

**TRIBUNALE DI BARI**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE**  
**PROC. n° 219/2023**  
**G.E. Dott. Antonio Ruffino**

**OLYMPIA SPV**  
**in danno di:**  
**XXXXXXXX XXXXXXXX**  
**PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE**  
in procedura di Esecuzione Immobiliare

**PERIZIA DI STIMA**  
**"LOTTO UNICO"**



*Ing. Carlo Sansonetti*  
*Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI*  
*Cell. 3473474973*  
*E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu*



**TRIBUNALE DI BARI**  
- **UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE –**  
**G.E. – Dott. Antonio Ruffino- R.G.E. 219/2023**

=====

**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:**  
**promosso da: OLYMPIA SPV**

**contro XXXXXXX XXXXXXX**

**OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO “ LOTTO UNICO”**

=====

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA**

**PREMESSA**

Io sottoscritto **Ing. Carlo Sansonetti**, nominato in qualità di Esperto Estimatore dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. **219/2023**, ho prestato giuramento in data **22/11/2023** mediante sottoscrizione di “**Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico**” e deposito telematico in modalità pct.

Procedura promossa da:  
**OLYMPIA SPV**

rappresentata e difesa da:  
**avv. Tommaso Ruccia**

In danno di:  
**XXXXXXXX XXXXXXX**  
Pignoramento Immobiliare:

- Repertorio 4434 del 27/05/2023  
- Trascrizione 29640 / 22408 del 16/06/2023

Con decreto di fissazione udienza, ex artt. 559 e 569 c.p.c., veniva nominato quale **CUSTODE** l'**Avv. Fabio Mastrorilli**



## QUESITO

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda

l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento

a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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



nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al proprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 prestazione 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 Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 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 di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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. 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.

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.



Il Giudice dell'esecuzione fissava, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del 27/03/2024 e assegnava all'esperto stimatore 120 gg don decorrenza dalla data del giuramento ossia con scadenza per il deposito in data 21/03/2024.

In data 20/03/2024, l'esperto stimatore richiedeva motivata proroga per il deposito dell'elaborato peritale conseguentemente all'accesso forzoso presso l'immobile.

**Il GE, in data 27/03/2024 concedeva la proroga richiesta, rinviando l'udienza al 24/09/2024.**

## LE OPERAZIONI PERITALI

### VERIFICHE PRELIMINARI

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura ed eseguite le necessarie indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho effettuato una verifica circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (ex art. 567, secondo comma del c.p.c.) e acquisito l'attuale indirizzo di residenza del soggetto esecutato.

In particolare, ho potuto constatare che:

- *Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia datata 26/06/2023;*
- *Il creditore procedente non ha depositato Certificato storico catastale per immobile riportante sia la situazione al giorno del rilascio del documento e sia, a ritroso, quella risalente alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente oltre vent'anni alla data del pignoramento. Ho pertanto provveduto all'acquisizione di visura storica;*
- *Il creditore procedente ha presentato un estratto di mappa catastale che individua una sommaria ubicazione del fabbricato allegato alla Certificazione Notarile.*
- *Non era presente agli atti la planimetria catastale dell'unità che è state da me richiesta e ritirata nel corso delle operazioni peritali.*

### ATTIVITA' ISPETTIVE

Io sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, in ossequio al mandato conferitomi in data 22/11/2023, stabiliti preventivamente i contatti con l'Avv. Fabio Mastrorilli nella sua qualità di Custode giudiziale del bene pignorato, ho provveduto, in data 7 dicembre 2023, all'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, della planimetria catastale corrispondente all'identificativo dell'unità, oggetto di pignoramento, oltre alla relativa visura storica aggiornata non presentata agli atti dal creditore procedente. Successivamente, in seguito a comunicazione notificata alla parte dall'Avv. Mastrorilli, ci siamo recati presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare per eseguire, in maniera congiunta, un primo accesso ai luoghi atto a verificare la presenza di eventuali occupanti, accertarne identità e titolo ed esperire tutto quanto altro di mia competenza.

**In data 14 dicembre 2023 alle ore 15,30 ho effettuato quindi il primo sopralluogo sull'immobile congiuntamente al Custode Avv. Fabio Mastrorilli.** Nessuno era presente per il creditore



Procedente, tantomeno era presente il soggetto esecutato, conseguentemente non è risultato possibile accedere all'immobile.

