

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 292/2021

Su ricorso della
MAIOR SPV S.R.L.
in danno della
sig.ra 

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 292/2021

Su ricorso della

MAIOR SPV S.R.L.

in danno della

sig.ra

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa Chiara Cutolo alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 21/10/2021;
- che il giorno 21/10/2021 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;



- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto unitamente al Custode Giudiziario nominato Notaio Domenico Guaccero con lettera raccomandata A/R, convocava le parti interessate, per il giorno 06 dicembre 2021, presso l'immobile in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25/27, con preghiera di far sì che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data sono regolarmente iniziate le operazioni peritali e lo scrivente con il Custode Giudiziario Notaio Domenico Guaccero, ha avuto la presenza della sig.ra [REDACTED] quale eseguita, che ha dato accesso all'immobile, mentre per la parte creditrice nessuno si è presentato.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse nella stessa giornata alle ore 11:00, con la firma del verbale che si allega.



IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Turi (BA), in ditta alla sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 16, particella 1068, subalterno 8, di via Francesco Mastrangelo n. 25/27 piano: T-1-2-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 247 mq, Totale escluse aree scoperte 233 mq, Rendita Catastale Euro 929,62;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare del 26/07/2021 Rep.4876 notificato da UNEP Tribunale di Bari, trascritto in data 17/09/2021 ai numeri 44781 RG - 33339 RP a favore di Maior Spv Srl sede Conegliano, codice fiscale 04951650268 contro [REDACTED]



nata a [REDACTED] C.F.

[REDACTED] dell'immobile sito in Turi (BA), via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, perché l'appartamento è libero e nella piena proprietà dell'esecutata, sig.ra [REDACTED]

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato ed ampliato nel Comune di Turi giusta Pratica Edilizia n°84 del 07 dicembre 1999 e Concessione Edilizia n°19 del 04/04/2000.

Successivamente non risulta sia stato depositato nessun atto urbanistico di modifica dell'esistente, ma in realtà sono state apportate modifiche che per i tecnici del Comune di Turi non sono state mai dichiarate.

Dal punto di vista catastale la planimetria depositata e assolutamente uguale allo stato dei fatti e rispecchia la situazione attuale, ma grandi difformità ci sono con le planimetrie depositate al Comune di Turi.

La prima difformità subito riscontrabile è la sopraelevazione al piano secondo assolutamente non esistente e dove nell'accatastamento risulta la presenza di un lavatoio, oltre ad una tettoia in legno che non risulta da nessuna parte. La seconda difformità è l'ampliamento del



primo piano nella zona del terrazzino veranda, dove si è ampliata la volumetria oltre alla diversa conformazione dell'atrio interno ed alle modifiche dei tramezzi sempre del primo piano.

Per quanto riguarda le modifiche interne la situazione è sanabile pagando una sanzione amministrativa pari a euro 1.000,00 a cui è necessario aggiungere le spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti.

Per quanto riguarda, invece, la volumetria del piano primo e della sopraelevazione al secondo, non risultando nessun condono sull'immobile ed essendo scaduti i termini, non è sanabile, quindi, assolutamente abusiva ed andrà demolita, tranne che si dimostri che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come previsto dall'articolo 34 del Testo unico per edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), per cui il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

Per tutto quanto ora esposto e comprendendo eventuali demolizioni, spese tecniche e sanzioni, si applicherà una riduzione totale calcolata in 18.000,00 €, che sarà sottratta al valore dell'immobile, ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.



DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vari 9.

È ubicata in una zona centrale di Turi in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a media percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è mediamente alta specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

L'abitazione in questione è sita in Turi (BA), sulla via Francesco Mastrangelo al n°25 ed è composta da una struttura intelaiata in latero cemento.

All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato su tre piani oltre interrato con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio ed atrio oltre terrazzino al primo piano, ampia camera denominata lavatoio al secondo piano ed interrato con accesso dalla cucina del piano terra.



L'immobile è inoltre dotato di ampia terrazza al secondo piano.

