

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 176/2024

CREDITORE PROCEDENTE

SIENA NPL 2018 S.r.l., con sede in Roma (RM), Via Curtatone n. 3, codice fiscale 14535321005,
rappresentata da **DOVALUE S.p.A.**, con sede in Verona (VR), Viale dell'Agricoltura n. 7,
codice fiscale 00390840239, partita I.V.A. 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Michele
Bellomo, ed elettivamente domiciliata in Bari (BA), via A. M. Calefati n. 177.

DEBITORE

Sig. [REDACTED], **C.F.** [REDACTED]

PERIZIA DEL CTU

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO.....	12
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	13
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	14
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	15
8. DIVISIBILITÀ.....	16
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA	17
10. PERIZIA LOTTO 1	19
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	19
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	20
10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	24
11. PERIZIA LOTTO 2	25
11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	25
11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	26
11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	30
12. PERIZIA LOTTO 3	31
12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	31
12.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	32
12.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	35
13. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	36

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 26/01/2024, con successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 27/03/2024 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 176/2024, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Turi (BA), in Via Giuseppe Giusti, piano 1, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 99 mq, rendita € 570,68 (Allegato 1);*
- *Immobile sito in Turi (BA), in Via Giuseppe Giusti, piano T, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 647,02 (Allegato 2);*
- *Immobile sito in Turi (BA), in Via Paolo Totire Ippoliti n. 4-6, piano T, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 17, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 647,02 (Allegato 3).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 31/07/2024, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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 quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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

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

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

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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*
- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*
- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

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

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Compiuti questi preliminari controlli provveda l'Esperto:

- 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 DPR n. 380/2001);*
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'Esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;*
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 26/01/2024;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 27/03/2024;
- Istanza di vendita del 03/05/2024;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Maurizio Lunetta;
- Nota di trascrizione, Presentazione n. 3 del 24/04/2024, Registro generale n. 20080, Registro particolare n. 15521.

Innanzitutto, si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento si evince che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario degli immobili trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 24/04/2024.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, in data 07/10/2024, con la presenza del custode nominato dal Giudice Avv. Dorotea D'Amico. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del procedimento;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Turi, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari, per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto del procedimento;
- Archivio Notarile di Bari per reperire gli atti di compravendita relativi agli immobili oggetto del procedimento;

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- Ufficio dell'Amministratore di condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto del procedimento, per verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sugli immobili;
- Ufficio Anagrafe del Comune di Turi, per reperire il certificato di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio del soggetto esecutato.

3. IDENTIFICAZIONE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere la seguente proprietà:

- Immobile sito in Turi (BA), Via Giuseppe Giusti, distinto al catasto urbano del comune di Turi con **foglio 13, particella 710, subalterno 6**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, rendita 570,68 €, con Atto Rep. N. 82581 del 30/09/1999 a firma dal Notaio Luigi D'Agosto (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto dal Sig. .

, in qualità di proprietario dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:

- **Sig.** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.

- Immobile sito in Turi (BA), Via Paolo Totire Ippoliti n. 4-6, distinto al catasto urbano del comune di Turi con **foglio 13, particella 710, subalterno 17**, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita 647,02 €, con Atto Rep. N. 82581 del 30/09/1999 a firma dal Notaio Luigi D'Agosto (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto dal Sig.

, in qualità di proprietario dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:

- **Sig.** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1.

Si precisa che l'immobile risultava essere identificato nel suddetto atto con il precedente identificativo catastale, foglio 13, particella 710, subalterno 4. Successivamente, l'immobile è stato oggetto di variazione catastale in data 16/05/2008 per cambio di destinazione d'uso da garage a negozio.

- Immobile sito in Turi (BA), Via Giuseppe Giusti, distinto al catasto urbano del comune di Turi con **foglio 13, particella 710, subalterno 3**, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita 647,02 €, con Atto Rep. N. 6578 del 18/06/2009 a firma dal Notaio Emanuela Sorvillo (*Allegato 5*), risulta essere stato venduto dalla Sig.ra

, in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietario identificato come segue:

- **Sig.** [REDACTED], C.F. [REDACTED], nella misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Inoltre, il sottoscritto ha presentato richiesta presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Turi al fine di recuperare il certificato di stato civile ed eventuale estratto dell'atto di matrimonio riguardante il Sig. [REDACTED] [REDACTED] attuale proprietario degli immobili oggetto del procedimento; ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta (*Allegato 6*).