Dal primo sopralluogo è tuttavia emersa una difficoltà relativa nell'identificazione del bene oggetto di esecuzione, dovuta alla conformazione del fabbricato, alla parziale presenza e coerenza di numeri civici, nonché all'ubicazione dell'immobile in zona residenziale generalmente abitata in particolari periodi dell'anno (estivi).

Sono risultate quindi necessarie, ulteriori verifiche sia presso l'Agenzia del Territorio, sia presso l'UTC del Comune di Toritto, sia in loco; le risultanze sono state depositate con apposita relazione di identificazione del bene datata 16/01/2024.

Si è reso necessario procedere ad accesso forzoso con l'ausilio di apposita ditta in data 27/02/2024.

*VERBALE DI ACCESSO del 27/02/2024:* Allegato in copia alla presente relazione

Contestualmente ricevevo dal Comune di Toritto la documentazione urbanistica presente negli archivi relativa all'immobile oggetto di esecuzione.

## **1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

L'unità immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura, consiste in un **appartamento a piano Terra**, con **categoria catastale (A/3)** ubicato nel Comune di Toritto (località Quasano) alla Via dei Giacinti.

### **1.1. UBICAZIONE**

L'immobile di cui trattasi, ha due ingressi con accesso da Via dei Giacinti e da Via delle Gardenie.

### **1.2. DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare di cui trattasi è censita in catasto, nel Comune di Toritto con i seguenti identificativi:

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. catastale	RENDITA
L320	37	562	3		A/3	4	4,5 vani	Totale 73 m2	Euro 336,99
Indirizzo: Via dei Giacinti 8									

Alla particella su citata sono graffate le particelle 561sub 3 e 215 sub 3 rappresentative delle due piccole aree scoperte sul fronte e sul retro dell'appartamento.

### **1.3. DITTA CATASTALE**

L'immobile risulta ad oggi intestato ai seguenti soggetti:

XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXX) nato a XXXXXXXX

Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni

### **1.4. CONFINI CATASTALI:**



L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva confina:  
a **Nord** con altra proprietà  
a **Ovest** con Via dei Giacinti  
a **Sud** con altra proprietà  
a **Est**: con Via Delle Gardenie.

### 1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dalle verifiche effettuate, delle quali tratterò in maniera più dettagliata nel corso della relazione peritale, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche di superficie, distributive ed ubicazionali. ho potuto accertare che la stessa **non risulta divisibile** per cui ai fini della vendita costituirà **lotto unico** come di seguito descritto:

#### *LOTTO Unico –*

*Immobilie ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A3 (economica) situato al piano Terra all'interno di un fabbricato di un 'unico piano fuori terra costituito da civili abitazioni con accesso indipendente da Via dei Giacinti a Toritto (BA) in località Quasano.*

*In catasto, nel Comune di Toritto identificato:*

- *Foglio 37 particella– 562 sub 3 (con particelle 215 sub 3 – 561 sub 3 graffate); p.T, cat.A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. Euro 336,99;*

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in un **unico fascicolo** con i relativi allegati.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

**2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI (si farà riferimento alle pagine dell'allegato fotografico, per brevità AF)**

L'**unità immobiliare** si sviluppa al Piano Terra di un complesso di piccole "villette" a schiera con un solo piano Fuori Terra; la costruzione risulta edificata tra il 1982 ed il 1983 ed è sita in una zona residenziale del Comune di Toritto, in località Quasano. L'unità immobiliare, contrassegnata in catasto con categoria A/3 è posizionata al piano Terra, avente accesso sia da Via dei Giacinti che da Via delle Gardenie (foto 1, 20 e 21 AF)

L'aspetto esteriore è giudicabile come in condizioni manutentive degradate a causa dello stato di abbandono dell'immobile che non risulta abitato da tempo.

L'accesso all'unità immobiliare avviene sia da Via dei Giacinti con ingresso in una camera da letto (foto 4 e 5) sia da Via delle Gardenie (foto 20, 21, 22), con accesso in un vano soggiorno (foto 17); entrando dal vano soggiorno, si trova sulla sinistra un vano cucina (foto 19 e da 12 a 14 AF) con portafinestra; proseguendo, alla fine del soggiorno si trova sulla sinistra il bagno (foto da 25 a 29) dotato di tutti i sanitari; di fronte al bagno si trova un vano ripostiglio (foto 31), procedendo attraverso un disimpegno (foto 10 e 11) da



alle rimanenti due camere con affaccio sul cortile di Via dei Giacinti, una dotata di porta-finestra (foto da 4 a 6), l'altra di superficie minore dotata di finestra (foto da 7 a 9).

