



# **TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 599/2019**

**GIUDICE: DOTT.SSA MARINA CAVALLO  
CTU: ING. COSIMO MARASCIULO**



**PROCEDIMENTO PROMOSSO DA:  
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.**

**IN DANNO DI:  
XXXXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXXXX**

**MARASCIULO PROJECT – Studio di Ingegneria  
Dott. Ing. Cosimo MARASCIULO  
Contrada Gorgofreddo, 215 - 70043 MONOPOLI (BA) - Tel./Fax 080 6900477 - cell. 339 6510615  
P.I. 07274090724 e-mail: ing.marasciulo@gmail.com**



## INDICE

PREMESSA .....	4
VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI .....	5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI .....	12
SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI .....	123
STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI .....	14
VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI .....	145
VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITÀ .....	156
DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE.....	20
METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1 .....	26
CONCLUSIONI .....	32



### **Elenco Allegati:**

1. Provvedimento di nomina, atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Rilievo fotografico Lotto 1;
4. Estratto di mappa, visure catastali storiche e planimetria sub.4;
5. Rilievo planimetrico Lotto 1 (Tav.1.1 – 1.2);
6. Copia dell'atto immobiliare di pignoramento;
7. Copia conforme atto di compravendita degli immobili pignorati;
8. Richiesta accesso agli atti n. protocollo 33957 ;
9. Comunicazione U.T.C. di Bitonto (BA);
10. Richiesta planimetria catastale sub. 3 e successivi solleciti;
11. Comunicazione Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari;
12. Ispezioni Ipotecarie;
13. Quotazioni Banca Dati Agenzia del Territorio (OMI – I Sem. 2021);
14. Quotazioni Agenzie Immobiliari;
15. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e Certificato di matrimonio;
16. Descrizione sintetica del Lotto 1 (Immobile C);
17. Comunicazione a mezzo pec del 05/10/2021;
18. Copia Atto di intervento da parte di AMCO – Asset Management Company S.p.A..



## **PREMESSA**

Il sottoscritto **Ing. Cosimo Marasciulo**, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 9472 ed all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari al progressivo n. 2761, con studio in Monopoli (BA) alla c.da Gorgofreddo n° 215, è stato nominato dal **G.E. Dott.ssa Laura Fazio** Consulente Tecnico d'Ufficio nella **Procedura Esecutiva indicata in epigrafe (R.G.E. n. 599/2019), promossa dalla Banca Monte dei Paschi di Siena in danno del sig. xxxxxxxxxxxxxx e della sig.ra xxxxxxxxxxxxxx.** Il giorno 17.02.2020, dopo il giuramento di rito ed accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale, il G.E. ha disposto i quesiti riportati nel provvedimento di nomina (**All. n. 1.**).

**Si precisa che in data 27.09.2021 la Dott.ssa Marina Cavallo è stata nominata G.E. in sostituzione della ridetta Dott.ssa Laura Fazio, come da comunicazione pervenuta a mezzo pec al sottoscritto CTU in data 05/10/2021 (All. n.17).**

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha provveduto all'identificazione degli immobili oggetto di stima e concordemente con il custode giudiziario nominato, avv. Claudio Romanazzi, ai relativi accertamenti tecnici in loco.

**Le operazioni peritali di sopralluogo**, previa comunicazione inviata agli esecutati da parte del suddetto custode giudiziario (mediante raccomandata A.R. – vedi **All. n.2**), **hanno avuto regolare inizio il giorno 04.03.2020 alle ore 10:00** sui luoghi oggetto di accertamento (vedi **All. n.2**). In tale occasione, lo scrivente CTU ha visionato i compendi pignorati ed **eseguito un accurato rilievo metrico – fotografico degli stessi** (vedi **All. n.2**).



Tutte le misurazioni effettuate sono state registrate su separati fogli. Le risultanze di tali verifiche hanno permesso di constatare difformità dal punto di vista urbanistico – edilizio: in particolare, i due subalterni risultano uniti in un unico ambiente. Di tanto si darà ampio riscontro nei capitoli successivi.

Lo scrivente, inoltre, ha raccolto tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio, Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari, per l'acquisizione della opportuna documentazione (vedi **All. n. 4 – 10 e 11**);
- Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA) per l'accertamento della regolarità edilizia ed urbanistica dei compendi (vedi **All. n. 8 e n. 9**);
- Luoghi in oggetto per il reperimento della copia dell'atto di compravendita con cui gli esecutati sono entrati in possesso dei beni pignorati (vedi **All. n.7**).

Le operazioni peritali hanno avuto regolarmente inizio nella data prestabilita, si sono svolte senza alcun inconveniente concludendosi in nel medesimo giorno (vedi **All. n.2**).

#### **VERIFICHE ED ACCERTAMENTI – TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI**

**Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento (vedi All. n. 6)** ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:



- ✓ **Abitazione di tipo ultrapopolare** censita al NCEU del Comune di Bitonto (BA) al fg. 49 p.la 1385 sub. 3, categoria A/5, classe 6, vani 1, via Corte Pietro Paolo Regna n.17, piano T, rendita € 64,56;
- ✓ **Abitazione di tipo ultrapopolare** censita al NCEU del Comune di Bitonto (BA) al fg. 49 p.la 1385 sub. 4, categoria A/5, classe 4, vani 2, via Giulio dei Medici n.15, piano T, rendita € 92,96.

Si ritiene doveroso evidenziare che nell'atto di pignoramento, acclarata la corretta identificazione catastale degli immobili staggiti, le quote di pignoramento sono state erroneamente indicate dal creditore precedente come di seguito riportato: "(...) piena proprietà per 6/8 del sig. xxxxxxxxxxxx e piena proprietà per 6/8 della sig.ra xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale, ed altresì piena proprietà per 2/8 (bene personale) della sig.ra xxxxxxxxxxxx (...)". In realtà l'esatta consistenza è da intendersi: "(...) piena proprietà per 3/8 del sig. xxxxxxxxxxxx e piena proprietà per 3/8 della sig.ra xxxxxxxxxxxx, in regime di comunione legale, ed altresì piena proprietà per 2/8 (bene personale) della sig.ra xxxxxxxxxxxx (...)".

L'atto di pignoramento è comunque da ritenersi esente da vizi atteso che la misura della quota pignorata si ricava, con chiarezza, dalla nota di trascrizione.

