato n.8 da cui risulta, a carico dell'immobile sopra descritto, nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento e fino alla data del 10.05.2021, le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti e precisamente:

- A. Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 9 marzo 2011 al R.p. 2601 e R.G. 10539 di Euro 171.000,00 (sorte Euro 95.000,00) a favore della Società Bancapulia SpA con sede in San Severo;**
- B. Verbale di pignoramento immobiliare trascritto il 10 maggio 2021 al R.P. 16661 e R.G. 22538 a favore della società ***** con sede in Napoli.**

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 11.10.2021) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7).

VINCOLI ED ONERI CHE SARANNO CANCELLATI DALLA PROCEDURA O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono le **IPOTECHE VOLONTARIE A)** e **l'ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI B)**

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti.

-Atto di asservimento o cessione di cubatura: ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie su l'intero immobile e/o al rilascio della abitabilità

-Ulteriori avvertenze: l'immobile in oggetto è posto nel centro storico di Acquaviva.

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali: Nessuna

In relazione a quanto riportato nel certificato anagrafico di stato civile del 25.02.2022 acquisito presso il Comune di Bari, l'esecutata Sig.ra *****
***** risulta di stato libero.

- Esistenza di usufrutto: Nessuno

- **procedura di espropriazione per pubblica utilità sui beni in oggetto:** nessuna

- **Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** Nessuno

-Spese condominiali

L'immobile in oggetto è disabitato; nello stabile cui l'unità immobiliare appartiene esiste solamente un sottostante locale seminterrato con accesso dal civico n.32 adibito a deposito appartenente ad altra proprietà.

Utenze: L'utenza Elettrica a servizio dell'immobile dal sopralluogo effettuato risulta non attiva.

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" edite nel Dicembre 2015 elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).



I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico sugli elaborati grafici catastali e progettuali disponibili ed acquisiti tramite accesso agli atti.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO

appartamento distribuito sui piani rialzato e primo con sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino.

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze	SUP.NETTA (mq)
PR	A	cucina		20,00
PR	B	scala interna e disimpegno		3,00
PR	C	scala accesso - gettatoio		2,25
1	D	Letto		20,00
1	E	scala interna e disimpegno		3,30
1	F	wc		4,00
2	F	deposito		12,30
2	F	scala interna e disimpegno		5,15
2	G	terrazzino	11,60	
cop.	G	lastrico solare	16,00	
Totale Superficie Nette				70,00
Totale Pertinenze			27,60	

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizzano i *rapporti ponderali pari a 0,25 per il terrazzino, a 0,40 per deposito e 0,10*

per lastrico solare "de quo" prendendo a riferimento le pubblicazioni del " *Consulente Immobiliare* " edito da " *ilSole24ore*" ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica.

LOTTO UNICO

appartamento distribuito sui piani rialzato e primo con sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino.

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
PR	intero piano PR (vano e accessori)	38,00	38,00	1,00
1	intero piano 1 (vano e accessori)	38,00	38,00	1,00
2	Deposito e vano scala piano 2	22,20	8,88	0,40
2	Terrazzino	15,00	3,75	0,25
cop.	lastrico solare	16,00	1,60	0,10
Sup. commerciale totale			90,23	

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate "*Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*" edite nel Dicembre 2015 nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo

andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;
- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico l'immobile è posto in via Nicola Verroca n.30, nel Centro Storico di Acquaviva non distante dalla extramurale G.B. Molognani nei pressi della quale vi sono attività commerciali, una farmacia, l'ufficio postale, scuole, una chiesa, strade con disponibilità di parcheggio; percorrendo l'extramurale si raggiunge ogni punto della città e le arterie di uscita dalla città di Acquaviva.

Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.

