

T R I B U N A L E   O R D I N A R I O   D I   B A R I

---

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA:

CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE

contro

XXXXXXXXXXXXX+ 1

R.G.E. 467/2020

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

R E L A Z I O N E  
LOTTO 1 e LOTTO 2  
Aggiornata alle richieste  
dell'udienza del 20/3/2024  
riguardo la stima degli immobili



## 1. PREMESSA

Il G. E. dr.ssa Laura FAZIO con ordinanza del 28/7/2021 nominava il sottoscritto arch. Nicola Bagnato in qualità di CTU, congiuntamente alla nomina del Custode Giudiziario avv. Enrico CURCI, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso presso il Tribunale di Bari da: CURATELA NUOVE TECNICHE SANITARIE contro XXXXXXXXXXXXX+ 1 R.G.E. 467-2020, attualmente Giudice Dr.ssa Marina CAVALLO.

In data 1/9/2021 il sottoscritto trasmetteva via pec l'Atto di Giuramento dell'Esperto e successivamente accedeva per via telematica agli atti relativi al procedimento e in data 1/10/2021 iniziava le operazioni peritali presso i 2 immobili pignorati in Altamura, costituiti il primo da un locale C/2 in Viale dei Martiri del 1799 n. 140 e il secondo da un locale C/6 al piano interrato alla Via Brindisi n. 41.

Dopo il primo sopralluogo presso i luoghi, il CTU eseguiva accessi presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura e l'agenzia del Territorio – Servizi Catastali, ai fini della verifica della legittimità urbanistica e catastale di entrambi gli immobili.

Dopo lunga attesa, l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura reperiva la documentazione che riguardante la legittimità edilizia ed urbanistica dei 2 immobili pignorati, e il CTU si apprestava a depositare la perizia.

Tuttavia, a causa del tardivo reperimento della documentazione reperita dall'Ufficio Tecnico, come detto praticamente in corrispondenza del termine del deposito della perizia, il CTU, riguardo l'immobile Lotto 1 in via dei Martiri del 1799, dal confronto delle tavole del progetto approvato, con la situazione di fatto degli spazi interni del locale in esame, rilevava una difformità non trascurabile, in quanto avrebbe potuto incidere sulla vendita del bene.

Il CTU provvedeva comunque a depositare la perizia in data 19.12.23, in quanto la documentazione dell'altro bene periziato in Via Brindisi n. 46, risultava completa e conforme ai luoghi e pertanto legittimo dal punto di vista urbanistico.

## UDIENZA DEL 01/02/2023

Nell'udienza del 01/02/2023, il CTU faceva presente al Giudice che aveva provveduto a depositare la perizia relativa ai 2 immobili pignorati, tuttavia, riguardo l'immobile in Viale dei Martiri del 1799 n.140, aveva rilevato delle difformità che potevano pesare notevolmente sulla stima dell'immobile pignorato, difformità riguardanti l'altezza assentita del locale in esame, pertanto il Giudice concedeva al CTU una ulteriore proroga comunque per entrambi gli immobili periziati, al fine di approfondire la problematica rilevata.

Il CTU, a seguito della ulteriore documentazione reperita, degli ulteriori sopralluoghi e rilievi dei luoghi, consultazioni con i tecnici dell'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura, aggiornava la perizia sui nuovi dati riguardanti la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile, i quali, in particolare, permettevano la sanabilità delle difformità rilevate, pertanto procedeva anche all'aggiornamento del valore stimato dell'immobile, considerata appunto la sanabilità delle difformità rilevate, sempre sulla base dei dati metrici rilevati nella precedente stima, e provvedeva a depositarla telematicamente in data 19.12.23.

## 2. NOTE DEL 04.03.2024 DELL'AVV. XXXX XXX XXXX XXXX

A seguito del deposito della perizia in data 19.12.23, l'avv. XXXX XXX XXXX XXXX, difensore dell'esecutato, in data 4.3.2024 depositava le "Note alla perizia" redatta dal CTU e depositata in data 19.12.23, di seguito riportate:

A) Con riferimento alla consulenza tecnica di ufficio resa dal CTU incaricato arch. Nicola Bagnato in data 19.12.2023 nella procedura esecutiva iscritta al n. 467/2020 RG E.I., relativamente al LOTTO 1 e alla determinazione del valore dell'immobile si osserva quanto segue.

**Il CTU ha rilevato la sussistenza di una maggiore altezza dei locali periziati rispetto a quella riportata nelle tavole progettuali.**

Nello specifico, il CTU ha ritenuto che l'altezza effettivamente realizzata per i predetti locali fosse di mt 3,80, in luogo di quella indicata nelle tavole progettuali per mt. 3,00.

A pag. 19 dell'elaborato il CTU scrive: “ *Dall'esame delle ulteriori tavole di progetto reperite ed in particolare dalla Tavola 2-Piano seminterrato dove è ubicato il locale in esame, e della Tavola 7 – Sezione XY, l'altezza dei locali riportata è di mt 3,00 mentre nella situazione di fatto rilevata dal CTU, nel locale in esame l'altezza è di mt 3,80. ....Pertanto il CTU verificava che effettivamente dalla ulteriore documentazione più completa reperita, risultava una difformità tra l'altezza assentita di mt. 3,00 nel progetto approvato e l'altezza effettivamente realizzata di circa mt. 3,80*”.

Posta questa difformità, a pag. 25 dell'elaborato **il CTU ha ritenuto sanabile/assentibile la difformità rilevata sull'altezza** dei locali di piano seminterrato mediante deposito, presso il Comune di competenza, di una SCIA “in sanatoria”.