Dall'esame della documentazione ipotecaria reperita dalla parte creditrice, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n. 12**) si riportano di seguito le formalità inerenti i beni pignorati, con riferimento al ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto:

- ✓ **Compravendita** trascritta ai numeri 46219 e 31038 in data 22 dicembre 1999, a seguito di atto per notaio Remigio Perchinunno di Bitonto (BA) del 13 dicembre 1999, Repertorio n. 35763, a



favore del sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, e della sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, contro il sig. Marinelli Filippo, nato a Bitonto (BA) il giorno 03 gennaio 1966, la sig.ra Marinelli Grazia, nata a Bitonto il 22 maggio 1970, e la sig.ra Marinelli Francesca, nata a Bitonto il 02 gennaio 1973, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, avente ad oggetto n.2 unità abitative site entrambe in Bitonto (BA), di cui una alla via Pietro Paolo Regna n.17 e l'altra alla via Giulio dei Medici n. 15, attualmente identificate al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4;

- ✓ **Atto per causa di morte** iscritto ai numeri 37663 e 27313 in data 24 agosto 2002 derivante da atto amministrativo di denuncia di successione, eseguito dall'ufficio del registro il giorno 21 ottobre 1999, Repertorio n. 99/28, a favore del sig. Marinelli Filippo, nato a Bitonto (BA) il giorno 03 gennaio 1966, della sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, della sig.ra Marinelli Grazia, nata a Bitonto il 22 maggio 1970, e della sig.ra Marinelli Francesca, nata a Bitonto il 02 gennaio 1973, ciascuno per il diritto di proprietà per la quota di 1/4, contro il sig. Marinelli Vincenzo, nato a Bitonto (BA) il giorno 28 agosto 1936, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, avente ad oggetto diversi immobili tutti siti in Bitonto (BA), tra cui quelli oggetto della presente procedura esecutiva ed identificati al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA), rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4;



- ✓ **Verbale di pignoramento** iscritto ai numeri 66013 e 41571 in data 11 dicembre 2007, derivante da atto giudiziario del 02 novembre 2007, Repertorio 1076/2007, a favore del sig.

, e della sig.ra

, ciascuno per il diritto di proprietà di 3/16, contro il sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 6/16, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4;

- ✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta ai numeri 59413 e 10632 in data 19 dicembre 2008, a seguito di atto per notaio Castellaneta Teresa di Bari (BA) del 18 dicembre 2008 Repertorio 44875/8024, a favore Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, nonché della sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni e di 2/8 in qualità di bene personale, avente ad oggetto le n.2 unità abitative identificate al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg.49 p.lla 1385 sub. 4;
- ✓ **Annotazione** iscritta ai numeri 49987 e 6794 in data 04 novembre 2011, relativa alla restrizione del pignoramento trascritto in data 11 dicembre 2007 ai numeri 66013/41571, a seguito di atto giudiziario da parte del tribunale di Bari del 01 aprile 2009 Repertorio n. 493, a favore del sig.

, e della sig.ra

, ciascuno per il diritto di proprietà di 3/16, contro



il sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 6/16, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4;

- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 18 ottobre 2019 ai numeri 46582 e 33424, a seguito di atto giudiziario della del 14 agosto 2019, n. Repertorio 7865, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, nonché la sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni e di 2/8 in qualità di bene personale, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4.

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni, trascrizioni) sugli immobili oggetto di valutazione, delle quali **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, sono le seguenti:

- ✓ **Ipoteca Volontaria** trascritta ai numeri 59413 e 10632 in data 19 dicembre 2008, a seguito di atto per notaio Castellaneta Teresa di Bari (BA) del 18 dicembre 2008 Repertorio 44875/8024, a favore Banca Antonveneta S.P.A. con sede in Padova (PD), c.f. 02691680280, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, nonché della sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni e di 2/8 in



- qualità di bene personale, avente ad oggetto le n.2 unità abitative identificate al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg.49 p.lla 1385 sub. 4;
- ✓ **Verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 18 ottobre 2019 ai numeri 46582 e 33424, a seguito di atto giudiziario della del 14 agosto 2019, n. Repertorio 7865, a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., con sede in Siena (SI), c.f. 00884060526, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, contro il sig. xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni, nonché la sig.ra xxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, per il diritto di proprietà per la quota di 3/8 in regime di comunione legale dei beni e di 2/8 in qualità di bene personale, gravante sui beni identificati al N.C.E.U. del comune di Bitonto (BA) rispettivamente al fg. 49 p.lla 1385 sub. 3 e fg. 49 p.lla 1385 sub. 4.

Si rende necessario un ulteriore precisazione. A seguito di un atto di scissione stipulato con Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. in data 25 novembre 2020 innanzi al dott. Mario Zanchi rep. n. 39399, racc. n. 20019, AMCO – Asset Management Company S.p.A. è beneficiaria, con effetto dal 01 dicembre 2020, di un certo numero di crediti. Tra questi vi sono quelli vantati nei confronti degli esecutati. Pertanto, FIRE S.p.A., in qualità di procuratrice della ridetta AMCO, ha depositato presso il Tribunale di Bari “Atto di Intervento ex art. 111 III comma c.p.c.” per mezzo del quale ha richiesto al Giudice dell’esecuzione, Ill.ma dott.ssa Marina Cavallo, di intervenire nella procedura esecutiva in oggetto a tutela del credito dapprima rappresentato e di partecipare alla distribuzione del ricavato della espletando vendita. Ciò in sostituzione della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (vedi All. n.18).



Sulla scorta della certificazione ipocatastale in atti, delle ricerche effettuate dallo scrivente CTU presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (vedi **All. n. 12**) e dalle visure storiche per immobile (vedi **All. n. 4**), nonché dall'atto di provenienza dei beni pignorati (vedi **All. n. 7**), risulta che codesti sono intestati a:

- sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 3/8 in regime di comunione legale dei beni;
- sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 3/8 in regime di comunione legale dei beni e 2/8 in qualità di bene personale.

Trattasi di un'abitazione singola e di antica costruzione (ante 1942), non facente parte di uno stabile condominiale, costituita da due vani al piano terra ed un piano interrato accessibili da via Giulio dei Medici n.15, unitamente ad un altro vano adiacente ai primi due con affaccio su via Pietro Paolo Regna n.17. Il tutto identificato al N.C.E.U. del Comune di Bitonto (BA) al fg.49, p.lla 1385, rispettivamente sub. 4 e 3. Tale bene si estende su di un'area di circa 03,20 are, individuata come "ente urbano" presso il N.C.T. del Comune di Bitonto (BA) al fg. 49 p.lla 1385.

Gli esecutati sono pervenuti in possesso dei suddetti subalterni, entrambi per la quota di 3/8 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni), dai sigg. Marinelli Filippo, Marinelli Grazia e Marinelli Francesca, a seguito di atto di compravendita del 13.12.1999 con Repertorio n. 35763. I restanti 2/8, invece, alla sig.ra xxxxxxxxxxxx (in qualità di bene personale) in forza della successione dal di lei padre xxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxx il giorno xxxxxxxxxxxx ed ivi deceduto in data xxxxxxxxxxxx. La relativa denuncia n.99, vol. 28 è stata registrata a Bari il giorno 21 ottobre 1999 ed ivi trascritta in data 24 agosto 2002 ai nn. 37663/27313.