## 2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta realizzato con blocchi in cemento vibro compresso da 30 cm su fondazioni in calcestruzzo a sacco. I solai sono di tipo prefabbricato e le tramezzature in tufelle e laterizi.

## 2.3. FINITURE

L'esterno del fabbricato presenta uno stato manutentivo degradato.

Anche all'interno, l'intero immobile presenta uno stato manutentivo non buono, con un evidente stato di inutilizzo, presenza di umidità sia di risalita che da possibili infiltrazioni dal solaio, ammaloramento di intonaci (foto documentate nell'allegato fotografico); tutto l'immobile presenta una pavimentazione in marmette tipo travertino di colore chiaro e di forma rettangolare, (foto 30); le pareti risultano rivestite con intonaco civile, alternato a rivestimenti nel bagno a tutt'altezza con piastrelle (foto 26 e 29) e nel vano cucina con piastrelle (foto 12 e 13).

Il bagno è dotato di WC con vaso in altezza, bidet, lavabo, vasca da bagno (foto da 25 a 29 AF).

Gli infissi sono in alluminio con legno, con vetro singolo, dotati di persiane oscuranti (foto 40).

## 2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato degli allacciamenti: elettrici, idrico fognari. Il gas non è presente, ma il riscaldamento è alimentato da caldaia con bombola collocata in apposito vano dal lato di Via dei Giacinti (foto 49 e 50).

Al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano non attive, in quanto l'immobile risultava evidentemente non abitato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una centrale termica alimentata con bombola (foto pag. 49 e 50 AF) e di un sistema di caloriferi distribuiti in tutto l'immobile.

L'impianto elettrico totalmente sotto traccia risulta sicuramente coevo alla costruzione e non più a norma.

L'impianto di illuminazione risulta realizzato per la quasi totalità con punti luce a soffitto

È presente l'impianto TV,

L'impianto idrico fognario risulta presente.

Gli impianti sono sicuramente quelli realizzati all'epoca della costruzione dell'unità immobiliare, quindi risalenti a 1982.

Nel soggiorno risulta presente un camino a legna (foto 15).



## 2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA

Le condizioni manutentive dell'immobile sia all'esterno che all'interno sono a ritenersi in uno stato conservativo degradato.

## 2.6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR. 633/1972

L'immobile risulta essere di proprietà di persona fisica pertanto, in caso di vendita, **non dovrà essere contemplata la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.**

## 2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La consistenza commerciale dell'unità, costituente **unico lotto di vendita**, è stata calcolata considerando la superficie lorda, calcolata al lordo delle murature di tramezzo al quale sono state sommate il 50% delle murature perimetrali.

IMMOBILE	Sup. (mq.)	Coeff. %	Sup. Commerciale
Sup. lorda appartamento	67	100	67
Sup. esterna Via delle Gardenie	20	25	5
Sup. esterna Via dei Giacinti	20	25	5
<b>TOTALE</b>			<b>77</b>

Pertanto, l'unità costituente **unico lotto** ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata di:

**TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 77,00 (settantasette mq).**

## 3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dalle indagini urbanistiche eseguite, ricevuto riscontro dal Comune di Toritto, la costruzione del fabbricato è stata iniziata nel 1982 e completata nel 1983.

## REGOLARITA' URBANISTICA

### 4.1. TITOLO EDILIZIO

Le ricerche del titolo edilizio presso gli Archivi del Comune di Toritto hanno portato alle seguenti risultanze:

- Concessione Edilizia n° 87 del 24/11/1982
- Concessione edilizia n° 32 del 28/09/1983 (variante)
- Abitabilità del 12/12/1983

La planimetria catastale e la documentazione di progetto risultano coerenti con lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo, quindi l'immobile risulta regolare dal punto di vista urbanistico.



#### 4.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il sopralluogo eseguito e le misurazioni rilevate in loco, necessarie al calcolo della superficie commerciale, hanno consentito di rilevare la completa rispondenza dello stato dei luoghi agli elaborati grafici di progetto e catastali.

#### 4.3 VERIFICA SUSSISTENZA APE

L'unità immobiliare **non risulta dotata di certificazione energetica**. Il sottoscritto **risulta impossibilitato** a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non abilitato alla presentazione al Nuovo Catasto Energetico.