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto ha presentato richiesta presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari), al fine di verificare l'eventuale presenza di contratti di locazione registrati a nome del soggetto debitore, Sig. [REDACTED], con riferimento agli immobili oggetto del procedimento. Ad oggi, non si è ricevuto riscontro in merito a tale richiesta (***Allegato 7***).

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. N. 82581 del 30/09/1999 a firma dal Notaio Luigi D'Agosto (***Allegato 4***), e nell' Atto Rep. N. 6578 del 18/06/2009 a firma dal Notaio Emanuela Sorvillo (***Allegato 5***), si è rilevato che il fabbricato di cui risultano far parte gli immobili oggetto del procedimento è stato realizzato in seguito al rilascio, in data 03/12/1990, da parte del Comune di Turi, della Concessione Edilizia n. 109/1990 (pratica n.218/1990).

Non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato.

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha riscontrato la presenza di alcune difformità tra lo stato dei luoghi dell'immobile e quanto riportato sulle planimetrie catastali riferite agli immobili (***Allegati 9, 11 e 13***).

Per quanto riguarda l'abitazione al primo piano, si è riscontrata una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (***Allegato 9***) in corrispondenza del soggiorno (presente un muro divisorio che ha permesso di ricavare un vano tra il soggiorno e il bagno).

Per quanto riguarda il locale commerciale con accesso da via Paolo Totire Ippoliti n. 8, distinto al catasto con foglio 13, particella 710, subalterno 3, si è riscontrata la presenza di un piccolo vano adibito a servizi igienici, di altezza inferiore rispetto all'altezza del locale, non riportato sulla planimetria catastale dell'immobile (***Allegato 11***).

Pertanto, al fine di sanare tale difformità, si ritiene sia necessario presentare presso il Comune di Turi una C.I.L.A. in Sanatoria ed effettuare un aggiornamento delle planimetrie catastali degli immobili in modo tale da adeguare gli elaborati planimetrici allo stato dei luoghi.

Inoltre, dall'analisi delle visure e planimetrie catastali riferite agli immobili oggetto del procedimento, identificati al catasto con foglio 13, particella 710, subalterni 3-6, si è rilevato che risulta essere indicato un indirizzo (via Giuseppe Giusti) degli immobili non corrispondente al loro effettivo punto di accesso (via Paolo Totire Ippoliti). Pertanto, è necessario effettuare un aggiornamento dei dati toponomastici degli immobili presso l'Agenzia delle Entrate.

Della predetta necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi, di cui si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti, il sottoscritto CTU terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore degli immobili difformi.

6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo presso gli immobili, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano essere parte di un edificio costituito come condominio.

Ad oggi non si ha evidenza sulla presenza o meno di un amministratore del condominio; più precisamente il proprietario, nonché debitore esecutato, non ha fornito informative a riguardo.

7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento trascritto in data 24/04/2024), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (***Allegati 8a, 8b, 8c, 8d, 8e***), è emerso che, a carico delle unità immobiliari oggetto del procedimento gravano le seguenti formalità, per le quali dovrà essere disposta la cancellazione:

- 1. Trascrizione del 24/04/2024** – Reg. generale n. 20080, Reg. particolare n. 15521 (***Allegato 8e***).

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- Cancellazione della trascrizione di cui al punto 1: € 294,00.