Sempre in virtù della suddetta successione, i sigg.

hanno ereditato la quota di  $\frac{1}{4}$   
ciascuno delle unità immobiliari staggite.

In ultimo, il sig. ha acquisito i predetti beni dai sigg.  
mediante atto del 23 novembre  
1973 e Repertorio n. 41419 (vedi **All. n. 4**).

#### **IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Dall'esame della documentazione acquisita dallo scrivente presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari è emerso che le unità immobiliari investite dal pignoramento sono attualmente identificate in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) del Comune di Bitonto (BA), come di seguito rappresentato:

**A. Abitazione di tipo ultrapopolare** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bitonto (BA), al fg. 49, p.lla 1385, sub. 3, categoria A/5, classe 6, vani 1, rendita € 64,56, indirizzo via Pietro Paolo Regna n.17, piano T, intestazione sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per  $\frac{3}{8}$  in regime di comunione legale dei beni e sig.ra xxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per  $\frac{3}{8}$  in regime di comunione legale dei beni e per i restanti  $\frac{2}{8}$  in qualità di bene personale, confinante a nord con la p.lla 1385 – sub. 4, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via Arco di Cristo e ad ovest con via Pietro Paolo Regna.

**B. Abitazione di tipo ultrapopolare** identificata catastalmente nel territorio del Comune di Bitonto (BA), al fg. 49, p.lla 1385, sub. 4, categoria A/5, classe 4, vani 2, rendita € 92,96, indirizzo via Giulio dei Medici n.15, piano T, intestazione sig. xxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per  $\frac{3}{8}$  in regime di comunione legale dei beni e sig.ra xxxxxxxxxxxx



nata a xxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxx, proprietà per 3/8 in regime di comunione legale dei beni e per i restanti 2/8 in qualità di bene personale, confinante a nord con via Giulio dei Medici, a sud con altra unità immobiliare, ad est con via Arco di Cristo e ad ovest con via Pietro Paolo Regna.

Sulla scorta di quanto emerso in sede di sopralluogo, si rende doveroso precisare quanto segue. I beni pignorati sono individuati catastalmente come due unità distinte, ciascuna delle quali caratterizzata da un proprio subalterno, numero civico e relativo accesso. Di contro, nello stato di fatto in cui si trovano attualmente, così come appurato dal sottoscritto, risultano accorpati in un'unica abitazione, avente un solo ingresso, ovvero quello ubicato in via Giulio dei Medici n.15. Atteso che, tale circostanza è sanabile da un punto di vista urbanistico (di tanto si darà ampio riscontro nel capitolo relativo alla verifica della regolarità edilizia), nei capitoli inerenti la descrizione analitica, stima, suddivisibilità in lotti, nonché vincoli ed oneri gravanti sui beni, lo scrivente CTU considererà i ridetti alloggi come un unico compendio contraddistinto dalla dicitura "Immobile C".

#### **SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI**

Sulla scorta della documentazione presente in atti, di quella acquisita e, soprattutto, delle risultanze emerse in sede di sopralluogo, lo scrivente CTU ha determinato un unico **LOTTO 1** di vendita.

#### **LOTTO 1:**

- C. Unità immobiliare di 3 vani, ubicata in Bitonto (BA) alla via Giulio dei Medici n.15, avente accesso pedonale direttamente dalla viabilità esterna. L'ambiente interno prevede un piano terra costituito da un soggiorno/pranzo a vista, cucina, camera da letto



ed un piccolo servizio igienico, per una superficie utile netta pari a circa 58,75 mq. Nel ridetto soggiorno/pranzo è presente una scalinata interna con struttura in ferro da cui si accede al piano interrato. Codesto è caratterizzato da ambienti ciechi privi di qualsiasi affaccio. In particolare prevede un disimpegno centrale dal quale si dipartono due camere da letto disposte l'una di fronte all'altra. La superficie utile netta è pari a circa 33,05 mq.

L'immobile C, identificato catastalmente nel territorio del Comune di Bitonto (BA), al fg. 49 – p.lla 1385 – sub. 3 e 4, risulta confinante a nord con via Giulio Dei Medici, a sud con altra proprietà, ad est con via Arco di Cristo e ad ovest con via Pietro Paolo Regna.

#### **STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

Allo stato attuale i beni pignorati risultano in pieno possesso dei debitori e rappresentano la dimora abituale degli stessi.

Non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

Si precisa, altresì, che alla data di acquisto dei compendi in oggetto gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni (vedi **All. n.15**).



### VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Trattandosi di fatto di un'unica abitazione indipendente, non sussistono oneri di natura condominiale.

Restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei danti causa (esecutati) con la sottoscrizione dell'atto di compravendita per Notar Prof. Remigio Perchinunno del 13.12.1999 n. Repertorio 35763/9788 e tutte le precisazioni, riserve, nonché limitazioni contenute nello stesso. In particolare, si evince che l'immobile viene trasferito *"(...) nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile venduto attualmente si trova e comprende diritti, azioni, ragioni, accessori, accessioni, dipendenze e pertinenze, oneri fiscali, eventuali servitù attive e passive, nulla escluso od eccettuato, precisandosi che il vano alla Corte P. P. Regna gode del diritto di sciorinare i panni sui lastrici solari sulle sovrastanti fabbriche di proprietà di ed il diritto di presa d'acqua dal pozzo sito nell'Arco di Cristo (...)"*.

Inoltre, in virtù del suddetto atto, i debitori risultano essere gli unici proprietari dell'Immobile C, essendone la sig.ra xxxxxxxxxxxx, già prima della sottoscrizione dello stesso, titolare della *"(...) quota ideale in piena proprietà pari ad ¼ (...)"* ereditata a seguito della successione dal di lei padre xxxxxxxxxxxx.

Si rappresenta, infine, che in sede di ispezione sono state riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione acquisita, di cui si darà ampio riscontro nel capitolo successivo. I costi necessari per regolarizzare tali discrasie, nonché rendere i luoghi conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sono pari a circa € **8.000,00**: cifra, questa, comprensiva di bolli e diritti di segreteria, nonché degli oneri del tecnico incaricato (ing., arch., geom.) per redigere le corrispondenti pratiche edilizie e catastali.



## VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA – EDILIZIA E DELLA AGIBILITÀ

Ai dati contenuti nell'atto di compravendita del 13 dicembre 1999, a rogito del Notaio Prof. Remigio Perchinunno, rep. n. 35763/9788 (vedi **All. n. 7**), sono seguite articolate indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA), al fine di visionare le pratiche edilizie inerenti la realizzazione degli immobili in oggetto (vedi **All. n. 8 e n. 9**). Indagini che si sono concluse con esito negativo stante l'assenza delle suddette pratiche edilizie. Difatti, in risposta alla richiesta di accesso agli atti, eseguita dallo scrivente in data 14.09.2021 con n. di protocollo 33957, il responsabile del ridetto Ufficio Tecnico, Ing. Giuseppe Sangiardi, ha comunicato quanto segue “(...) non vi è alcuna pratica o documentazione dell'unità immobiliare ubicata in via Giulio dei Medici, 15 e Corte Pietro P. Regna, 17 riguardanti i Sigg. xxxxxxxxxxxx (...)” (vedi **All. n. 9**).

Per di più, la documentazione catastale acquisita risulta incompleta, ovvero mancante della planimetria relativa all'unità immobiliare identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Bitonto al fg.49 p.lla 1385 sub.3. La successiva richiesta di consultazione del contenuto della busta originale inerente l'immobile suddetto (mod. 58 – partita n.3799), esperita a mezzo pec presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari, non ha consentito di recuperare quanto necessario. In data 13.12.2021, dopo svariati solleciti da parte dello scrivente, il capo area del ridetto Ufficio Provinciale di Bari, Ing. Corrado Terzi, ha riferito che “(...) ad oggi la documentazione richiesta non risulta recuperabile in archivio. Sarà cura dell'ufficio approfondire la ricerca e comunicarne l'esito (...)” (vedi **All. n. 11**).

Premesso ciò, in mancanza dell'opportuna documentazione che attesti la legittimità urbanistica degli immobili in oggetto, lo scrivente CTU ha potuto soltanto effettuare un confronto tra le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo e la sola planimetria catastale in suo possesso (fg.49 - p.lla



1385 - sub.4), tra l'altro datata "1940". Da tale confronto sono emerse alcune difformità, come di seguito rappresentate.

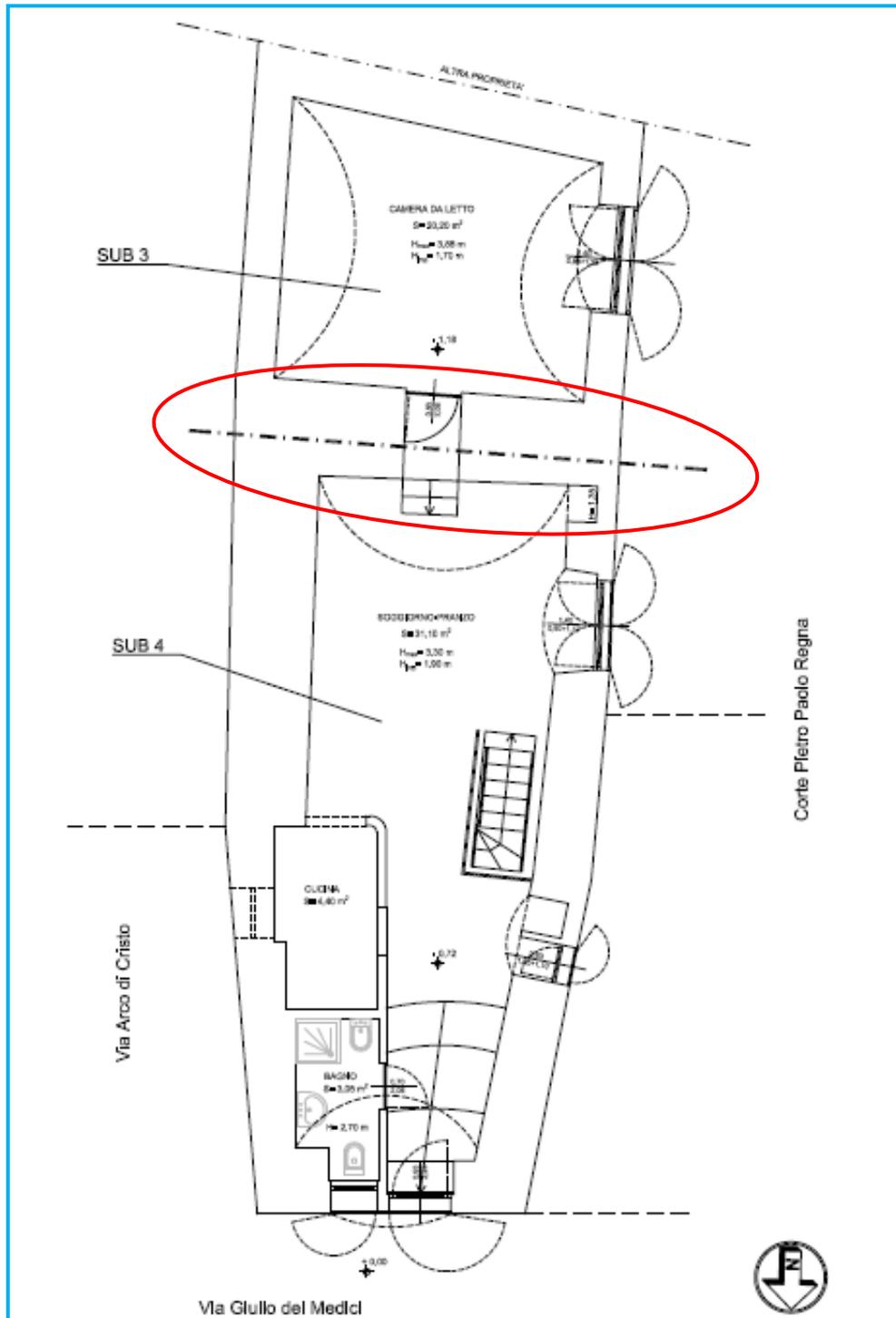
I beni pignorati sono individuati catastalmente come due unità indipendenti, ciascuna delle quali contraddistinta da un proprio subalterno, numero civico e relativo accesso. Di contro, in sede di ispezione il sottoscritto ha accertato l'accorpamento delle stesse, con conseguente trasformazione in un'unica abitazione, caratterizzata da un piano terra ed uno interrato.

Tale accorpamento è stato realizzato creando nella muratura di confine tra i due alloggi (muratura lato sud) un varco con porta in legno e tre antistanti gradini rivestiti in marmo. Codesti, necessari per collegare e rendere comunicanti due ambienti posti a quote differenti rispetto al piano stradale. Di fatto, l'unico vano di cui era composto l'originario sub.3 rappresenta, allo stato attuale, la camera da letto dell'immobile ottenuto con la suddetta trasformazione (Immobile C).

L'intero corpo di fabbrica così ottenuto presenta un solo ingresso, ubicato in via Giulio dei Medici n.15. (vedi **All. n. 3**). Quest'ultimo è costituito da una porta finestra, avente dimensioni e caratteristiche geometriche differenti rispetto a quanto previsto catastalmente. L'altro ingresso, quello originariamente previsto in via Pietro Paolo Regna n.17 (accesso relativo al sub.3), è stato rimosso e sostituito da un muretto in muratura con sovrastante finestra.