#### 4. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento del 23 maggio 2023, il soggetto esecutato risultava proprietario dell'immobile.

#### 5.1. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo del 27/02/2024, l'unità oggetto di stima immobiliare, è risultata di proprietà del signor XXXXXXXX XXXXXXXX, che non risulta residente presso l'immobile;

#### 5. PROVENIENZA DEL BENE

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il Creditore procedente ha prodotto agli atti la certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia (PG) contenente tutte le iscrizioni e trascrizioni fino al giugno 2023. Il sottoscritto ha eseguito una visura ipotecaria in data 26 aprile 2024 non riscontrando differenze.

Pertanto, verificati gli atti risultano confermate le seguenti vicende traslative:

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta al soggetto esecutato XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXXXXX per i diritti di 1/1 di piena proprietà con atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Dott. Debiase Michele, Notaio in Capurso del 10/02/2016 rep. 702/633, trascritto presso 1 Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07/03/2016 al n. 7440 di formalità contro Castoro Vito nato a Modugno il 17/12/1983.
- A Castoro Vito, per i diritti di 1/1 di piena proprietà, l'immobile era pervenuto per Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Bari il 06/10/2006 rep.1883, trascritto presso 1 'Agenzia del Territorio—servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 31/10/2006 al n. 40387 di formalità da Castoro Orazio nato a Toritto il



10/05/1954 per i diritti di 1/2 di piena proprietà e Corsano Lucrezia nata a Grumo Apula il 16/10/1956 per i diritti di 1/2 di piena proprietà.

- Ai suddetti, l'immobile era pervenuto con Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito del Dott. Somma Notaio in Palo Del Colle, il 18/01/1993 rep. 35443, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità di Bari il 26/01/1993 al n. 2930 di formalità da Rotondo Francesco nato a Bitonto il 20/09/1945.

## **6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI**

### 7.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che allo stato attuale il soggetto esecutato non occupa l'immobile, in caso si dovesse arrivare alla vendita dell'unico lotto, **non risultano oneri a carico dell'acquirente.**

.

### 7.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.

All'atto della vendita **gli oneri a carico della procedura**, riguarderanno esclusivamente:

- **Spese di Cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, aggiornate all'attualità:**

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2016 - Registro Particolare 1269 Registro Generale 10068 Pubblico ufficiale DEBIASE MICHELE Repertorio 703/634 del 10/02/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TORITTO(BA)**
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2023 - Registro Particolare 22408 Registro Generale 29640 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4434 del 27/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TORITTO(BA)**



## **7. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO**

### **8.1. METODO DI STIMA**

In considerazione della realtà territoriale in cui l'immobile risulta ubicato, ovvero in una zona residenziale del Comune di Toritto (BA), con densità abitativa di tipo residenziale stagionale, che vede la presenza di altri immobili a destinazione residenziale con caratteristiche tipologiche alquanto simili, ritengo possibile effettuare la stima secondo il metodo MCA.

### **8.2. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA**

La letteratura tecnica e le prassi più comuni convergono, ai fini della stima del valore di mercato di immobili, nell'impiegare il criterio del "**Metro quadro commerciale**" secondo le indicazioni tratte dalle seguenti fonti condivise di riferimento:

1. indagini di mercato
2. valori OMI di riferimento

## **8. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE**

### **9.1. CONSIDERAZIONI PREVENTIVE**

Alla luce del sopralluogo eseguito l'unità immobiliare di cui trattasi, è certamente in uno stato di abbandono che la colloca in uno stato manutentivo peggiore di altre costruzioni coeve con le quali condivide buona parte delle caratteristiche tipologiche esterne ed interne. Pertanto, in ragione di tipologia costruttiva, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture e stato conservativo può essere certamente definito come **unità immobiliare ad uso abitativo** inserito in una zona **residenziale**. **Le rifiniture interne presenti, rendono possibile la collocazione in un contesto in linea con l'abitazione di tipo economico.**

**L'unità non risulta assoggettata a procedure espropriative per pubblica utilità.**

### **9.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI**

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona residenziale del comune di Toritto (località Quasano), caratterizzata dalla presenza di edilizia a destinazione residenziale prevalentemente stagionale.

### **9.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE**

Ai fini del calcolo del valore immobiliare ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

I valori Omi relativi alle compravendite di attività residenziali effettuate nella stessa zona nel secondo semestre del 2023 oscillano tra **€/mq 600,00** e **€/mq 800,00**, per le **abitazioni di tipo economico** che presentino uno **stato conservativo scadente**.