Pur avendo riconosciuto la sussistenza di una maggiore altezza dei locali e, pur avendone riconosciuto e ritenuto la sanabilità, il CTU ha omissso di considerare tali valutazioni nella determinazione finale del valore dell'immobile.

- Nella determinazione del valore dell'immobile, **il CTU ha omissso di valutare che la maggiore altezza rilevata rispetto alle tavole progettuali determina un incremento di valore sul bene pignorato all'esito della pratica di sanatoria.**

In particolare, nel calcolo del valore il CTU ha omissso di valutare che **la maggiore altezza** dei locali oggetto di perizia, rispetto agli altri locali del medesimo genere, una volta assentita, **contribuisce ad un incremento notevole del valore in quanto risulta quasi raddoppiata la cubatura** e pertanto maggiormente sfruttabile da un eventuale acquirente.

Il CTU, pur avendo rilevato la maggiore altezza dei locali rispetto agli altri e, pur avendola ritenuta sanabile, non ha tenuto presente, nel calcolo della stima, il maggior valore del locale derivante dalla maggior volumetria assentita che conferisce al locale **maggior pregio e valore.**

- Il CTU ha altresì erroneamente valutato i locali periziati considerandoli come locali aventi altezza media .

Nell'effettuare il calcolo del valore dei locali, il CTU **ha basato la propria stima sulla base di altri locali presenti nella stessa zona differenti rispetto a quelli oggetto di perizia in quanto aventi un'altezza inferiore.**

Né risulta, dalla documentazione allegata alla perizia e relativa agli annunci di vendita presi in considerazione per la stima, che i locali valutati avessero le stesse caratteristiche (in particolare altezza superiore alla media) rispetto ai locali periziati.

- Sul prezzo di vendita si rileva che la stima del tecnico incaricato **non opera altresì alcuna valutazione sulla concreta disponibilità di mercato** (anche tramite sondaggio presso le agenzie immobiliari locali) di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati.

E' noto che per le leggi di mercato il prezzo di vendita varia a seconda della disponibilità sul mercato di beni aventi le medesime caratteristiche;

Tale valutazione risulta inspiegabilmente omessa.

Considerata la peculiarità riguardo all'altezza dell'immobile periziato, è evidente che la valutazione circa l'assenza di altri beni immobili parificabili a quello valutato avrebbe consentito di attribuire maggior valore al bene immobile.

§§§§§§ §§§§§§ §§§§§§

A) Con riferimento al LOTTO 2 di cui alla richiamata perizia, sulla determinazione del valore dell'immobile si osserva quanto segue.

- A pag. 16 dell'elaborato il CTU nella caratterizzazione del fabbricato in merito alle caratteristiche di cui al valore K4 erroneamente scrive che il "cancello d'accesso è ad apertura manuale".

In realtà, il cancello d'accesso è ad apertura centralizzata/telecomandata con possibilità di apertura di sicurezza manuale.

Tali caratteristiche consentono di poter applicare un coefficiente superiore rispetto a quello effettivamente applicato (0,95).

- Nella valutazione del valore dell'immobile, il CTU ha omesso di considerare che il locale esaminato si trova in zona centrale/semicentrale.

Risulta evidente una discrasia/errore nella valutazione del valore reale dell'immobile .

- Sul prezzo di vendita si rileva inoltre che la stima del tecnico incaricato non opera altresì alcuna valutazione sulla concreta disponibilità di mercato (anche tramite sondaggio presso le agenzie immobiliari locali) di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati e ubicate nella stessa zona dell'immobile di cui al lotto 2.

E' noto che per le leggi di mercato il prezzo di vendita varia a seconda della disponibilità sul mercato di beni aventi le medesime caratteristiche.

Tale valutazione avrebbe consentito di valorizzare in aumento il prezzo dell'immobile.

## Conclusioni

Con riferimento al LOTTO 1 :

La stima del valore del bene dell'immobile oggetto di perizia e la determinazione del prezzo finale risultano erronee sulla base **dell'omessa valutazione della maggiore altezza dei locali che conferisce al locale maggior volumetria e conseguentemente maggior pregio e maggior valore considerato anche che la cubatura risulta quasi raddoppiata.**

**Tale omessa valutazione determina un valore finale del bene inferiore rispetto a quello reale con grave ed ingiusto nocumento/pregiudizio sulla parte debitrice esecutata.**

La stima del valore dell'immobile non risulta fatta all'attualità poiché **non ha considerato la maggior volumetria dei locali periziati** rispetto agli altri della zona e **ha sostanzialmente parificato il locale esaminato alla stregua dei locali aventi altezza media/inferiore rispetto a quelli pignorati.**

Per effetto di tale erronea valutazione, **i locali periziati risultano sottostimati.**

Non solo, la determinazione del prezzo finale non tiene immotivatamente conto della concreta disponibilità **di mercato** di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati.

Considerata la peculiarità riguardo all'altezza dell'immobile periziato, è evidente che **la valutazione circa l'assenza di altri beni immobili parificabili a quello valutato avrebbe consentito di attribuire maggior valore al bene immobile**

Al fine di non creare un grave pregiudizio alla parte debitrice eseguita derivante dalla sostanziale sottovalutazione del bene, **si chiede con riferimento al lotto 1:**

- Che nella determinazione del valore finale dell'immobile e del prezzo di vendita si calcoli la maggiore altezza rilevata.
- Che venga attualizzata la stima dell'immobile sulla base della maggior volumetria del bene periziato rispetto agli altri presenti nella zona.
- Che nella valutazione finale si tenga conto delle peculiarità del bene oggetto di perizia e della assenza di altri beni sul mercato aventi le stesse caratteristiche.