L'istantanea seguente chiarisce quanto testé affermato.





Configurazione attuale rilevata in sede di sopralluogo – come si può notare nella muratura di confine tra i due subalterni (vedi cerchio in rosso) è stato creato un varco con porta in legno e due antistanti gradini. Il tutto al fine di accorpare i due alloggi

Un ulteriore difformità rilevata in sede di ispezione riguarda la realizzazione di un piccolo servizio igienico adiacente la muratura di confine con via Arco di Cristo (vedi **Tav. 1.1 e Tav. 1.2 – All. n. 5**) ed



antistante il vano cucina. Trattasi di un bagno a cui si accede direttamente dalla zona giorno, privo di un locale antibagno che funga da filtro tra i due ambienti. Tale circostanza viola le norme igienico – sanitarie vigenti. Per di più, non vi è traccia di alcun servizio igienico nell'unica planimetria catastale a disposizione dello scrivente (fg. 49 – p.lla 1385 – sub. 4).

Quanto sopra descritto è stato opportunamente rappresentato nelle planimetrie allegate alla presente relazione (vedi **Tav. 1.1 e Tav. 1.2 – All. n. 5**).

Si precisa che l'immobile sopra descritto, sebbene sia di antica costruzione (ante 1942) ed ubicato nel centro storico del comune di Bitonto, in un'area tipizzata dal vigente PRG del ridetto comune come “zona di tipo A”, non è soggetto ad alcun vincolo da parte della soprintendenza. Pertanto, ai sensi del d.p.r. 31/2017 le opere abusive precedentemente elencate sono sanabili con un P.d.C. in Sanatoria (art. 36 del d.pr. 380/2001) e relativa pratica catastale. Il tutto, però, vincolato alla realizzazione del suddetto antibagno.

Anche il piano interrato, composto da due camere da letto ed un disimpegno centrale, può essere sanato come locali ad uso deposito o cantina con il medesimo P.d.C. in sanatoria (art. 36 del d.pr. 380/2001).

Altre discrasie riscontrate in sede di sopralluogo sono state ritenute di nessun peso, trattandosi di differenze minime e di scarsa incidenza, pertanto, ininfluenti nella stima finale.

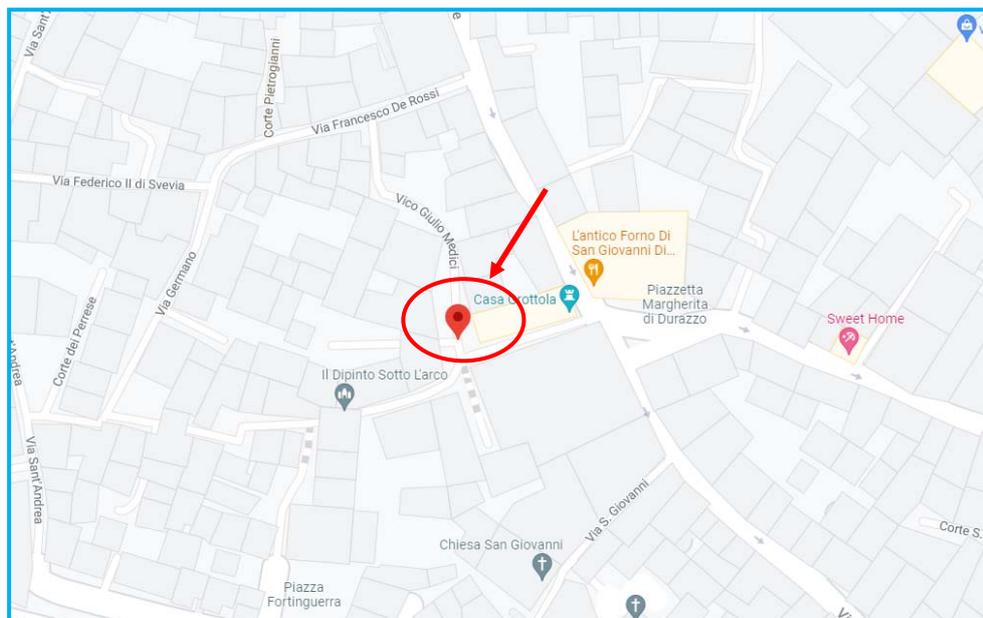
In definitiva, i costi necessari per regolarizzare le predette difformità, nonché rendere i luoghi conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sono pari a circa **€ 8.000,00**: cifra, questa, comprensiva di bolli e diritti di segreteria, nonché degli oneri del tecnico incaricato (ing., arch., geom.) per redigere le corrispondenti pratiche edilizie e catastali.



## DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE – IDENTIFICAZIONE – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

**Il Lotto 1 in oggetto** è un'abitazione singola in muratura portante, di antica costruzione ed ubicata nel centro storico del comune di Bitonto (BA), alla via Giulio dei Medici n.15. Tale zona si contraddistingue per la sua forma trapezoidale in pianta, delimitata a tratti dai resti delle mura del periodo normanno. In particolare, presenta una struttura ramificata di strade ad andamento tortuoso e molto strette, che in alcuni casi terminano per dare spazio a delle scale. Sparsi per tutto il borgo antico sono gli archi che ospitano dipinti a soggetto religioso. Allo stesso tempo, il centro storico risulta ben collegato alla restante parte della città, atteso che dista poco meno di un Km sia dal centro cittadino che dalla stazione (da cui è possibile usufruire del trasporto su rotaia).

Il contesto urbanistico è caratterizzato da organismi edilizi di differente tipologia: a quelli residenziali (prevalentemente di tipo economico) si affiancano numerose chiese, edifici e monumenti storici, nonché strutture ricettive, ristoranti, ecc....



Le prime immagini dell'allegato fotografico restituiscono una panoramica completa dello stato attuale in cui si trova il prospetto esterno dell'immobile C (vedi **foto n.1-2-3 – All. n.3**).