8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi risultano identificabili in n. 3 lotti, di seguito riportati:

❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad abitazione civile** sito in Turi (BA), in Via Giuseppe Giusti, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 710, subalterno 6**, piano 1, categoria A/2, rendita catastale € 570,68, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

❖ LOTTO 2

- **Immobile adibito a negozio** sito in Turi (BA), in Via Giuseppe Giusti, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 710, subalterno 3**, piano terra, categoria C/1, rendita catastale € 647,02, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

❖ LOTTO 3

- **Immobile adibito a negozio** sito in Turi (BA), in Via Paolo Totire Ippoliti n. 4-6, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 710, subalterno 17**, piano terra, categoria C/1, rendita catastale € 647,02, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

LOTTO 1

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Turi (BA), Fg.13, Part.710, Sub.6	1	2,80	Abitazione	93,00	1	93,00
	1	-	Abitazione (balconi)	20,00	*	6,00
TOTALE				113,00		99,00
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)						

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

LOTTO 2

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Turi (BA), Fg.13, Part.710, Sub.3	T	4,5	Negozio	32,00	1	32,00
TOTALE				32,00		32,00

LOTTO 3

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Ragguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Turi (BA), Fg.13, Part.710, Sub.17	T	4,5	Negozio	37,00	1	37,00
TOTALE				37,00		37,00

10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILE SITO IN TURI, IN VIA GIUSEPPE GIUSTI, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 710, SUBALTERNO 6.

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (*Allegato 9*) è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	13	710	6	A/2	2	1	6,5 vani	99 mq	570,68 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un'abitazione situata al primo piano di un edificio sito nel Comune di Turi, in via Paolo Totire Ippoliti. L'edificio risulta essere confinante nel complesso con via Paolo Totire Ippoliti, con una piccola traversa chiusa di via Paolo Totire Ippoliti e con altre proprietà adiacenti.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'abitazione situata al primo piano di un edificio sito in Turi, sviluppato su tre livelli fuori terra e accessibile da via Paolo Totire Ippoliti, precisamente dal civico n. 10. L'immobile è dotato di un accesso indipendente dal civico n. 4 della medesima via (*foto 3, Allegato 10*) ed è raggiungibile mediante una scala esterna alla quale si arriva dopo aver percorso un piccolo portico coperto (*foto 4-9, Allegato 10*). All'interno l'immobile è composto da una zona giorno posta all'ingresso, che funge da soggiorno e sala da pranzo (*foto 10-13, Allegato 10*), con piccolo angolo cottura separato (*foto 15 e 16, Allegato 10*), e da un corridoio che conduce alle due camere da letto e a due bagni (*foto 20-26, Allegato 10*). L'abitazione, inoltre, è dotata di un piccolo ripostiglio situato sulla destra rispetto alla porta di accesso dell'abitazione (*foto 27 e 28, Allegato 10*) e di due balconi, uno con veranda e con affaccio su lato interno e l'altro con affaccio su via Paolo Totire Ippoliti (*foto 17 e 18, Allegato 10*).

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'abitazione si presenta in buone condizioni di manutenzione.

■ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate (**foto 2, 6 e 8, Allegato 10**);
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione in piastrelle; pareti delle stanze intonacate e tinteggiate; i bagni e l'angolo cottura della cucina presentano sulle pareti rivestimenti in piastrelle (**foto 15-16 e 22-23, Allegato 10**);
- *Infissi esterni*: porta di accesso dell'abitazione blindata (**foto 10, Allegato 10**);
- *Infissi interni*: porte in legno;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante), di impianto di riscaldamento autonomo, di impianto di condizionamento dell'aria e di impianto citofonico.

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;

- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompanature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Turi, in via Boccaccio, in vendita appartamento al primo piano di uno stabile di tre piani, composto da un ampio salone, una cucina, due camere da letto e due bagni. Superficie commerciale complessiva pari a 114 mq. *Prezzo di vendita: € 99.000,00.*

➤ **Comparativo A2**

A Turi, in via Francesco Valentini, in vendita immobile posto al secondo di una palazzina di recente costruzione, composto da soggiorno-sala da pranzo con attigua cucina, da una camera da letto ed un bagno. Dal soggiorno è possibile accedere ad una ampia veranda. Superficie commerciale complessiva pari a 103 mq. *Prezzo di vendita: € 88.000,00.*