Con riferimento al LOTTO 2:

Sulla determinazione del valore dell'immobile sono state **erroneamente calcolate le caratteristiche del fabbricato** con diminuzione del valore del bene e i valori dei coefficienti K (in particolare il coefficiente K4) applicati nella caratterizzazione dell'immobile.

E' stato erroneamente ritenuto manuale e non automatizzato l'accesso ai locali periziati

Nella valutazione del valore dell'immobile, il CTU ha ommesso di considerare che il locale esaminato si trova in zona centrale/semicentrale.

**La valutazione del bene di cui al LOTTO 2 ubicato in zona semi-centrale risulta effettuata sulla base degli stessi annunci di vendita online utilizzati per il LOTTO 1 ubicato in zona semi-periferica.**

La stima del prezzo di vendita viene effettuata senza operare valutazioni sulla concreta disponibilità di mercato (anche tramite sondaggio presso le agenzie immobiliari locali) di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati.

Le richiamate omesse/erronee valutazioni determinano **un valore finale del bene inferiore rispetto a quello reale** con grave ed ingiusto nocumento/pregiudizio sulla parte debitrice eseguita.

Si chiede, pertanto che nella determinazione del valore e del prezzo finale del bene, al fine di non creare un grave pregiudizio alla parte debitrice eseguita, che, con riferimento al lotto 2:

- Nella determinazione del valore finale dell'immobile e del prezzo di vendita si calcoli il coefficiente K4 in misura maggiore rispetto a quella applicato.
- Che venga tenuto conto del maggior valore dell'immobile derivante dalla posizione/ubicazione dell'immobile in zona semicentrale del Comune di Altamura ;
- Che nella valutazione finale si tenga conto delle peculiarità del bene oggetto di perizia e della assenza di altri beni sul mercato aventi le stesse caratteristiche.

Altamura, lì 04.03.2024    Avv. XXXX XXX XXXX XXXX

### 3. UDIENZA DEL 20.3.2024

Nell'udienza 20.3.24, l'avvocato dell'esecutato dr.ssa XXXX XXXX, ribadiva al Giudice quanto osservato nelle "Note alla perizia" del 04.03.2024 in merito alla stima dei 2 immobili pignorati condotta dal CTU nella perizia depositata in data 19.12.23, chiedendo che il CTU adeguasse la perizia alle osservazioni da lei sollevate.

E infatti il Giudice, accogliendo le richieste dell'avv. XXXX, nel verbale dell'udienza disponeva che: "Il G.E. dispone che l'esperto depositi le risposte alle osservazioni della parte debitrice il 31.5.24. Fissa l'udienza al 3.2.2024 disponendo che non saranno accettate ulteriori osservazioni".

### 4. RISPOSTE DEL CTU ALLE NOTE DELL'AVV. XXXX XXX XXXX XXXX DEL 04.03.2024

#### 4.1 RISPOSTE DEL CTU ALLE NOTE RIFERITE AL LOTTO 1

Nota riferita al LOTTO 1 (avv. XXXX XXXX)

*La stima del valore del bene dell'immobile oggetto di perizia e la determinazione del prezzo finale risultano erronee sulla base dell'omessa valutazione della maggiore altezza dei locali che conferisce al locale maggior volumetria e conseguentemente maggior pregio e maggior valore considerato anche che la cubatura risulta quasi raddoppiata.*

*Tale omessa valutazione determina un valore finale del bene inferiore rispetto a quello reale con grave ed ingiusto nocumento/pregiudizio sulla parte debitrice esecutata.*

*La stima del valore dell'immobile non risulta fatta all'attualità poiché non ha considerato la maggior volumetria dei locali periziati rispetto agli altri della zona e ha sostanzialmente parificato il locale esaminato alla stregua dei locali aventi altezza media/inferiore rispetto a quelli pignorati.*

*Per effetto di tale erronea valutazione, i locali periziati risultano sottostimati.*

*Non solo, la determinazione del prezzo finale non tiene immotivatamente conto della concreta disponibilità di mercato di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati.*

*Considerata la peculiarità riguardo all'altezza dell'immobile periziato, è evidente che la valutazione circa l'assenza di altri beni immobili parificabili a quello valutato avrebbe consentito di attribuire maggior valore al bene immobile*

*Al fine di non creare un grave pregiudizio alla parte debitrice esecutata derivante dalla sostanziale sottovalutazione del bene, si chiede con riferimento al lotto 1:*