L'accesso pedonale al ridetto bene pignorato avviene direttamente dalla viabilità esterna attraverso una porta finestra in alluminio con apertura a battente, conformata ad arco nella parte superiore e protetta da un'antistante persiana oscurante in legno di vetusta fattura (vedi **foto n.1 e 4 – All. n.3**). Oltre tale ingresso sono presenti n.4 gradini in gres che immettono direttamente nel soggiorno/pranzo a vista posto ad una quota inferiore rispetto al piano stradale (- 0,72 m). Tale ambiente, di forma irregolare in pianta (consistenza utile 31,10 mq), è illuminato ed aerato naturalmente mediante due finestre zoppe in alluminio e vetro camera, posizionate lungo la muratura perimetrale (lato ovest) confinante con via Pietro Paolo Regna (vedi **foto n.3 e 6 – All. n.3**). Entrambe sono conformate ad arco nella parte superiore e protette esternamente mediante persiane oscuranti in legno di vetusta fattura (vedi **foto n.6-7 – All. n.3**). Sulla sinistra della porta finestra di ingresso (per chi proviene dall'esterno) troviamo un piccolo servizio igienico (consistenza utile 3,05 mq) caratterizzato da sanitari in ceramica a pavimento, lavabo, piatto doccia, termo arredo verticale (non funzionante) ed un piccolo finestrino con apertura a vasistas. Quest'ultimo è protetto verso l'esterno con una persiana oscurante in legno di vetusta fattura (vedi **foto da n.6 a n.10 – All. n.3**). Le pareti sono rivestite a quasi tutta altezza con piastrelle in ceramica ed elemento decorativo superiore. Il piano di calpestio è anch'esso costituito da piastrelle in ceramica, mentre la porta di accesso è in legno (vedi **foto da n.6 a n.10 – All. n.3**).

In adiacenza al ridetto servizio igienico è presente un piccolo vano adibito a cucina (consistenza utile 4,40 mq), contraddistinto da una zona cottura ed un piccolo finestrino con apertura a vasistas per l'aerazione



naturale (vedi **foto n.11-12 – All. n.3**). Entrambi sono localizzati in corrispondenza della muratura lato est, confinante con via Arco di Cristo. Al termine del soggiorno/pranzo, in posizione opposta alla porta finestra di ingresso, troviamo una muratura portante che originariamente rappresentava la tompagnatura di confine tra il sub. 4 e il sub. 3. Allo stato attuale, invece, suddivide la zona giorno dalla zona notte dell'immobile ottenuto accorpando i predetti subalterni ("Immobile C" - vedi **foto n.13 – All. n.3**). Tale muratura, infatti, presenta un varco con porta in legno che immette direttamente in una camera da letto di forma irregolare in pianta (consistenza utile 20,20 mq). Codesta è illuminata ed aerata naturalmente attraverso una finestra in alluminio e vetro camera posta sul lato ovest: anch'essa è protetta da una persiana oscurante in legno di vetusta fattura e conformata ad arco nella parte superiore (vedi **foto n.14 – All. n.3**).

Dal vano soggiorno/pranzo si accede al piano interrato percorrendo una scalinata in ferro di vetusta fattura (vedi **foto n.17-18 – All. n.3**). Tale piano prevede un disimpegno centrale (consistenza utile 5,45 mq) dal quale si dipartono due camere da letto disposte l'una di fronte all'altra (vedi **Tav. 1.1 e Tav. 1.2 – All. n. 5**). Entrambe sono delle aree cieche, ciascuna delle quali è dotata unicamente di un'apertura superiore per consentire la circolazione dell'aria attraverso l'intercapedine. In particolare, quella ubicata sul lato nord (consistenza utile 15,75 mq) presenta al suo interno un piccolo spazio, anch'esso cieco, adibito a ripostiglio, con porta in legno a scrigno ed una scaffalatura su cui sono contenuti oggetti di vario genere (vedi **foto n.19-20 – All. n.3**). L'altra, disposta sul lato sud, ha una consistenza utile pari 11,85 mq ed, analogamente alla prima, una porta di ingresso in legno con vetro satinato (vedi **foto n.21-22 – All. n.3**).

L'altezza interna utile, calcolata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito al punto più alto del solaio di copertura con struttura a



volta del tipo a botte, non è uniforme ma differisce a seconda del piano e del relativo ambiente considerato. Si riporta di seguito quanto riscontrato in sede di sopralluogo:

- ✓ al piano interrato la camera da letto lato nord ed il disimpegno centrale presentano un'altezza massima di 3,36 m circa ed un'altezza d'imposta pari a 2,10 m circa. La camera da letto lato sud, invece, ha un'altezza massima di 3,40 m circa ed una d'imposta pari a 2,07 m circa.
- ✓ al piano terra la camera da letto ha un'altezza massima di 3,88 m circa ed una di imposta pari a 1,70 m circa. Il soggiorno/pranzo e la cucina presentano un'altezza massima di 3,30 m circa ed una di imposta pari a 1,90 m circa. In ultimo il servizio igienico ha un'altezza massima di circa 2,70 m.

Le planimetrie (vedi **All. n.5**) e la documentazione fotografica allegate alla presente (vedi **All. n.3**) danno piena contezza ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

### **Caratteristiche strutturali e di rifinitura dell'edificio**

Da un punto di vista strutturale si precisa che il corpo di fabbrica in cui è inserito l'immobile C è costituito da una struttura in muratura portante con caratteristiche stilistiche tipiche del periodo precedente la diffusione dell'uso del cemento armato. Gli orizzontamenti costituenti i solai sono a volta del tipo a botte. Le murature perimetrali, in pietra o in tufo, sono rivestite con intonaco per esterni di colore chiaro. Le stesse versano in condizioni scadenti a causa della presenza di esfoliazioni e distacchi del rivestimento esterno, riconducibili all'azione degli agenti atmosferici ed all'assenza di manutenzione (**vedi foto n.1-2-3 – All. n.3**).

Sulla scorta di quanto è stato possibile accertare in sede di sopralluogo, il prospetto esterno dell'immobile pignorato è da considerarsi in uno



scadente stato di conservazione e manutenzione, tale da rendere necessaria una ristrutturazione.

### **Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato**

Al piano terra il sistema di oscuramento è costituito da persiane in legno di colore marrone chiaro e di vetusta fattura (**vedi foto n.1 e n.3 – All. n.3**); mentre è assente al piano interrato, atteso che tutti gli ambienti sono ciechi.

Le porte interne sono in legno con apertura a battente, con la particolarità del vetro satinato per quelle inerenti le due camere da letto del piano interrato. Fa eccezione quella del ripostiglio ricavato nella camera da letto lato nord del piano interrato, che è sempre in legno ma modello scorrevole a scrigno (**vedi foto n.20 – All. n.3**).

Gli infissi esterni sono in alluminio e vetro camera; la porta finestra di ingresso, invece, è in alluminio con vetro semplice.

Le pareti interne dell'intero alloggio sono intonacate e rifinite con tinteggiatura di colore bianco, eccezion fatta per quelle del piccolo servizio igienico e del vano cucina. Le prime sono rivestite a quasi tutta altezza con piastrelle in ceramica di colore chiaro ed elemento decorativo superiore (**vedi foto da n.7 a n.10 – All. n.3**). Le seconde sono anch'esse in ceramica ma di differenti dimensioni (**vedi foto n.12 – All. n.3**). In particolare, la parete del vano cucina che confina con il soggiorno/pranzo presenta il tratto conformato ad arco ed il varco porta rivestiti con delle piastrelle effetto mosaico e tessere in ceramica (**vedi foto n.11 – All. n.3**).