Si ricorda quanto sopra riportato e relativo alla regolarizzazione da effettuare per gli abusi rilevati.

Dal punto di vista condominiale, la struttura risulta essere indipendente.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Buona;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Buona;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Intelaiata in latero cemento;
Copertura:	Piana e praticabile;
Prospetti esterni:	Tinteggiatura e pietra faccia vista;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	Due igienici;
Impianto idrico:	Funzionante;



Impianto elettrico: Funzionante;
Impianto di riscaldamento: Autonomo.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie appartamento	233,00 mq
Superficie balconi e terrazzi	<u>46,60 mq</u>
Superficie totale tra coperto e scoperto	279,60 mq

La superficie vendibile deve essere calcolata sommando le superficie dell'appartamento al 30% della superficie del balcone e del terrazzino, per cui:

$$(233,00) \text{ mq} + (46,60 * 30\%) =$$
$$233,00 \text{ mq} + 14,00 \text{ mq} = \mathbf{247,00 \text{ mq}}$$

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è buono ed attualmente risulta essere libero.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:



IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

INTESTAZIONE:

Sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/1.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritto è pervenuto a [REDACTED] nata a [REDACTED] C.F. [REDACTED] Proprietà per 1/1 per atto di compravendita a rogito Notaio Francesco Reboli del 29/05/1996 repertorio 367244 trascritto il 18/06/1996 ai numeri 17764 RG 13508 RP, cui ha fatto seguito nota di rettifica in data 10/07/1996 ai numeri 20128 RG - 15188 RP, per meglio specificare che il bene è stato escluso dalla comunione legale dei Beni giusta intervento del coniuge di [REDACTED] che ha reso la relativa dichiarazione.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 541/53 del 03/01/2007 derivante da contratto di mutuo fondiario a rogito Notaio Sinesi Gaia rep. n. 1885/629 del 28/12/2006 a garanzia della somma di euro 177.749,90 a favore: Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza



Contro: [redacted] nata a [redacted] il
[redacted]

2. IPOTECA GIUDIZIALE N. 7912/843 del 27/02/2012

derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Tribunale sede Bari Sez. Putignano, rep. n. 97/2011 del 12/01/2012 Capitale di euro 108.216,74 - Ipoteca di euro 172.700,00 A favore: Banca 2417 S.p.a.

Contro: [redacted] nata a [redacted] il
[redacted]

3. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 34552/25798 del 14/10/2013

derivante da Tribunale sede Bari, rep. n. 5314 del 25/09/2013,

A favore: Banca Carime S.p.a. con sede in Cosenza

Contro: [redacted] nata a [redacted] il
[redacted]

4. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 43074/32178 del 30/08/2021

derivante da UNEP Tribunale sede Bari, rep. n. 4334 del 22/06/2021, A favore: Maior Spv Srl sede Conegliano, codice fiscale 04951650268, Contro: [redacted] nata a [redacted]
[redacted]

5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE N. 44781/33339 del 17/09/2021

derivante da UNEP Tribunale sede Bari, rep. n. 4876 del 26/07/2021, A favore: Maior Spv Srl sede Conegliano, codice fiscale 04951650268, Contro: [redacted] nata a [redacted]
[redacted]



STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.

Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.



È necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d’asta, in quanto quest’ultimo deve contenere in sé gli elementi tipici che distinguono un’asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d’asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l’analisi del principio economico estimativo di riferimento degli



standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia



determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà



eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- **Data (DAT):** La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;
- **Superficie commerciale (SUP):** La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto unico:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 950,00 ed € 1.100,00 al mq per superficie



commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

- A. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 120.000,00€, ubicato nel comune di Turi (BA), VIA ALCIDE DE GASPERI NC, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg.28, mapp.730 con una superficie commerciale di mq 122,00;
- B. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 11/2020 al prezzo di 135.000,00€, ubicato nel comune di Turi (BA), VIA GIOVANNI DI PINTO 16/A, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg.16, mapp.593 con una superficie commerciale di mq 130,00;
- C. Immobile in categoria catastale A02 compravenduto nel 03/2020 al prezzo di 150.000,00 €, ubicato nel comune di Turi (BA), VIA SANTA CHIARA 4, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg.21, mapp.611 con una superficie commerciale di mq 140,00;