I valori Omi relativi alle compravendite di attività residenziali effettuate nella stessa zona nel secondo semestre del 2023 oscillano tra €/mq 700,00 e €/mq 1000,00, per ville e villini che presentino uno **stato conservativo normale**.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) * p_x$$

$\Sigma V$  = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

$\Sigma p$  = sommatoria aritmetica unità di misura parametro beni simili presi a confronto;

$V_x$  = valore di stima del bene in esame;

$p_x$  = unità di misura del parametro oggetto di stima.

o un aumento a seconda che si evidenzino condizioni di demerito o di particolare pregio immobiliare.

$$V_x = \text{€/mq } 600,00 * \text{mq } 77 = \text{€ } 46.200,00$$

*(Diconsi: euro quarantaseimiladuecento/00)*

#### 9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

##### ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, esclusa l'esistenza di spese condominiali, si ottiene una riduzione del valore pari a:

$$\text{RIDUZIONE: € } 46.200,00 * 0,15 = \text{€ } 6.930,00$$

*(Diconsi: Euro seimila novecentotrenta/00)*

#### 9.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e situazione urbanistica, tenuto conto, altresì, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicata la riduzione complessiva di **€ 6.930,00** ritengo di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale corretto:

$$\text{€ } 46.200,00 - \text{€ } 6.930,00 = \text{€ } 39.270,00$$

**VALORE DELL'IMMOBILE per arrotondamento:  
€ 39.000,00 (Euro trentanovemila/00)**



## CONCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data della eseguita ispezione del 27 febbraio 2024, viene definito il seguente:

### *LOTTO Unico –*

*Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A3 (economica) situato al piano Terra all'interno di un fabbricato di un 'unico piano fuori terra costituito da civili abitazioni con accesso indipendente da Via dei Giacinti a Toritto (BA) in località Quasano.*

*In catasto, nel Comune di Toritto identificato:*

- *Foglio 37 particella– 562 sub 3 (con particelle 215 sub 3 – 561 sub 3 graffate); p.T, cat.A/3, classe 4, vani 4,5, R.C. Euro 336,99;*

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in **unico fascicolo** con i relativi allegati.  
Si stima a corpo, in:

**€ 39.000 (Euro trentanovemila/00)**

nello stato di fatto in cui si trova.

**A carico della procedura** le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE CONTRO del 07/03/2016 - Registro Particolare 1269 Registro Generale 10068 Pubblico ufficiale DEBIASE MICHELE Repertorio 703/634 del 10/02/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in TORITTO(BA)**
- 2. TRASCRIZIONE CONTRO del 16/06/2023 - Registro Particolare 22408 Registro Generale 29640 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4434 del 27/05/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in TORITTO(BA)**



## **ALLEGATI**

A completamento della **Relazione tecnica di stima immobiliare, Lotto unico**, che provvederò a consegnare secondo il protocollo del Processo Civile Telematico, allego la seguente documentazione:

### **RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE**

*Documento n. pagine 18*

### **ALLEGATO FOTOGRAFICO**

1. *Fotografie Lotto unico (n. 50 immagini su riprese il 27/02/2024)*

### **ALLEGATO IPO CATASTALE**

2. *Visura Storica per immobile*
3. *Planimetria catastale*
4. *Ispezione Ipotecaria del 26/04/2024*

### **ALLEGATO URBANISTICO**

5. *Concessione edilizia*
6. *Variante, fine lavori, agibilità*

### **VARIE**

7. *Check list Conservatoria*
8. *Copia del Verbale di Sopralluogo redatto dal Custode*
9. *Lotto di vendita +Elenco formalità da cancellarsi*
10. *File della perizia epurata dei dati sensibili del debitore*
11. *Ricevute di effettuato inoltro della Perizia e degli allegati alle parti.*



Io sottoscritto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:

a mezzo PEC

- OLYMPIA SPV c/o Avv. Tommaso Ruccia (creditore procedente)

All'indirizzo: [ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it](mailto:ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it);

- Avv. Fabio Mastrorilli (custode)

all'indirizzo: [avvfabiomastorilli@postecert.it](mailto:avvfabiomastorilli@postecert.it);

- Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX (esecutato)

a mezzo posta raccomandata all'indirizzo: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*Bari, lì 29 aprile 2024*

In fede:

***Ing. Carlo Sansonetti***