Il soffitto è rivestito in maniera univoca, ovvero intonacato e rifinito con tinteggiatura di colore bianco.

La pavimentazione del servizio igienico e delle camere da letto al piano interrato sono realizzate con piastrelle in ceramica di forma quadrata, mentre quella dei restanti ambienti in gres.



La struttura ed i gradini del vano scala interno sono in ferro di vetusta fattura (**vedi foto n.17-18 – All. n.3**).

### **Impianti in dotazione all'alloggio pignorato**

L'unità abitativa in oggetto non risulta collegata alla rete cittadina del gas ed è priva di impianto termico. L'alloggio è servito dalla rete di adduzione idrica ed è dotato di impianto di scarico fognario. L'acqua calda per uso sanitario è prodotta da uno scaldabagno elettrico (**vedi foto n.25 e n.26 – All. n.3**).

L'impianto elettrico, stante l'epoca di costruzione del fabbricato, non risulta conforme alle normative vigenti. Tra l'altro, in occasione del sopralluogo, lo scrivente ha constatato l'interruzione della fornitura di corrente elettrica a causa della persistente morosità da parte degli esecutari (**vedi foto n.24 – All. n.3 e All. n.2**).

Tutti gli impianti presenti, pertanto, non sono realizzati nel pieno rispetto della normativa.

### **Stato di conservazione alloggio pignorato**

In generale è possibile affermare che l'intero immobile sia per le parti strutturali, che per gli elementi di rifinitura, è da considerarsi in uno scadente stato di conservazione e manutenzione, tale da rendere necessaria una ristrutturazione dello stesso.

Si riporta di seguito una tabella riepilogativa delle superfici utili dei vari ambienti che costituiscono l'unità immobiliare pignorata:

PIANO TERRA			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Soggiorno - Pranzo	ovest	scadente	31,10
Cucina	est	scadente	4,40
Bagno	nord	scadente	3,05
Camera da letto	ovest	scadente	20,20



PIANO INTERRATO			
Ambienti	Esposizione	Manutenzione	Superficie Utile (mq)
Disimpegno	privo di affacci	scadente	5,45
Camera da letto lato nord	privo di affacci	scadente	15,75
Camera da letto lato sud	privo di affacci	scadente	11,85

### METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1

Per la corretta valutazione del bene pignorato, considerata la finalità della stima, lo scrivente CTU ha ritenuto più idoneo considerare il “più probabile valore di mercato”, ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell’unità immobiliare descritta in narrativa, in considerazione dello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova.

A tal uopo, il procedimento di stima adottato si riporta al **criterio di stima comparativo**, che è un metodo sintetico (o diretto) e consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi di valore noto, che sono stati oggetto di compravendite in regime di ordinarietà e di libera contrattazione, nonché nello stabilire a quale delle classi di detto campionario appartiene tale bene.

Il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore al metro quadrato di superficie.

In ragione di tanto, lo scrivente ha eseguito una ricerca di mercato al fine di acquisire dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi per consistenza ed ubicazione, rispetto a quello identificato come “**Lotto 1**”.

In particolare, ha esaminato la banca dati contenuta nell’**“Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2021”** prodotto dall’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**All. n.13**), che forniscono, zona per zona, i valori unitari medi di compravendite per alloggi; nonché i valori rivenienti da indagini di mercato immobiliare,



relativi ad immobili in vendita nel centro storico del Comune di Bitonto (vedi **All. n.14**).

Tali valori sono stati, infine, mediati dallo scrivente CTU.

Successivamente, con riferimento alla Norma UNI 10750 ed al D.P.R. 138/98 allegato C – Norme Tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, ha determinato la superficie commerciale alla quale applicare il suddetto unitario valore di mercato, superficie ottenuta sommando le distinte aree a cui sono stati applicati coefficienti correttivi, come di seguito riportati:

	Superficie Lorda (mq)	Coefficiente (%)	Superficie Raggiugliata (mq)
Piano terra	79,53	1,00	79,53
Piano interrato	44,46	0,50	22,23
Totale (mq)			101,76

Per passare dal valore medio ( $V_m$ ) al valore effettivo ( $V_e$ ), il sottoscritto ha utilizzato dei coefficienti correttivi necessari per valutare i **fattori intrinseci** quali *la destinazione d'uso* (residenza, ufficio, negozio, magazzino,.....), *la composizione e disposizione degli ambienti interni*, la presenza di balconi o lastrici solari, *lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni*, *la vetustà dell'immobile* ed il relativo *stato di manutenzione* e condizioni attuali in generale, *l'orientamento e la luminosità* con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva ed il grado di rifinitura dell'immobile con riferimento alle caratteristiche dei materiali adoperati, il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti; nonché i **fattori estrinseci** rappresentati da *prossimità al centro cittadino*, *salubrità della zona* (presenza di parchi o aree attrezzate-vista mare), *livelli di rumorosità diurna e notturna*, *panoramicità*, *possibilità di parcheggiare nella zona*.

Nel dettaglio, i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del territorio comunale;



2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, in relazione alla media del contesto urbanistico in cui è inserito;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'appartamento.

Ne consegue che il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene in funzione del valore medio di partenza ( $V_m$ ), modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra - 0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) ed il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard. Per chiarire quanto suddetto, se ad esempio il valore medio di un immobile ubicato in un determinato Comune, varia tra 1.200,00 €/mq e 1.800,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.500,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ovvero la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600 €/mq. Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.500,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.200,00 \text{ €/mq}$$

$$1.500,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq}$$

In ragione di tanto il valore effettivo ( $V_e$ ) si ottiene usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5 con la seguente formula:



$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})$$

dove C è la media dei diversi coefficienti correttivi precedentemente descritti.

### **Stima Lotto 1**

Il prezzo unitario di compravendita contenuto nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2021**, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello pignorato (abitazione di tipo ultrapopolare – categoria A/5), ovvero realizzato nel centro storico del territorio comunale di Bitonto (BA), oscilla tra **740,00 €/mq** e **1.050,00 €/mq (vedi All. n.13)**.

I dati raccolti dalle Agenzie Immobiliari indicano quotazioni comprese tra un min di **820,00 €/mq** ed un max di **1.180,00 €/mq (vedi All. n.14)**.