Tabella dei dati:

<i>Prezzo e Caratteristiche</i>	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>
<i>Data DAT</i>	<i>03/2021</i>	<i>11/2020</i>	<i>03/2020</i>
<i>Prezzo PRZ (€)</i>	<i>120.000,00</i>	<i>135.000,00</i>	<i>150.000,00</i>
<i>Sup.Cat.Tot. SUP (mq)</i>	<i>122,00</i>	<i>130,00</i>	<i>140,00</i>





Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,03 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $120.000,00 * (-0,03) / 12 = -100,00 \text{ € / mese}$
da cui il relativo prezzo corretto pari a $120.000,00 + (-100,00 * (-12)) = 121.186,67 \text{ €}$
2. Comparabile B = $135.000,00 * (-0,03) / 12 = -112,50 \text{ € / mese}$
da cui il relativo prezzo corretto pari a $135.000,00 + (-112,50 * (-16)) = 136.785,00 \text{ €}$



3. Comparabile C = $150.000,00 \cdot (-0,03) / 12 = -125,00$ €/mese

da cui il relativo prezzo corretto pari a $150.000,00 + (-125,00 \cdot (-24)) = 153.004,17$ €

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m ²)	Prezzo medio (€/m ²)
Comparabile A	121.186,67	122,00	993,33
Comparabile B	136.785,00	130,00	1052,19
Comparabile C	153.004,17	140,00	1092,89
Prezzo medio calcolato Somma Prezzi/Somma Superfici	410 975,83	392,00	1 048,41

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.048,41 €/m²**) per la superficie commerciale (**247,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 258.957,27 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2021, riferiti alla zona



ritenuta centrale B1 che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 750,00 ed € 1.100,00 al mq. per superficie commerciale.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **259.000,00 €**.

Si dovrà ora sottrarre l'importo della regolarizzazione come sopra meglio specificato per cui:

$$259.000,00 € - 18.000,00 € = € 241.000,00.$$

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$241.000,00 € - 15% = € 204.850,00.$$

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro



FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare del 26/07/2021 Rep.4876 notificato da UNEP Tribunale di Bari, trascritto in data 17/09/2021 ai numeri 44781 RG 33339 RP a favore di Maior Spv Srl sede Conegliano, codice fiscale 04951650268 contro [redacted] nata [redacted] il [redacted] Proprietà per 1/1.

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

Valore complessivo = € 259.000,00

(Diconsi Euro duecento cinquantanove mila/00)

Valore decurtato dell'abuso = € 241.000,00

(Diconsi Euro duecento quarantuno mila/00)



Valore decurtato del 15%* = € **204.850,00**

(Diconsi Euro duecento quattromila ottocento cinquanta/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegare alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (76 foto);
4. Visure Catastali per immobile;
5. Visure Catastali storiche;
6. Planimetrie Catastali;
7. Estratto catastale di mappa;
8. Localizzazione in mappa;



9. Localizzazione Satellitare;
10. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate;
11. Documentazione depositata al Comune;
12. Certificato di Matrimonio;
13. Specifica per onorario e spese;

La presente relazione consta di n°23 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 23 febbraio 2022

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 292/2021

**Su ricorso della
MAIOR SPV S.R.L.
in danno della
sig.ra [REDACTED]**

ALLEGATO 1

Schede di bando per vendita immobiliare



TRIBUNALE DI BARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 292/2021

Su ricorso della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

in danno della

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO:

Abitazione di tipo civile, sita in Turi (BA), alla via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9:

