Prof. Ing. BIAGIO BIANCHI
BARI
ABITAZ.: PIAZZA GIULIO CESARE 30 – C.P. 70124 – 0805424695
UNIVERS.: VIA AMENDOLA 165/A – C.P. 70126 – 0805442940
Email: biagio.bianchi@uniba.it - pec: biagio.bianchi@pec.uniba.it
Codice Fiscale: BNCBGI63H24A662K - Cell. 3207980571

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO PER

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DA:

IN DANNO DI:

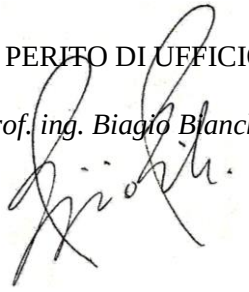
XXX XXX

(N. 143/XXX R. GEN. ESEC. - DR.SSA CUTOLO)

- *RELAZIONE*

IL PERITO DI UFFICIO

(Prof. ing. Biagio Bianchi)



Prof. Ing. BIAGIO BIANCHI
BARI
ABITAZ.: PIAZZA GIULIO CESARE 30 – C.P. 70124 – 0805424695
UNIVERS.: VIA AMENDOLA 165/A – C.P. 70126 – 0805442940
Email: biagio.bianchi@uniba.it - pec: biagio.bianchi@pec.uniba.it
Codice Fiscale: BNCBGI63H24A662K - Cell. 3207980571

Bari, 14/02/2024

Ill.ma Giudice
Dr.ssa Chiara CUTOLO
II Sezione Tribunale Civile di
B A R I

OGGETTO: Perizia Tecnica di Ufficio per Procedimento di Esecuzione Immobiliare tra e Figli S.n.C./ XXX XXX. N. 143/XXX R. Gen. Esec. - Dr.ssa CUTOLO.

1.- PREMESSA

Con provvedimento del 25/07/2022, la Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo, nominava il sottoscritto, prof. ing. Biagio BIANCHI, quale Esperto Stimatore per la relazione di stima dei beni pignorati nel procedimento in oggetto, con l'incarico di redigere perizia di stima, rispondendo ai quesiti di seguito riportati.

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando

nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli

estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero preDisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento

dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, 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, nonchè 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale Disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate

anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione Fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza, fissata, 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 sottoscritto ha accettato ufficialmente l'incarico in data 16/06/2022 e, previo opportuno avviso ufficiale delle Parti effettuato dall'avv. Nicola COLAPIETRO, nominato Custode con lo stesso decreto, ha iniziato le operazioni peritali in data 28/06/2022, ispezionando gli esterni dei luoghi interessati dalla presente procedura di esecuzione (*Verb. 1*), e le ha proseguite il 19/07/2023 e il 20/12/2023, ispezionando tutti i luoghi interessati dalla presente procedura di esecuzione, come si evince dai verbali allegati (*Verb. 2-3*). Dopo lo studio degli atti processuali e l'acquisizione degli elementi tecnico-giuridici necessari, ricevute autorizzazioni a prorogare il termine del deposito, il sottoscritto ha redatto la presente nota tecnica, inviata ai creditori, ai debitori o ai procuratori costituiti, con raccomandata o per posta elettronica certificata, entro i termini fissati dalla Giudice (*Racc. 1-2*).

2. - DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1. - Situazione urbanistica, catastale e coerenze

Il bene oggetto del presente pignoramento è ubicato in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. XXX (*Foto 1*), ed è costituito da un appartamento per civile abitazione che si sviluppa su n. 1 superficie al primo piano dell'edificio di cui è parte (*Foto 2; Dis. 1*).