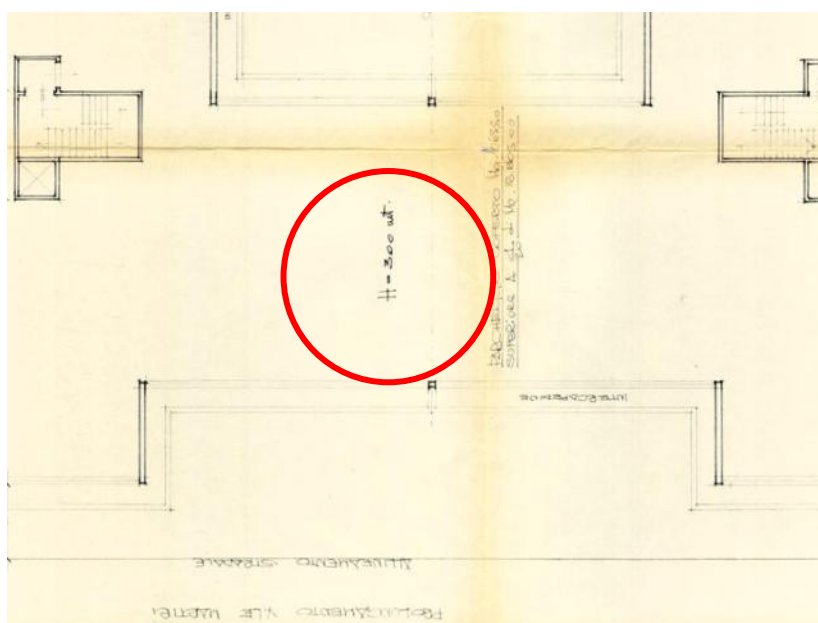
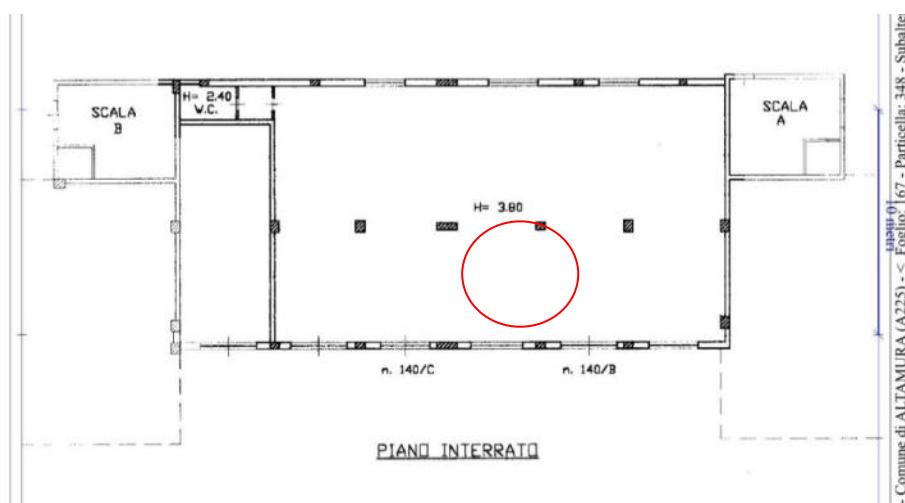
- Che nella determinazione del valore finale dell'immobile e del prezzo di vendita si calcoli la maggiore altezza rilevata.*
- Che venga attualizzata la stima dell'immobile sulla base della maggior volumetria del bene periziato rispetto agli altri presenti nella zona.*
- Che nella valutazione finale si tenga conto delle peculiarità del bene oggetto di perizia e della assenza di altri beni sul mercato aventi le stesse caratteristiche.*

## RISPOSTA DEL CTU

Prima di rispondere alle note riguardanti il Lotto 1, il CTU ritiene necessario riepilogare quanto relazionato nelle precedenti relazioni, e che hanno portato a formulare le note in oggetto.

A seguito dei primi accessi condotti dal CTU presso l'Ufficio Tecnico del Comune Altamura per verificare la legittimità urbanistica ed edilizia dell'immobile in Viale dei Martiri del 1799 n. 140, i tecnici reperirono le tavole del progetto approvato.

Il CTU, dall'esame delle tavole di progetto reperite, e in particolare della *Tavola 2 – Piano seminterrato* dove è ubicato il locale in esame, e della *Tavola 7 – Sezione XY*, l'altezza dei locali riportata era di mt. 3,00, mentre nella situazione di fatto rilevata dal CTU, nel locale in esame l'altezza è di mt 3,80, stessa altezza che viene anche riportata nella planimetria catastale del locale in esame depositata nel 1978 dal costruttore, dopo il termine della costruzione del fabbricato.



Rilevata la non conformità relativa all'altezza del locale, il CTU proseguiva le ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura per verificare se, in relazione all'altezza non assentita, esistessero ulteriori progetti, condoni o sanatorie.

Considerato il protrarsi dei lunghi tempi di attesa per la ricerca da parte dei tecnici del Comune, in considerazione del personale a disposizione e del numero di pratiche da evadere, il CTU nell'udienza 3.7.2023 rappresentava al Giudice la necessità di protrarre le indagini presso il comune, preso atto della lentezza delle ricerche.

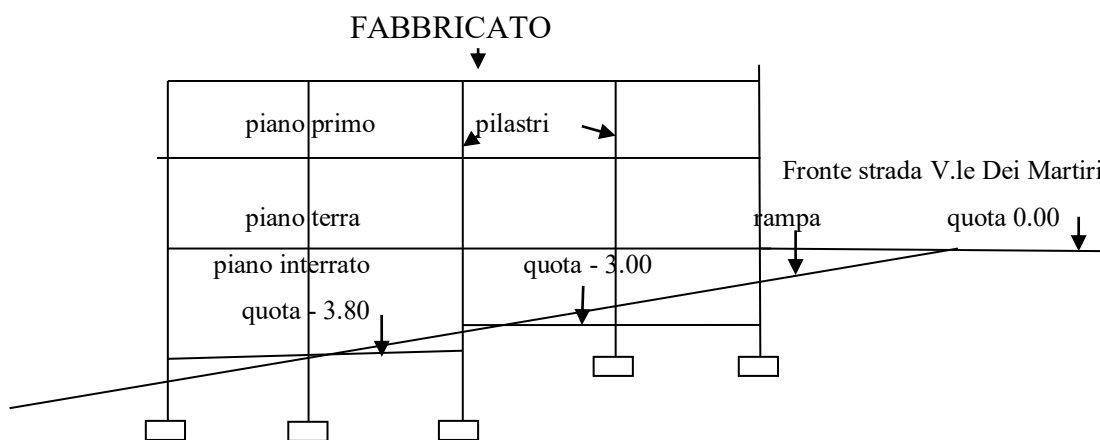
Il Giudice concedeva ulteriore proroga al CTU e rinviava all'udienza del 20.12.2023.