➤ **Comparativo A3**

A Turi, in via Vittorio Alfieri, in vendita immobile posto al primo piano di una palazzina composta da sole due unità abitative, composto da un ampio soggiorno che affaccia su balcone angolare, cucina con angolo cottura a vista e ripostiglio, un disimpegno, due camere da letto ed un bagno. Superficie commerciale complessiva pari a 123 mq. *Prezzo di vendita: € 133.000,00.*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Turi	Turi	Turi	Turi
Valore Mercato (€)	-	99.000,00	88.000,00	133.000,00
Superficie Commerciale (mq)	99,00	114,00	103,00	123,00
Valore Mercato (€/mq)	-	868,42	854,37	1.081,30

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Turi - Fascia/Zona: Semicentrale Codice di zona: C1 Microzona catastale n: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale Tipologia: Abitazioni civili	
Min	Max
750,00	1050,00
Valore Medio	900,00

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda le abitazioni civili, è compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.050,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,90	0,90	0,90	0,90

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,90	0,70	0,90	0,80	0,83

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,74** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **1.000,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
99,00	1000,00	0,74	73.507,50

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 1	€	73.507,50
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	11.026,13
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	62.481,38
Che si arrotonda a		€ 62.500,00

11. PERIZIA LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN TURI, IN VIA GIUSEPPE GIUSTI, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 710, SUBALTERNO 3.

11.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (*Allegato 11*) è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	13	710	3	C/1	3	T	29 mq	32 mq	647,02 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un locale adibito a negozio situato al piano terra di un edificio sito nel Comune di Turi, in via Paolo Totire Ippoliti. Il locale confina con via Paolo Totire Ippoliti, con vano scala comune dell'edificio condominiale di cui risulta essere parte e con locale adiacente, distinto al catasto del Comune di Turi con foglio 13, particella 710, subalterno 17.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale adibito a negozio (*Allegato 12*) situato al piano terra di un edificio sito in Turi, alla via Paolo Totire Ippoliti, accessibile dal civico n. 8 di detta via. Il locale è dotato di una serranda metallica ad apertura manuale e, all'interno, di un piccolo vano di altezza inferiore rispetto all'altezza dell'immobile adibito a servizi igienici.

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate
- *Pareti interne*: tramezzature in laterizio;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione e rivestimenti pareti vano servizi igienici in piastrelle;
- *Infissi esterni*: serranda d'accesso in acciaio ad apertura manuale;

- *Infissi interni*: porta vano servizi igienici in legno;
- *Impianti tecnologici*: il locale è dotato di impianto elettrico e di impianto idrico-fognario.
-

11.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo B1**

A Turi, in Via Pietro De Donato Giannini, in vendita locale commerciale da adibire ad attività panetteria, con annessa area per zona lavorazione-deposito, dotato di un bagno e spogliatoio, avente superficie commerciale complessiva pari a 170 mq. *Prezzo di Vendita: € 215.000,00.*

➤ **Comparativo B2**

A Turi, in via Domenico Elefante, in vendita locale commerciale per esercizio di attività bar-pasticceria dotato di bagno, antibagno e zona laboratorio retrostante con deposito, dispensa e bagno. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e riscaldamento, impianto di allarme e videosorveglianza e cappa nella zona laboratorio. Superficie commerciale complessiva pari a 185 mq. *Prezzo di Vendita: € 69.000,00.*

➤ **Comparativo B3**

A Turi, in via Dottor Domenico Resta, in vendita locale commerciale adibito a salone per parrucchiere-barbiere con doppia serranda su strada principale ed una su strada secondaria, dotato di tutto l'arredamento necessario per l'avvio dell'attività, composto da zona accoglienza e zona reception all'ingresso, una zona per n.3 postazioni, un piccolo bagno e due vani deposito. Superficie commerciale complessiva pari a 70 mq. *Prezzo di Vendita: € 115.000,00.*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo B1	Comparativo B2	Comparativo B3
Ubicazione	Turi	Turi	Turi	Turi
Valore Mercato (€)	-	215.000,00	69.000,00	115.000,00
Superficie Commerciale (mq)	32,00	170,00	185,00	70,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.264,71	372,97	1.642,86