Da una indagine effettuata presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico Erariale di Bari e gli uffici tecnici del Comune di Bitonto, è risultato che l'edificio si trova su un suolo

tipizzato dal P.U.G. quale "Zona Urbanistica A1" (*All. 1*); in questa Zona Urbanistica, il Piano Regolatore Generale del Comune di Bitonto (Adeguamento alla L.R. 56/80 - Norme Tecniche di Attuazione – Art. 13 relativo alla Zona A1; *All. 2*) prevede che "Le operazioni di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione, e nuova costruzione, vengono assoggettati alle norme di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2/4/1968 n. 1444, per la parte inerente le zone omogenee di tipo A". L'unità immobiliare non è comunque sottoposta ad alcun vincolo storico-paesaggistico.

Relativamente al Certificato di Agibilità dell'immobile, risulta un Certificato di Abitabilità datato 10/10/1987 rilasciato dal Comune di Bitonto per l'intero stabile di cui fa parte l'immobile in oggetto (*All. 3*).

Pertanto, nella presente valutazione economica, dovrà essere considerato il seguente bene.

- **Proprietà XXX XXX.** Unità immobiliare sita in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. XXX, piano 1 (*Foto 1-2; Dis. 1*). **Coerenze**: Nord proprietà XXX Vito Francesco - ptc. XXX e cortile interno (*Dis. 1*), Est proprietà XXX Pasquale – ptc. XXX – Sub. 24 (*Foto 2-3; Dis. 1*), Sud via Bonghi (*Foto 4; Dis. 1*), Ovest Condominio via Ruggiero Bonghi n. XXX, Piano 1 (proprietà XXX Maria, proprietà XXX Carmen, proprietà XXX Cosimo e XXX Antonia) (*Foto 1-3; Dis. 1*). **Individuazione al N.C.E.U.**: *Foglio 49, Part.* XXX, *Sub. 41, Cat. A/2, Cl. 4, Consist. 9,5 vani, Sup. Cat. 192 m^2, Rendita € 1.324,71 (All. 4).*

La attuale planimetria dell'immobile (*Dis. 1*) deriva dalla fusione di n. 2 appartamenti effettuata in data 09/11/1999: *Foglio 49, Part.* XXX, *sub. 25* e *Foglio 49, Part.* XXX, *sub. 26* (*All. 4*). In relazione alla divisione degli interni, lo stato dei luoghi risulta difforme da quello legittimato al NCEU (*All. 5*); inoltre, al Comune di Bitonto non è stato

possibile acquisire documentazione tecnica che ufficializzi la fusione citata nella visura catastale (*All. 4*).

Da quanto innanzi e in seguito alle indagini effettuate, il sottoscritto, ai sensi dell'art. 17 del DPR n. 380/2001 e successive modifiche e integrazioni, dichiara che la regolarità edilizia e urbanistica del bene è subordinata: al deposito di una opportuna pratica che regolarizzi, eventualmente, la fusione avvenuta, nonché l'esatta planimetria dell'attuale stato dei luoghi.

2.2. - <u>Descrizione del bene pignorato</u>

L'immobile è un appartamento per civile abitazione di costruito nel 1967, ubicato in una zona centrale di Bitonto (BA); la sua attuale planimetria deriva dalla fusione di n. 2 appartamenti effettuata in data 09/11/1999: *Foglio 49, Part. 1809, sub. 25* e *Foglio 49, Part. 1809, sub. 26* (*All. 4*). L'accesso dall'esterno al complesso edilizio avviene dal civico n. XXX della via Bonghi mediante un portone in metallo e vetro (*Foto 1*), che apre su un ampio androne, nel quale si trovano il vano scala e il vano ascensore (*Foto 5-6*); al primo piano si trova l'unità immobiliare in questione, alla quale si accede mediante n. 2 porte blindate in legno, a destra uscendo dall'ascensore (*Foto 7; Dis. 1*).

La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare, al lordo delle murature, è di 181,0 m^2; la superficie scoperta è di 83,2 m^2.

Dalla porta di ingresso ubicata a destra salendo dall'androne (*Foto 8; Dis. 1*) si accede nel vano adibito a soggiorno/ingresso (26,32 m^2 al netto delle murature; *Foto 9-10; Dis. 1*). Il soggiorno/ingresso è collegato al salotto (30,72 m^2 al netto delle murature; *Foto 11-12; Dis. 1*) mediante una porta in legno e vetro a doppio battente e il salotto è collegato alla cucina (11,10 m^2 al netto delle murature) mediante una porta scorrevole (*Foto 11-13-14-15; Dis. 1*).

Dal soggiorno/ingresso si accede a un corridoio in direzione Est (9,35 m^2 al netto delle murature; *Foto 16; Dis. 1*) e a un disimpegno in direzione opposta (4,50 m^2 al netto delle murature; *Foto 17; Dis. 1*). Percorrendo il corridoio dal soggiorno, a sinistra si trova un'altra porta di accesso all'appartamento ubicata di fronte alla rampa di scala (*Foto 15-18-7; Dis. 1*), a destra si trova l'accesso alla cucina (*Foto 15-18; Dis. 1*) e l'accesso a un servizio igienico completo dotato di vasca da bagno con doccia (*Foto 19-20; Dis. 1*), di fronte si trova prima l'accesso a un ripostiglio (*Foto 18; Dis. 1*) e successivamente l'accesso a una camera da letto matrimoniale dotata di cabina armadio (*Foto 19-21-22; Dis. 1*). Percorrendo il disimpegno dal soggiorno, invece, a sinistra si trova la porta di accesso a una camera da letto matrimoniale dotata di ampia cabina armadio (*Foto 23-24-25; Dis. 1*), a destra si trova prima l'accesso a un servizio igienico completo dotato di box doccia (*Foto 26; Dis. 1*) e successivamente l'accesso a uno studio (*Foto 27-28; Dis. 1*).

Le strutture portanti verticali sono in calcestruzzo armato e i solai in latero-cemento; il loro stato di conservazione e di sicurezza è ottimo. Nel corso dei sopralluoghi effettuati, non sono stati evidenziati fenomeni di umidità.

L'altezza totale fuori terra del corpo di fabbrica, costituito da n. 5 piani in elevazione, il lastrico solare e un piano terra, è circa 29,0 m, mentre la distanza netta fra il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura di ciascun piano è 2,95 m.

Ad esclusione della cucina che è pavimentata co piastrelle in gres porcellanato di colore marrone 20 cm x 30 (*Foto 13-14*), tutti gli ambienti sono pavimentati con listoni di parquet dousse a spina di pesce, compresi i servizi (*Foto da 9-10-12, da 16 a 28*); questi ultimi sono parzialmente maiolicati: con piastrelle di ceramica bianca 30 cm x 30 cm con decori floreali di colore azzurro e verde, nel servizio ad Est (*Foto 20*), e di colore blu nel servizio ad Ovest (*Foto 26*).

La superficie scoperta dell'unità immobiliare è costituita da un ampio terrazzo (77,5 m^2; *Dis. 1*; *Foto 2*) che affaccia sulla via Bonghi e da un balcone dotato di ripostiglio (5,7 m^2; *Dis. 1*) che affaccia sul cortile interno del Condominio via Bonghi n. 28. Al terrazzo si accede dalle camere da letto, dalla cucina e dal salotto mediante porte finestre a due battenti, una in ogni camera e due nel salotto (*Dis. 1; Foto 12-14-21-24*); analogamente, al balcone si accede dal soggiorno e dallo studio, rispettivamente, con una porta finestra a due battenti (*Dis. 1; Foto 10-27*). Il parapetto del terrazzo e del balcone è costituito da ringhiere in acciaio verniciato, mentre la pavimentazione degli spazi aperti è costituita da piastrelle di gres porcellanato di colore grigio chiaro.

Tutti gli infissi e i serramenti esterni sono in ottimo stato, a tenuta, con battenti costituiti da intelaiatura metallica e vetro camera (*Foto 1-2*), gli infissi e i serramenti interni sono in legno con elementi in vetro e sono dotati di tapparelle avvolgibili in PVC coibentato, con azionamento elettrico (*Foto 10-12-14-21-24-27*).

Gli impianti elettrico, idrico e fognante sono a regola d'arte, anche se va verificato il loro funzionamento, perché sono inattivi da diversi anni e probabilmente saranno necessari interventi di adeguamento alla legislazione vigente. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia sul terrazzo e i corpi scaldanti sono costituiti da radiatori tubolari a parete (*Foto 14-20-26-29-30-31*). L'illuminazione artificiale è realizzata con lampade elettriche a incandescenza sospese al soffitto o montate in plafoniere a soffitto o a parete, o in lumi da appoggio e lampadari a soffitto (*Foto 12-14-20-21-23-24-26-28-32*); sono istallate anche luci di emergenza (*Foto 33*). Nel salotto e nella camera da letto a Ovest c'è un impianto di aria condizionata con erogazione da grate a parete (*Foto 1-2-34*)

In relazione agli elementi innanzi esposti, l'unità immobiliare si presenta in stato di manutenzione e conservazione ottimo, con soluzioni tecniche, finiture degli ambienti e

degli infissi al di sopra della media, nonché strutture in ottimo stato di manutenzione e di sicurezza.

La zona di ubicazione dell'unità immobiliare, in relazione al ceto sociale degli abitanti, è da considerarsi signorile. L'immobile è posizionato nel centro urbano del comune di Bitonto, è ottimamente collegato alle principali vie cittadine e a quelle di accesso al centro abitato, nonché alle scuole, agli uffici, ai servizi (parchi, giardini, impianti sportivi, Chiese Cattoliche, etc.), ai mezzi di trasporto pubblici (autobus, stazione ferroviaria) ed alle principali attività economiche (mercati, negozi, supermercati, alberghi, etc.). La via Bonghi e le vie limitrofe offrono ampie possibilità di parcheggio (*Foto 1-4*).

2.3. - <u>Soluzioni per regolarizzare le pendenze tecniche individuate</u>

La regolarità edilizia e urbanistica del bene oggetto della presente procedura è subordinata alla realizzazione dei seguenti interventi chiarificatori e integratori.

1. Regolarizzazione delle difformità degli elaborati grafici catastali relativamente alla disposizione interna degli ambienti in tutti i piani dell'immobile e accatastamento della esatta planimetria.
2. Verifica della conformità della fusione delle unità abitative ed eventuale regolarizzazione della stessa.

Le spese relative agli interventi di regolarizzazione edilizia elencati, comprensive degli oneri concessori, delle spese di accatastamento e delle tariffe professionali relative a questo tipo di prestazione si possono quantificare forfettariamente nella cifra di 6.000,0 €. Tale somma sarà equamente decurtata dall'importo della valutazione dell'immobile.

3. - <u>RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE FORMALITÀ</u>

In base agli accertamenti eseguiti e depositati agli atti della presente procedura, nel periodo dal 15/04/2002 al 15/04/2022, data di trascrizione del presente pignoramento,

risultavano le seguenti formalità riferite alla Parte Debitrice o agli immobili pignorati (*All. 6*).

3.1 - <u>Trascrizioni</u>

1) *<u>Pignoramento di cui si tratta</u>* Registro Generale n. 19792, Registro Particolare n. XXX del 15/04/2022; a favore di . con sede a Bitonto (BA), C.F. ; contro XXX XXX, nata a ; in virtù di Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari rep. n. 2598, relativo all'immobile in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. 28, piano 1, Foglio 49, Part. 1809, Sub. 41.

Alla data 23/10/2023, come si evince dalle visure ipotecarie allegate, non risultavano ulteriori trascrizioni a carico della Parte debitrice o degli immobili pignorati nel presente procedimento di esecuzione (*All. 7*).