A seguito delle ulteriori ricerche il CTU reperiva un importante documento la "Livellotta stradale proseguimento V.le Martiri" redatta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Altamura in merito alle quote della costruenda strada di progetto, appunto il prolungamento del Viale dei Martiri, che si sviluppava esattamente parallelamente ed accanto alla rampa di accesso al piano interrato del fabbricato di cui il locale in esame fa parte



Rampa d'accesso al piano seminterrato dove sono ubicati i locali autorimessa e deposito, si nota come la rampa segua la pendenza del declivio

Quindi l'altezza dei locali al piano interrato ubicati nella parte retrostante del fabbricato, seguono necessariamente la pendenza del declivio, in quanto i pilastri ed i plinti del fabbricato devono seguire necessariamente la pendenza del declivio, per poter appoggiare sulla sottostante roccia, e l'altezza dei locali interrati aumenta di conseguenza, come esemplificato nel seguente disegno.



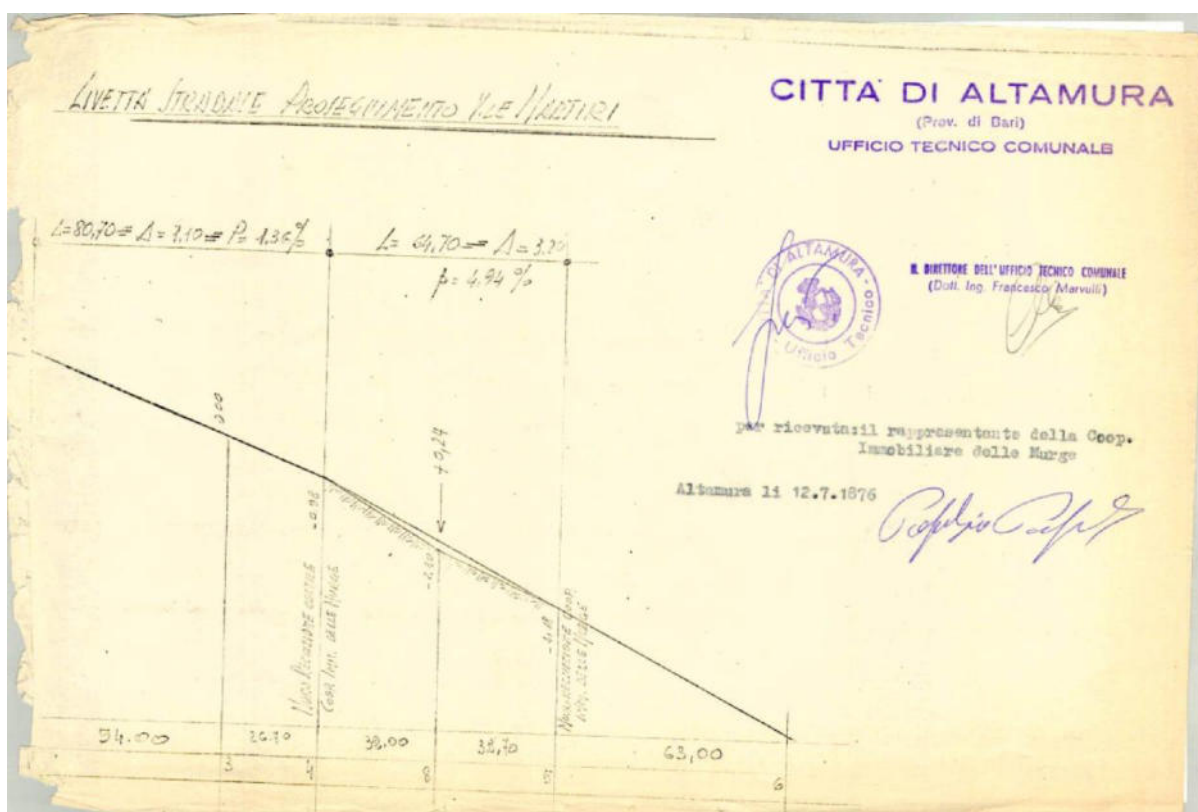
Sezione semplificata del fabbricato



Pertanto il costruttore, nella costruzione del fabbricato nella parte retrostante, per poter far accedere nei locali al piano interrato, ha dovuto seguire necessariamente le quote del declivio, non potendo fare altrimenti in quanto il P.R.G. prevedeva che quel declivio dovesse rimanere così, in quanto doveva essere realizzato il prolungamento del Viale dei Martiri proprio seguendo la pendenza del declivio, per congiungersi ad una strada esistente al fondo valle.

E' importante rilevare che il fabbricato è stato realizzato con regolare Licenza Edilizia, che riporta nelle tavole di progetto l'altezza dell'interrato di mt. 3,00 rispetto la quota 0,00 del fronte strada, tuttavia, successivamente alla costruzione è stata anche rilasciata l'Abitabilità per tutto il fabbricato, compreso il piano interrato di cui il locale in esame fa parte, e l'abitabilità viene rilasciata solo dopo il corretto confronto da parte dei tecnici del Comune fra il progetto approvato e quanto eseguito, quindi chi ha rilasciato l'abitabilità si è reso conto delle altezze che aumentano seguendo il declivio.