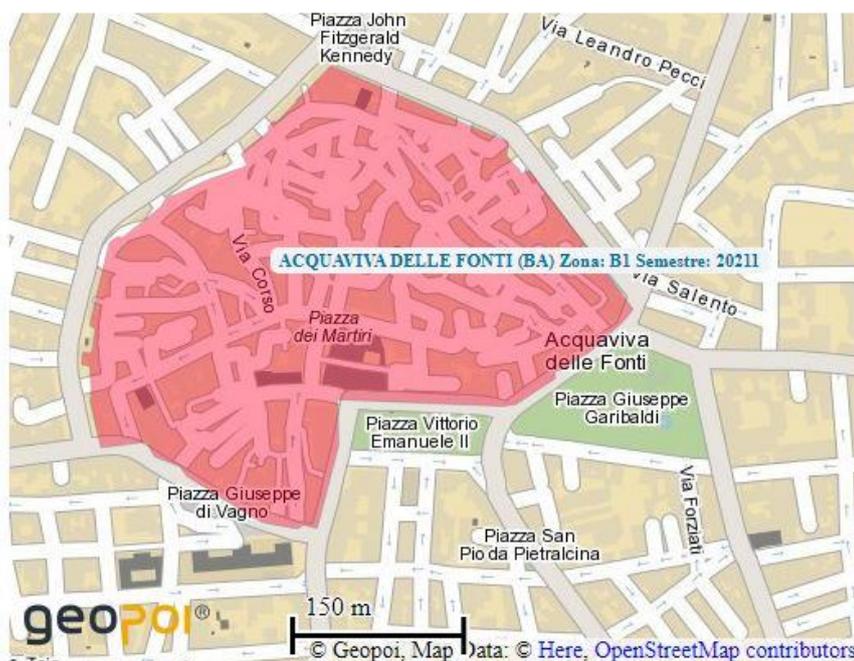
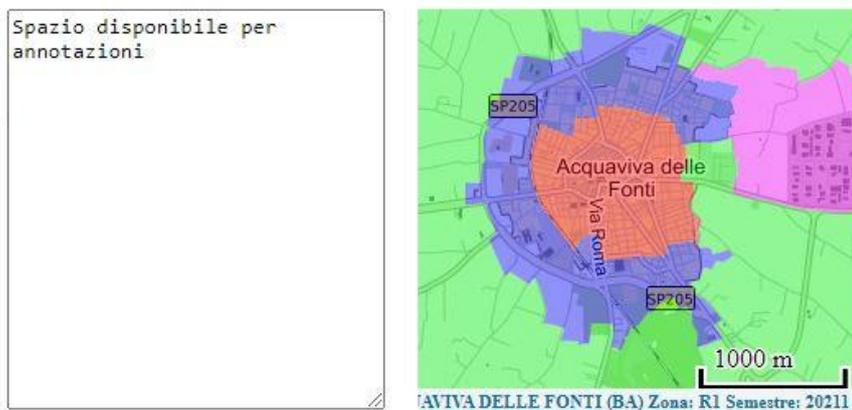
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Cavallo Marina
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 174/2021



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (I semestre 2021) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni civili, valori di mercato compresi tra un minimo di 600,00 €/m² ed un massimo di 900,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero primo semestre dell'anno 2021, che di seguito si riporta per completezza:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ACQUAVIVA DELLE FONTI

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO DELIMITATO DALL'ESTRAMURALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	600	900	L	2	2,8	L

[Stampa](#)

[Legenda](#)

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento le pubblicazione del " *Consulente Immobiliare* " edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "coefficienti di differenziazione" correttivi in considerazione dei principali fattori :

- *Coeff. di piano: piano rialzato, primo, secondo - edifici senza ascensore* → $C_{medio} = 0,95$

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene si ritiene di prendere a riferimento la

quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano $C_{medio} = 0,95$.

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a 855,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Tali valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili simili per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

Appartamento distribuito sui piani rialzato e primo con sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino.

Ne deriva il seguente quadro di insieme:

Sup. raggug. totale	Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato dell'immobile (€)
	90,23	855,00	77146,65

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato complessivo ottenuto dalla stima per l'immobile di cui al lotto unico in vendita descritto in relazione è pari ad euro 77.146,65 (diconsi euro settantasettemilacentotrentasei/65)**

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 77.146,65 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi:

A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,...) pari a 11.572,00 Euro;

B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca volontaria** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 329,00 è posto a carico della Procedura);

C. **per Oneri per non conformità urbanistica, opere di rimozione descritte per ripristino conformità ed oneri tecnici.** Sommano complessivamente euro 2.000,00+1.500,00+300,00 = € 3.800,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;

D. **per Oneri per non conformità catastale** descritta: € 500,00

A. **stato di manutenzione e d'uso:** già considerati nella stima.

Ne deriva per il lotto unico in vendita: **Piena proprietà della Sig.ra *****
***** di una casa di abitazione sita in Acquaviva delle Fonti alla via Nicola Verroca n.30 composta da un vano ed accessori a piano rialzato, da un vano ed accessori al piano primo e sovrastante soffitta destinata a deposito con pertinenziale terrazzino. Il tutto riportato nel N.C.E.U. del Comune di Acquaviva delle Fonti al F.M. 46 particella 199 sub. 3 piano 1-2-3, cat. A/3, classe 2,**

Consistenza 4 vani, Sup. catastale Totale 101,00, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **97,00 mq, rendita Euro 216,91

come descritto in relazione e negli allegati.

- un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 60.945,65**
(diconsi euro sessantamilanovecentoquarantacinque/65) valutato al netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato per l'intero coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo onere B di euro 329,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), li data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di accettazione e giuramento del CTU).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario nominato (raccomandate A/R e/o PEC).

Allegato 3: Verbali accesso

Allegato 4: Rilievo fotografico

Allegato 5: Allegato grafico appartamento

Allegato 6: Documentazione catastale: visura storica ventennale, planimetria catastale ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato 8: Certificazione notarile “ai sensi dell'articolo 1 comma 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302” a firma del Notaio Dott.ssa Maria Amelia Salvi in Macerata prodotta in atti per l'immobile in oggetto;

Allegato 9: Certificato di Stato Civile e Certificato di Residenza Storico con relative richieste.

Allegato n.10: copia atti di provenienza e richieste

- compravendita del 07.03.2011 rep 87921 racc 17374
- compravendita del 02.12.2004 rep. 20545 racc. 7380
- compravendita del 21.08. 1981 rep 71249 racc. 13105

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Acquaviva e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n. 13 : Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti