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Turi - Fascia/Zona: Semicentrale Codice di zona: C1 Microzona catastale n: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale Tipologia: Negozi	
Min	Max
750,00	1000,00
Valore Medio	875,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda i negozi commerciali, è compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.000,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,90	0,90	0,90	0,90

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,80	0,70	0,80	0,70	0,75

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,675** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **800,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
32,00	800,00	0,675	17.280,00

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

11.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 2	€	17.280,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	2.592,00
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	14.688,00
Che si arrotonda a		€ 15.000,00

12. PERIZIA LOTTO 3

IMMOBILE SITO IN TURI, IN VIA PAOLO TOTIRE IPPOLITI N.4-6, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 710, SUBALTERNO 17.

12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (*Allegato 13*) è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	13	710	17	C/1	3	T	29 mq	37 mq	647,02 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un locale adibito a negozio situato al piano terra di un edificio sito nel Comune di Turi, in via Paolo Totire Ippoliti. Il locale confina con via Paolo Totire Ippoliti, con portico coperto e con locale adiacente, distinto al catasto del Comune di Turi con foglio 13, particella 710, subalterno 3.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale adibito a negozio (*Allegato 14*) situato al piano terra di un edificio sito in Turi, alla via Paolo Totire Ippoliti, accessibile dal civico n. 6 di detta via. Il locale è dotato di una serranda metallica ad apertura manuale e, all'interno, di un vano adibito a servizi igienici e di una cella frigorifera per lo stoccaggio di merci alimentari.

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, il locale si presenta in buone condizioni di manutenzione.

- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- Copertura*: solai in latero-cemento;
- Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate
- Pareti interne*: tramezzature in laterizio;
- Pavimentazioni e rivestimenti interni*: pavimentazione e rivestimenti pareti in piastrelle;
- Infissi esterni*: serranda d'accesso in acciaio ad apertura manuale;
- Infissi interni*: porta vano servizi igienici a soffietto in plastica;

- *Impianti tecnologici*: il locale è dotato di impianto elettrico, di impianto idrico-fognario e di una cella frigorifera.

12.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo C1**

A Turi, in Via Pietro De Donato Giannini, in vendita locale commerciale da adibire ad attività panetteria, con annessa area per zona lavorazione-deposito, dotato di un bagno e spogliatoio, avente superficie commerciale complessiva pari a 170 mq. *Prezzo di Vendita: € 215.000,00.*

➤ **Comparativo C2**

A Turi, in via Domenico Elefante, in vendita locale commerciale per esercizio di attività bar-pasticceria dotato di bagno, antibagno e zona laboratorio retrostante con deposito, dispensa e bagno. L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione e riscaldamento, impianto di allarme e videosorveglianza e cappa nella zona laboratorio. Superficie commerciale complessiva pari a 185 mq. *Prezzo di Vendita: € 69.000,00.*

➤ **Comparativo C3**

A Turi, in via Dottor Domenico Resta, in vendita locale commerciale adibito a salone per parrucchiere-barbiere con doppia serranda su strada principale ed una su strada secondaria, dotato di tutto l'arredamento necessario per l'avvio dell'attività, composto da zona accoglienza e zona reception all'ingresso, una zona per n.3 postazioni, un piccolo bagno e due vani deposito. Superficie commerciale complessiva pari a 70 mq. *Prezzo di Vendita: € 115.000,00.*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo C1	Comparativo C2	Comparativo C3
Ubicazione	Turi	Turi	Turi	Turi
Valore Mercato (€)	-	215.000,00	69.000,00	115.000,00
Superficie Commerciale (mq)	37,00	170,00	185,00	70,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.264,71	372,97	1.642,86

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Turi - Fascia/Zona: Semicentrale Codice di zona: C1 Microzona catastale n: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Commerciale Tipologia: Negozi	
Min	Max
750,00	1000,00
Valore Medio	875,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda i negozi commerciali, è compreso tra €/mq 750,00 ed €/mq 1.000,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,90	0,90	0,90	0,90

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,80	0,90	0,80	0,80	0,83

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia **0,74** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **800,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
37,00	800,00	0,74	21.978,00