Si rileva inoltre che a seguito del progetto approvato e della realizzazione del fabbricato è stata depositata al Comune la tavola "Livellotta Stradale Proseguimento V.le Martiri" dove viene riportata la pendenza del dislivello, dove verrà realizzato il Prolungamento del V.le Martiri, in corrispondenza del muro di recinzione della parte retrostante del fabbricato, pertanto il Comune era informato che il fabbricato seguiva la pendenza del declivio.



Livellotta stradale proseguimento V.le Martiri

Il CTU, dopo aver rilevato la non conformità relativa all'altezza del locale in esame, e constatato che, seguito di successivi colloqui verbali con i tecnici del comune riguardanti le presunte irregolarità sopra riportate, non si è addiveniva a nessuna ipotesi di concreta definizione delle eventuali irregolarità e delle eventuali sanatorie.

Pertanto il CTU, con l'ausilio di un ingegnere, eseguiva diversi ulteriori sopralluoghi presso il locale in esame e zone circostanti, per rilevare esattamente la situazione di fatto, eseguendo

numerose misurazioni per confrontarle con le misurazioni contenute nella livelletta redatta dal Comune.

Dalle verifiche condotte, oltre che la difformità riguardante l'altezza del locale, risultava che i locali al piano interrato nel progetto approvato formavano un unico ambiente destinato a parcheggio, mentre dalla planimetria catastale del locale risultava invece risultava che il locale era stato frazionato, e con destinazione d'uso modificata da autorimessa C/6 a locale deposito C/2, senza peraltro che fosse stata richiesta alcuna autorizzazione al comune sia per il frazionamento che per il cambio di destinazione d'uso.

Tuttavia, risultava che il frazionamento del locale era ancora possibile richiederlo, mentre riguardo il cambio di destinazione d'uso non era possibile in quanto le aree a parcheggio sono vincolate a parcheggio secondo la Legge 24 marzo 1989, n. 122 "Legge Tognoli - Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate, nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale (G.U. 6 aprile 1989, n. 80)", per cui non era possibile il cambio di destinazione d'uso.

**Pertanto l'attuale accatastamento del locale in esame come Locale Deposito C/2 non era più possibile e doveva essere ripristinata l'originale destinazione d'uso in Autorimessa C/6.**

A seguito degli ulteriori rilevamenti eseguiti, delle successive ricerche documentali, degli incontri con i tecnici del Comune per discutere delle problematiche rilevate, riguardo l'altezza del locale, il frazionamento ed il cambio di destinazione d'uso da C/2 a C/6, si è addivenuti alle seguenti conclusioni.

Considerato che l'unità immobiliare in questione rappresenta una porzione del piano seminterrato (assentito come unica unità immobiliare e destinato ad autorimessa) dell'edificio pluripiano a destinazione residenziale approvato dal Comune di Altamura con licenza edilizia n. 644 del 10.11.1973 rilasciata il 07.12.1973, per conseguire la prescritta conformità urbanistica **occorre redigere diverse e distinte pratiche edilizie**, le prime 2 allo Sportello SUE del Comune di Altamura, l'altra all'Agenzia del Territorio di Bari.

a) Pratica n. 1 da depositare presso il Comune

Essa è rappresentata da una CILA "in sanatoria" (ex comma 5 art. 6 bis del DPR n. 380/01 e ss.mm.ii.) per omesso frazionamento del piano seminterrato, senza cambio di destinazione d'uso (autorimessa), dal momento che allo stato attuale lo stesso risulta frazionato in più porzioni di unità immobiliari.

Gli oneri da sostenere sono rappresentati da:

- Onorario e spese per rilievo dell'immobile e redazione della CILA: € 1.100.00
- Sanzione per omesso frazionamento: € 1.000,00
- Diritti di segreteria al SUE di Altamura: € 20,00

b) - Pratica n. 2 da depositare presso il Comune

La seconda pratica si rende necessaria per la riscontrata difformità fra l'altezza utile dei locali di piano seminterrato, assentita con la licenza edilizia (pari a m. 3,00) e quella attuale, come realizzata, (pari a m. 4,22 ÷ 4,25). La maggiore altezza è stata determinata dall'aver realizzato il viale posto sul lato nord-ovest dell'immobile, ovvero lungo il proseguimento di viale Martiri, con una livelletta (o pendenza) più ripida di quella assentita dal Comune di Altamura con l'elaborato grafico del 12/07/1976. La maggiore profondità della sistemazione della rampa di accesso ai locali di piano seminterrato ha, di riflesso, fatto lievitare l'altezza utile dei locali dai 3,00 m. assentiti ai m. 4,22 ÷ 4,25 attuali. Va, comunque, osservato che lo stato dei

luoghi riscontrato, se da un lato costituisce una difformità formale rispetto all'elaborato grafico rilasciato dal Comune il 12/07/1976, d'altro verso, ad onor del vero, è comunque congruente con l'attuale pendenza del terreno che circonda il lotto della cooperativa e che rappresenta la futura semistrada del prolungamento di viale Martiri, ancora oggi irrealizzato. In ogni modo tale difformità è decisamente assentibile per il semplice aspetto che essa non incide su alcuno dei parametri urbanistici vigenti, né sulla superficie coperta, né sul volume, né sull'altezza del fabbricato, né sulla dotazione di eventuali standards, ecc., trattandosi di incremento di volume interrato rispetto alla quota stradale.