3.2. – <u>Iscrizioni</u>

Alla data 23/10/2023, come si evince dalle visure ipotecarie allegate, non risultavano iscrizioni a carico della Parte debitrice o degli immobili pignorati nel presente procedimento di esecuzione (*All. 7*); le iscrizioni antecedenti al 15/04/2002 sono documentate nella "Certificazione ex 567" depositata dal Creditore procedente ed allegata agli atti della presente procedura: Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, Registro Generale n. 42543, Registro Particolare n. XXX del 15/04/2022, Rep. 35727 del 17/11/1999 (*All. 6*).

3.3. – <u>Stato civile del debitore</u>

Dai certificati di stato civile acquisiti, il debitore coinvolto nella presente procedura di esecuzione immobiliare risulta:

- XXX XXX, nata a Bitonto (BA) il XXX / XXX / XXX, di stato libero per divorzio da XXX XXX il 12/06/XXX (*All. 8*).

4. - VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Una approfondita ricerca è stata svolta attraverso indagini presso studi notarili e presso l'U.T.E. per ritrovare atti di compravendita di immobili confinanti con quello in questione; nel presente caso il metodo non si è rivelato del tutto esauriente, in quanto sono stati individuati immobili confinanti o limitrofi che hanno formato oggetto di compravendite in tempi recenti, ma questi non hanno caratteristiche tecnicamente confrontabili con quello da valutare. Pertanto, al fine di esprimere la stima del valore degli immobili in questione nella misura più vicina alla realtà economica della zona, saranno opportunamente mediati i risultati ottenuti per via analitica e per via sintetica, secondo i criteri ricorrenti in materia di estimo.

In base alla descrizione effettuata nei precedenti paragrafi, l'immobile da valutare è il seguente.

- Unità immobiliare sita in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. XXX, piano XXX (*Foto 1-2; Dis. 1*).

Nella procedura analitica, il procedimento fondato sulla capitalizzazione dei redditi comporta la definizione dei seguenti parametri:

a) determinazione del beneficio fondiario;

b) scelta del saggio di capitalizzazione;

c) aggiunte e detrazioni al valore determinato.

a) Beneficio fondiario (B_f): si ottiene detraendo dal canone annuo, le spese che il proprietario, di norma, deve sostenere; il canone, nel caso specifico, si calcola sulla base dei prezzi di locazione realizzati nello stesso immobile o similari.

Al beneficio fondiario bisogna detrarre le spese a carico del proprietario (S), di norma sostenute, le quali possono esprimersi in valori percentuali, come segue:

- quote di manutenzione 4,0 %

- quote assicurative	1,0 %
- amministrazione	1,5 %
- imposte (ICI – IRPEF)	4,5 %
- TOTALE: S =	11,0 %

b) Saggio di capitalizzazione (r): atteso il tipo di fabbricato, appare congruo assumere il valore previsto del tasso di sconto legale, che è dello 0,05%.

c) Aggiunte e detrazioni al valore determinato: nel caso specifico è necessario tener conto dei "comodi" che l'immobile possiede, cioè quelle caratteristiche che fanno variare, mediante opportuni fattori correttivi, il valore del bene; tali elementi sono: l'ubicaziome nel centro urbano, gli spazi accessori disponibili, la visuale, lo stato di manutenzione, le soluzioni particolarmente efficienti di riscaldamento, l'impianto di condizionamento, etc.

Le modalità di stima condotte con il criterio di "mercato", invece, stabiliscono il valore del bene in relazione alla "domanda" ed è funzione essenzialmente della zona di ubicazione del fabbricato e del periodo di tempo in cui si formula la stima. Per tale tipo di operazione sono significativi i valori riferiti dalla Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari, che sono aggiornati al 2023 e, per quanto possano ritenersi perfettamente validi atteso l'andamento della "domanda-offerta" in materia edilizia verificatasi fino alla data odierna, sono stati comunque verificati, ed eventualmente rettificati, mediante un'analisi di mercato nel comune di Bitonto[1].

Per quanto riguarda le superfici da considerare, nel caso specifico si farà riferimento a misure calcolate al lordo delle murature; la superficie del terrazzo sarà presa in considerazione al 50%, quella del balcone sulla facciata secondaria al 33%.

La superficie da considerare è: 181,0 m^2 coperti, 110 m^2, e 83,2 m^2 scoperti dei quali 77,5 m^2 di affaccio principale e 5,7 m^2 di balcone sulla facciata secondaria.

[1] Agenzie Immobiliari che in Bitonto operano nella zona: Servizi Immobiliari Studi Santi srl, Corso Vittorio Emanuele II, 40 - 70032 Bitonto (BA); Agenzia Immobiliare Puntocasagroup, Via della Repubblica Italiana, 45 - 70032 Bitonto (BA); Ad Maiora Immobiliare, Via Tommaso Traetta, 98 - 70032 Bitonto (BA).

a) *Procedura analitica*. Una accurata indagine ha messo in evidenza che il canone mensile da considerare è dell'ordine di € 750,00. Tenendo conto che la richiesta di appartamenti delle stesse dimensioni nel comune di Bitonto non è elevata ma che, nel caso specifico, le finiture ed i materiali utilizzati internamente sono ottime e i comodi sono notevoli, il valore individuato si ritiene debba essere incrementato del 40%, con i seguenti fattori additivi:

- 5 % per le soluzioni impiantistiche;
- 15 % per le finiture, i comodi, lo stato di conservazione e manutenzione;
- 5 % per la posizione;
- 15 % per la disponibilità di ampio spazio aperto.

Il beneficio fondiario è:

B_f = € 1.050,0 x 12 = € 12.600,0

Oneri amministrativi del proprietario:

S = 11% B_f = € 1.386,00

Il valore di stima secondo la procedura analitica sarà:

$$V_a = \frac{B_f - S}{0{,}05} = \frac{12.600{,}0 - 1.386{,}0}{0{,}05} = 224.280{,}00\ €$$

b) *Valore di mercato (V_m).* Avvalendosi delle indicazioni della Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari, nonché delle agenzie immobiliari operanti in zona[1], tenuto conto dello stato di manutenzione, delle finiture e dei comodi (possibilità di parcheggio, ubicazione, soluzioni impiantistiche, etc.), considerando opportunamente il computo delle superfici scoperte, la stima dell'immobile seguendo la presente procedura è:

- prezzo base della superficie coperta (appartamenti della zona con le stesse caratteristiche architettoniche e dello stesso periodo di costruzione): 1.250,00 €/m^2
- incremento del 25 % per le finiture, i comodi e le soluzioni

impiantistiche: 312,50 €/m²

b_0) prezzo complessivo della superficie coperta: 1.562,50 €/m²

b_1) prezzo della superficie scoperta dell'affaccio principale

(50% rispetto ai piani in elevazione): 781,25 €/m²

b_2) prezzo della superficie scoperta dell'affaccio secondario

(33% rispetto ai piani in elevazione): 515,66 €/m²

Pertanto si ha:

- valore dell'appartamento: 282.812,50 €
- superficie scoperta principale: 77,5 x 781,25 = 60.546,87 €
- superficie scoperta secondaria: 5,7 x 495,0 = 2.939,06 €
- Valore totale (V_m): 346.298,44 €

Mediando i due risultati ottenuti si ottiene il valore di stima:

$$V = \frac{V_a + V_m}{2} = \frac{224.280{,}00 + 346.298{,}44}{2} = 285.289{,}22\ €$$

Al fine della vendita, quest'ultimo valore viene decurtato del 15% imposto dall'ufficio per vizi occulti e/o altro: 242.495,84 €, nonché decurtato di 6.000,0 € corrispondenti agli oneri per la rimozione dei vincoli: 236.495,84 €; arrotondato a 237.000,00 € che rappresenta il valore iniziale minimo a base d'asta.

5. - DEFINIZIONE DEI LOTTI

Attesa la consistenza dell'asse immobiliare oggetto del presente pignoramento, si ritiene opportuno costituire n. 1 lotto. La soluzione risulta essere la più valida dal punto di vista tecnico-economico.

LOTTO I costituito da:

Proprietà XXX XXX**.** Unità immobiliare sita in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. XXX, piano 1 (*Foto 1-2; Dis. 1*). Coerenze: Nord proprietà Di XXX XXX - ptc. XXX e cortile

interno (*Dis. 1*), Est proprietà XXX XXX– ptc. XXX – Sub. 24 (*Foto 2-3; Dis. 1*), Sud via Bonghi (*Foto 4; Dis. 1*), Ovest Condominio via Ruggiero Bonghi n. XXX, Piano 1 (proprietà XXX Maria, proprietà XXX Carmen, proprietà XXX Cosimo e XXX Antonia) (*Foto 1-3; Dis. 1*). Individuazione al N.C.E.U.: *Foglio 49, Part.* XXX, *Sub. 41, Cat. A/2, Cl. 4, Consist. 9,5 vani, Sup. Cat. 192 m^2, Rendita € 1.324,71 (All. 4).*

PREZZO BASE: .....€ 237.000,00

(diconsi: *duecentotrentasettemila/00*).

6. - FORMALITÀ DA CANCELLARSI DOPO LA VENDITA

Da quanto innanzi esposto, si è riscontrata n.1 formalità da cancellarsi dopo la vendita.

1) *Pignoramento di cui si tratta* Registro Generale n. XXX, Registro Particolare n. 14691 del 15/04/2022; a favore di con sede a Bitonto (BA), C.F. ; contro XXX XXX, nata a ; in virtù di Atto dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari rep. n. 2598, relativo all'immobile in Bitonto (BA) alla via R. Bonghi n. XXX, piano 1, Foglio 49, Part. XXX, XXX Sub. 41.

7. - CONCLUSIONI E RISPOSTE AI QUESITI

-) L'esame dei beni interessati dal procedimento di esecuzione immobiliare in oggetto, della documentazione allegata agli atti, dei registri della Conservatoria, dell'Ufficio Tecnico Erariale e del N.C.E.U. del Comune di Bitonto, nonché dei registri degli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bitonto, ha consentito di effettuare una esaustiva identificazione, alla data di redazione della presente nota, dell'immobile pignorato, sia dal punto di vista urbanistico e catastale che delle coerenze (cfr. par. 2.1). Inoltre, nel par. 2, viene riportata una dettagliata descrizione del bene corredata da documentazione grafica e fotografica.



-) Dal punto di vista edilizio ed urbanistico sono state evidenziate irregolarità tecniche da risolvere, secondo quanto riportato nel par. 2.3: regolarizzazione delle difformità degli elaborati grafici catastali relativamente alla disposizione interna degli ambienti in tutti i piani dell'immobile e accatastamento della esatta planimetria; verifica della conformità della fusione delle unità abitative ed eventuale regolarizzazione della stessa.

-) Nel periodo che va dal 15/04/2002, antecedente di venti anni alla data di trascrizione del presente pignoramento, alla data al 23/10/2023 sono state accertate n. 1 trascrizione e nessuna iscrizione riferite alla Parte debitrice e all'immobile pignorato, così come più dettagliatamente riportato nel par. 3.

-) Sono stati utilizzati n. 2 procedimenti di valutazione economica, uno analitico l'altro sintetico-comparativo (cfr. par. 4); la valutazione dell'immobile pignorato è risultata 285.289,22 €.

-) Ai fini della vendita all'asta, è stato definito n. 1 lotto in base ai criteri tecnico-economici definiti nei par. 4 e 5:

   lotto I comprendente la unità immobiliare pignorata sita in sita in Bitonto (BA) alla Via Bonghi XXX, il cui prezzo base è: .....*€ 237.000,00*;

-) Delle formalità sopra elencate, n. 1 trascrizione (pignoramento in atto) sarà cancellata dopo la vendita, secondo quanto indicato nel par. 6.

In Fede

Il Consulente Tecnico di Ufficio

(Prof. ing. Biagio BIANCHI)