In ragione di ciò, lo scrivente CTU ritiene opportuno utilizzare per il Lotto 1 come costo unitario il valore medio tra quelli suddetti, pari a **934,16 €/mq**, con una fascia di oscillazione pari a **78,33 €/mq**, così come si evince dalla differenza tra il minimo (**895,00 €/mq**) e massimo (**973,33 €/mq**) dei valori medi utilizzati.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a  $S_c = 101,76$  mq si ricava una prima stima di massima del **Lotto 1** pari a circa **€ 95.060,12**. Codesta va poi perfezionata in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserito, mediante l'utilizzo dei seguenti coefficienti di merito:

**Cu = -0.3** – sebbene l'Immobile C sia ubicato nel centro storico del comune di Bitonto, lo stesso è raggiungibile attraverso strade molto strette e tortuose, pertanto poco funzionali.

**Cv = -0.5** – l'immobile pignorato fa parte di uno stabile in muratura portante, di vetusta realizzazione (oltre sessant'anni) ed in uno scadente stato di conservazione e manutenzione. L'alloggio è di categoria ultrapopolare.



**Cf = - 0.5** – La disposizione interna del suddetto bene, compatibilmente con le superfici disponibili, è tale da renderlo nel complesso poco funzionale. Poco funzionale e non rispettoso delle norme igienico – sanitarie, infatti, appare la disposizione del piccolo servizio igienico, con la porta di accesso che si affaccia direttamente sul vano soggiorno/pranzo. L'alloggio è privo di impianto termico e non risulta collegato alla rete cittadina del gas.

**Cq = - 0.5** – Le finiture interne sono tutte di scadente qualità. Le murature interne presentano vistosi problemi di umidità. Le persiane oscuranti sono di vetusta fattura, così come la scala interna che conduce al piano interrato. Tutti gli impianti presenti non sono realizzati nel pieno rispetto delle normative vigenti.

**Cm = - 0.5** – L'unità immobiliare è complessivamente in stato scadente di manutenzione e conservazione, tale da rendere necessaria una ristrutturazione della stessa.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m)/5 = (- 0.3 - 0.5 - 0.5 - 0.5 - 0.5)/5 = - 0.46$$

**In ragione di tale coefficiente medio, il più probabile valore di mercato (Ve) del Lotto 1 risulta pari a:**

$$V_e = [V_m + C \times (V_{max} - V_{min})] \times S_c = [934,16 - 0.46 \times (973,33 - 895,00)] \times 101,76 = \underline{91.393,71 \text{ €}}$$

#### **Adeguamenti e correzioni della stima**

- Adeguamento forfettario del 15% (in accordo al quesito posto dal G.E.), per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti:

**13.709,06 €**



- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale  
comprehensive degli oneri del professionista:

**8.000,00 €**

**Il valore del Lotto 1 al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui  
si trova, è pari a**

**91.393,71 € – (13.709,06 + 8.000,00) € = 69.684,65 €**

**che in c.t. diconsì 69.700,00 €**

**Diconsì Euro Sessantanovemilasettecento/00**

Si precisa che, in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare dell'unità pignorata non è soggetta ad IVA** essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o di eventuale intervento.



## CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti;
- ispezionato gli immobili oggetto di stima;
- effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario e Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA), per l'accertamento della regolarità edilizia;
- acquisito presso i luoghi oggetto di stima copia conforme dell'atto di compravendita con cui gli esecutati sono entrati in possesso dei beni pignorati.

Sulla base di tutte le informazioni assunte, dei documenti, visure e certificati ottenuti, il sottoscritto ha determinato sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti postigli nel decreto di nomina, che i parametri necessari per effettuare la valutazione dell'Immobile C, così come sopra riportato e stimato.

Si riporta di seguito in sintesi quanto accertato:

- ✚ L'Immobile C è un'abitazione singola di antica costruzione in muratura portante, ubicata nel centro storico di Bitonto (BA) alla via Giulio dei Medici n.15 e ricadente su di un'area tipizzata dal vigente PRG del suddetto comune come “zona di tipo A”. Trattasi di un corpo di fabbrica costituito da un piano terra ed interrato: il tutto realizzato su una superficie attualmente identificata come “ente urbano” presso il N.C.T. del Comune di Bitonto (BA) al fg. 49 p.lla 1385.
- ✚ Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto (BA) non risultano pratiche edilizie che attestino la legittimità urbanistica degli immobili staggiti. Anche la documentazione catastale acquisita è incompleta, ovvero mancante della planimetria relativa all'unità



immobiliare identificata presso il N.C.E.U. del Comune di Bitonto al fg.49 p.la 1385 sub.3.

- ✚ Gli immobili in oggetto sono stati acquisiti dagli esecutati mediante atto di compravendita del 13.12.1999 con Repertorio n. 35763. Alla data del predetto acquisto i debitori erano coniugati in regime di comunione legale dei beni.
- ✚ I beni pignorati sono individuati catastalmente come due unità indipendenti, ciascuna delle quali contraddistinta da un proprio subalterno, numero civico e relativo accesso. Di contro, in sede di ispezione il sottoscritto ha accertato l'accorpamento delle stesse, con conseguente trasformazione in un'unica abitazione, caratterizzata da un piano terra ed un interrato. Tale accorpamento è stato realizzato creando nella muratura di confine tra i due originari alloggi (muratura lato sud) un varco con porta in legno e tre antistanti gradini rivestiti in marmo. Di fatto, l'unico vano di cui era composto l'originario sub.3 rappresenta, allo stato attuale, la camera da letto dell'immobile ottenuto con la suddetta trasformazione (Immobile C). Questa variazione, unitamente alle altre difformità descritte nella presente relazione, possono essere sanate mediante un P.d.C. in Sanatoria (art. 36 del d.p.r. 280/2001) e relativa pratica catastale. Il tutto è vincolato alla realizzazione di un antibagno, che rispetti le norme igienico – sanitarie vigenti, nonché al cambio di destinazione d'uso del piano interrato, ovvero da abitabile a deposito/cantina.
- ✚ I costi necessari per regolarizzare le predette discrasie, nonché rendere i luoghi conformi alle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, sono pari a circa **€ 8.000,00**: cifra, questa, comprensiva di bolli e diritti di segreteria, nonché degli oneri del tecnico incaricato (ing., arch., geom.) per redigere le corrispondenti pratiche edilizie e catastali.



- ✚ In virtù di quanto sopra ribadito è stato individuato un unico Lotto di vendita costituito da un solo compendio identificato come Immobile C.
- ✚ Il valore stimato per il Lotto 1 di vendita, al netto degli adeguamenti, è pari a **69.700,00 €**.
- ✚ In relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972, **la vendita immobiliare delle unità oggetto di procedura non è soggetta ad IVA** essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o di eventuale intervento.
- ✚ Il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere l'attestazione di prestazione energetica (A.P.E.) dell'immobile pignorato (Immobile C).

Pertanto, ringraziando la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione che consta di n. 34 pagine, oltre gli allegati, i rilievi fotografici e la specifica di onorario.

Con Osservanza

Il C.T.U.

Dott. Ing. Cosimo Marasciulo