In tal caso occorre redigere una Scia "in sanatoria" con i seguenti oneri da sostenere:

- Onorario e spese per redazione della SCIA: € 900,00
- Sanzione per omesso frazionamento: € 516,00
- Diritti di segreteria al SUE di Altamura: €. 85,00

c) - Pratica da depositare presso l'Agenzia del Territorio

La pratica da inoltrare all'Agenzia del Territorio (Catasto Urbano) è rappresentata da un docfa per aggiornamento catastale per variazione della destinazione d'uso dall'attuale destinazione (deposito C2) a quella assentita dal Comune (autorimessa C6), che richiede i seguenti oneri:

- Onorario e spese per redazione docfa: € 600,00
- Diritti docfa ..... € 50,00

**ATTESTAZIONE ENERGETICA APE**

Non è stata reperita l'attestazione energetica APE relativa all'unità immobiliare in esame, pertanto, considerato che il CTU non ha i requisiti tecnici per eseguirlo, su richiesta del CTU, il Giudice dovrà procedere a rilasciare autorizzazione per la nomina di un tecnico con i requisiti necessari per redigere l'APE, per un costo complessivi di € 800,00.

**ADEGUAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ALTAMURA ALLA VIA DEI MARTIRI DEL 1799 N. 140**

**LOTTO 1**

Diritto di proprietà 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 167 Particella 348 Sub 69 Categoria C/2 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 5 Consistenza 233 mq Superficie catastale totale 251 mq Rendita Euro 661,84 Indirizzo Viale Martiri del 1799 n. 140 piano S1

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene al seguente esecutato:

XXXXXXXXXXXX nato a Bari il 24/04/1946 C.F. XXXX

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

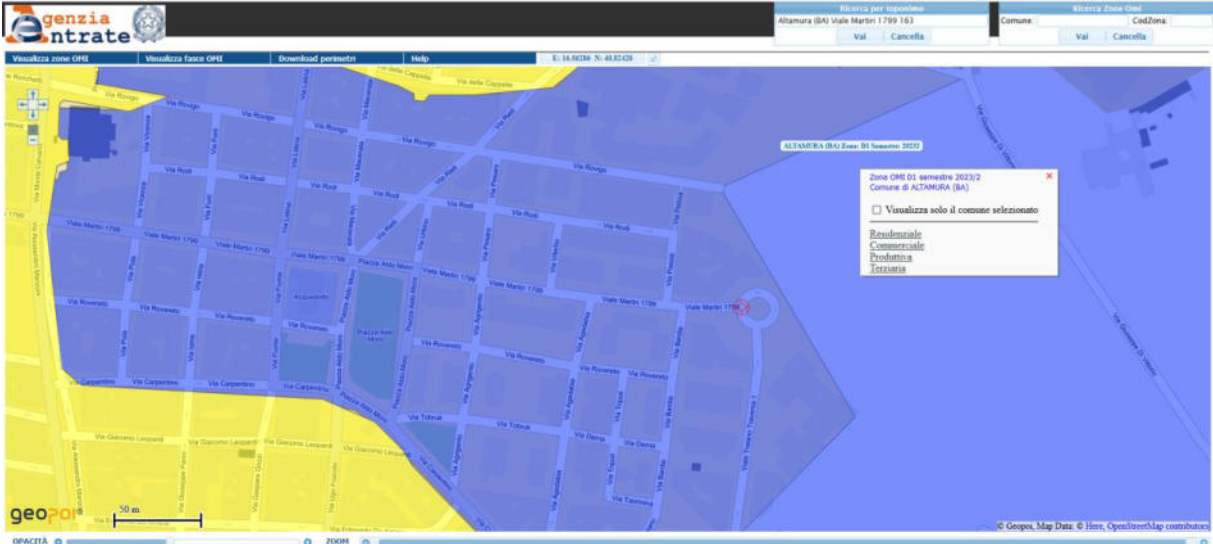
L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Preliminarmente il CTU fa presente che la stima dell'immobile viene condotta preliminarmente attraverso le quotazioni OMI, acronimo di Quotazioni Immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare fornite dall'Agenzia delle Entrate, attraverso lo strumento di localizzazione territoriale GEOPOL, che individua il sito dove ricade l'immobile oggetto di stima con la relativa fascia omogenea di attribuzione del valore immobiliare.

Le quotazioni immobiliari OMI vengono calcolate in base ad ogni comune dopo aver individuato le zone omogenee, le quali ognuna fa parte di una fascia che rappresenta la collocazione, centrale o periferica che sia, dell'immobile da stimare. Viene poi individuata un'ulteriore fascia corrispondente al valore minimo e a quello massimo, stabilito a seconda della destinazione d'uso.

Tali valori sono solo delle presunzioni, e l’Agenzia delle Entrate li utilizza per lo più per fare degli accertamenti, il prezzo di vendita infatti è stabilito dalle leggi della domanda/offerta sul mercato nel preciso momento in cui viene effettuata la compravendita.