12.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato del Lotto 3	€	21.978,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	3.296,70
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	18.681,30
Che si arrotonda a		€ 19.000,00

Bitonto, 21/12/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

13. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 176/2024
- b) **Proprietà:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Turi (BA), via Paolo Totire Ippoliti n.4.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'abitazione situata al piano primo di uno stabile sito nel Comune di Turi, in Via Paolo Totire Ippoliti, con accesso indipendente dal civico n. 4; la superficie commerciale complessiva del lotto è pari a 99 mq.
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Turi (BA), via Giuseppe Giusti, piano 1, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 6, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 99 mq, rendita € 570,68.
- f) **Conformità edilizia:** l'unità immobiliare costituente il lotto oggetto di perizia fa parte di un edificio realizzato in seguito al rilascio, in data 03/12/1990, da parte del Comune di Turi, della Concessione Edilizia n. 109/1990 (pratica n.218/1990). Non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato di cui risulta essere parte l'immobile oggetto del procedimento.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 62.500,00 (sessantaduemilacinquecento/00)

LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 176/2024
- b) **Proprietà:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- c) **Ubicazione:** Comune di Turi (BA), Via Paolo Totire Ippoliti n.8.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un locale commerciale ubicato al piano terra di uno stabile sito in Turi, via Paolo Totire Ippoliti, con accesso dal civico n. 8; la superficie commerciale complessiva del lotto è pari a 32 mq.
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Turi (BA), via Giuseppe Giusti, piano T, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 3, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 32 mq, rendita € 647,02.
- f) **Conformità edilizia:** l'unità immobiliare costituente il lotto oggetto di perizia fa parte di un edificio realizzato in seguito al rilascio, in data 03/12/1990, da parte del Comune di Turi, della Concessione Edilizia n. 109/1990 (pratica n.218/1990). Non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato di cui risulta essere parte l'immobile oggetto del procedimento.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 15.000,00 (quindicimila/00)

LOTTO 3

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 176/2024
- b) **Proprietà:** Sig. [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), proprietario in misura di 1/1.
- c) **Ubicazione:** Comune di Turi (BA), Via Paolo Totire Ippoliti, n. 6.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un locale commerciale ubicato al piano terra di uno stabile sito in Turi, via Paolo Totire Ippoliti, con accesso dal civico n. 6; la superficie commerciale complessiva del lotto è pari a 37 mq.
- e) **Identificazione catastale:** immobile sito nel Comune di Turi (BA), via Paolo Totire Ippoliti n.4-6, piano T, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 710, subalterno 17, categoria C/1, classe 3, consistenza 29 mq, superficie catastale totale 37 mq, rendita € 647,02.
- f) **Conformità edilizia:** l'unità immobiliare costituente il lotto oggetto di perizia fa parte di un edificio realizzato in seguito al rilascio, in data 03/12/1990, da parte del Comune di Turi, della Concessione Edilizia n. 109/1990 (pratica n.218/1990). Non si è avuta evidenza del certificato di abitabilità/agibilità del fabbricato di cui risulta essere parte l'immobile oggetto del procedimento.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 19.000,00 (diciannovemila/00)

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 6;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 3;
- 3) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 17;
- 4) Atto Rep. 82581 del 30.09.1999 del Notaio Luigi D'Agosto;
- 5) Atto Rep. 6578 del 18.06.2009 del Notaio Emanuela Sorvillo;
- 6) Richiesta certificato di stato civile del Sig. [REDACTED] presso l'Ufficio Anagrafe di Turi;
- 7) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 8a) Ispezione ipotecaria su Sig. [REDACTED];
- 8b) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 6;
- 8c) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 3;
- 8d) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 17;
- 8e) Trascrizione del 24.04.2024, R.G. 20080, R.P. 15521;
- 9) Planimetria castale dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 6;
- 10) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 11) Planimetria castale dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 3;
- 12) Documentazione fotografica Lotto 2;
- 13) Planimetria castale dell'immobile Fg. 13, Part. 710, Sub. 17;
- 14) Documentazione fotografica Lotto 3.