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Turi (BA), in ditta alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 16, particella 1068, subalterno 8, di via Francesco Mastrangelo n. 25/27 piano: T-1-2-S1, categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 247 mq, Totale escluse aree scoperte 233 mq, Rendita Catastale Euro 929,62;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare del 26/07/2021 Rep.4876 notificato da UNEP Tribunale di Bari, trascritto in data 17/09/2021 ai numeri 44781 RG - 33339 RP a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, codice fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, dell'immobile sito in Turi (BA), via Francesco Mastrangelo n°25-27, piano T-1-2-S1 e catastalmente al fg.16, particella 1068, sub. 8, cat. A/2, vani 9.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, perché l'appartamento è libero e nella piena proprietà dell'esecutata, xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il fabbricato risulta regolarmente edificato ed ampliato nel Comune di Turi giusta Pratica Edilizia n°84 del 07 dicembre 1999 e Concessione Edilizia n°19 del 04/04/2000.

Successivamente non risulta sia stato depositato nessun atto urbanistico di modifica dell'esistente, ma in realtà sono state apportate modifiche che per i tecnici del Comune di Turi non sono state mai dichiarate.

Dal punto di vista catastale la planimetria depositata e assolutamente uguale allo stato dei fatti e rispecchia la situazione attuale, ma grandi difformità ci sono con le planimetrie depositate al Comune di Turi.

La prima difformità subito riscontrabile è la sopraelevazione al piano secondo



assolutamente non esistente e dove nell'accatastamento risulta la presenza di un lavatoio, oltre ad una tettoia in legno che non risulta da nessuna parte. La seconda difformità è l'ampliamento del primo piano nella zona del terrazzino veranda, dove si è ampliata la volumetria oltre alla diversa conformazione dell'atrio interno ed alle modifiche dei tramezzi sempre del primo piano.

Per quanto riguarda le modifiche interne la situazione è sanabile pagando una sanzione amministrativa pari a euro 1.000,00 a cui è necessario aggiungere le spese tecniche necessarie per la predisposizione degli atti.

Per quanto riguarda, invece, la volumetria del piano primo e della sopraelevazione al secondo, non risultando nessun condono sull'immobile ed essendo scaduti i termini, non è sanabile, quindi, assolutamente abusiva ed andrà demolita, tranne che si dimostri che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, come previsto dall'articolo 34 del Testo unico per edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), per cui il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale.

Per tutto quanto ora esposto e comprendendo eventuali demolizioni, spese tecniche e sanzioni, si applicherà una riduzione totale calcolata in 18.000,00 €, che sarà sottratta al valore dell'immobile, ai fini dell'individuazione del valore da porre a base d'asta.

È ubicata in una zona centrale di Turi in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a media percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è mediamente alta specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

L'abitazione in questione è sita in Turi (BA), sulla via Francesco Mastrangelo al n°25 ed è composta da una struttura intelaiata in latero cemento.

All'esterno è rivestita parzialmente con pietra a faccia vista in basso e per il resto è tinteggiata.

Buona dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata e con finiture di media qualità, ma regolarmente mantenuti.

L'appartamento è organizzato su tre piani oltre interrato con cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, tre camere, bagno, ripostiglio, corridoio ed atrio oltre terrazzino al primo piano, ampia camera denominata lavatoio al secondo piano ed interrato con accesso dalla cucina del piano terra.

L'immobile è inoltre dotato di ampia terrazza al secondo piano.



Si ricorda quanto sopra riportato e relativo alla regolarizzazione da effettuare per gli abusi rilevati.

Dal punto di vista condominiale, la struttura risulta essere indipendente.

Superficie commerciale appartamento 247,00 mq

Valore stimato del lotto:

Valore complessivo = € 259.000,00

(Diconsi Euro duecento cinquantanove mila/00)

Valore decurtato dell'abuso = € 241.000,00

(Diconsi Euro duecento quarantuno mila/00)

Valore decurtato del 15%* = € 204.850,00

(Diconsi Euro duecento quattromila ottocento cinquanta/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Triggiano, 23 febbraio 2022

IL C.T.U.
Dott. Ing. Gabriele GEMMA