Premesso quanto sopra, digitando l’indirizzo dell’immobile da stimare: Via Martiri del 1799 Altamura (BA), nello strumento GEOPOI, si rileva che l’immobile ricade Zona OMI D1 semestre 2023/2



INDIVIDUAZIONE ATTRAVERSO GEOPOI DELLA ZONA OMI IN CUI RICADE L’IMMOBILE

Ministero dell'Economia e delle Finanze

**agenzia delle entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**

Provincia: **BARI**

Comune: **ALTAMURA**

Fascia/zona: **Periferia/PARCO S.GIULIANO-SELVA-STAZIONE-ZONA COMPRESA TRA S596 E LA LINEA FERROVIARIA GRAVINA-GIOIA DEL COLLE**

Codice zona: **D1**

Microzona: **2**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L	4,1	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L	3,4	4,3	L
Autorimesse	Normale	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	Normale	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	355	460	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	160	220	L	,7	,8	L
Ville e Villini	Normale	870	1300	L	2,9	4,2	L

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI DELL’IMMOBILE NELLA ZONA DI APPARTENENZA

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Ma		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1300	1600	L	4,1	5,2	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1300	L	3,4	4,3	L
Autorimesse	Normale	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	Normale	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	355	460	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	160	220	L	,7	,8	L
Ville e Villini	Normale	870	1300	L	2,9	4,2	L

TABELLA QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI DELL'IMMOBILE NELLA ZONA DI APPARTENENZA

Pertanto dalle quotazioni minima e massima OMI fornite dell'Agenzia del Territorio in riferimento alla tipologia dell'immobile si ottiene il valore medio (si rileva che è rimasto lo stesso valore del semestre 1 utilizzato nella precedente stima).

Autorimesse: valore di mercato min € 415 e max € 495, da cui si ottiene il valore medio:  $€ 415 + € 495 = € 910/2 = € 455,00$  **valore medio OMI al mq** del locale da applicare nel calcolo della stima.

Una volta individuato il valore medio delle quotazioni OMI, che si rammenta sono quotazioni indicative fornite dall'Agenzia delle Entrate, le quali devono essere poi comparate con le quotazioni che effettivamente vengono praticate per gli immobili simili posti in vendita nelle zone in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Di seguito si è passati alla ricerca degli immobili a destinazione garage, attualmente posti in vendita on-line dalle maggiori agenzie immobiliari operanti in Altamura, rilevando che attualmente il numero è abbastanza esiguo, per cui il CTU ha preso in considerazione praticamente quasi tutti gli immobili attualmente posti in vendita on-line, anche se non sempre ricadenti nelle zone immediatamente vicino i 2 immobili oggetti di stima, ma comunque ricadenti nelle 2 zone OMI Semicentrale e Periferica relative ai 2 immobili pignorati, che peraltro hanno comunque la stessa quotazione di mercato, pertanto si ritiene che le quotazioni degli immobili così posti in vendita on-line, possano essere applicate ad entrambi i 2 immobili pignorati, distinguendo poi applicando i coefficienti correttivi K per la zona in cui ricade l'immobile e alle altre peculiarità.

Aggiornando le attuali quotazioni poste on-line di immobili simili, si ottiene un valore medio maggiore rispetto quello già individuato nella precedente stima, cioè da € 1.029,18 passa a € 1.196,75.

Sommando il valore medio OMI € 455,00 e il valore medio degli annunci immobiliari € 1.196,75 si è ottenuto il valore medio ideale al mq  $€ 455,00 + € 1.196,75 = € 1.651,75: 2 = € 825,87$  **valore "ideale" al mq**.

Il valore "ideale" al mq così ottenuto, cioè il valore che l'immobile avrebbe se possedesse tutte le caratteristiche ottimali, è stato poi "caratterizzato" per renderlo il più corrispondente al caso in esame, moltiplicando il valore ideale ottenuto (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi  $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$  che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1 - caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'immobile fa parte, quali zona centrale o semiperiferica ecc, tipologie edilizie prevalenti dell'agglomerato circostante, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

K2 - caratteristiche estrinseche del fabbricato di cui l'immobile fa parte, accessibilità stradale al fabbricato e al suo interno (scale, ascensore, rampe carrabili ecc), spazi comuni e verde condominiale, parcheggi interno e/box ecc.;

K3 - caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali piano, luminosità, vista, composizione degli ambienti, presenza di balconi terrazzi giardino pertinenziale ecc

K4 - Dotazioni tecnologiche quali impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico-fognario, gas ecc., loro funzionalità e adeguamento alle norme;

K5 Tipologia e qualità delle rifiniture interne ed esterne e stato di conservazione;

K6 – Stato di manutenzione complessivo.

Pertanto, sulla base le caratteristiche del locale e tenendo presente delle pratiche di regolarizzazione delle difformità relativa all'altezza del locale e del ripristino della originale categoria catastale C/6 (Autorimesse), sono stati attribuiti i seguenti coefficienti correttivi K.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,0	1,05	1,2	1,02	1,0	1,0
Coefficiente K = $1,0 \times 1,05 \times 1,2 \times 1,02 \times 1,0 \times 1,0 = 1,2852$					

K1: è stato assunto il valore 1,0, in quanto il fabbricato si trova in posizione periferica tuttavia ben servita da ampie e appetibile al punto di vista delle quotazioni immobiliari;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il fabbricato si presenta ben realizzato, di linee eleganti, fornito di rampa carrabile e presenta facilità di parcheggio sia all'interno che all'esterno del fabbricato;

K3: è stato assunto il valore 1,2 in quanto l'immobile è un ampio ambiente di forma regolare, ben illuminato e areato e tenendo della maggior altezza regolarizzata di mt. 3,80;

K4: è stato assunto il valore 1,02 in quanto il locale dispone di impianto elettrico impianto idrico e di un bagno, dispone inoltre di avvolgibile in metallo motorizzato e cancello d'accesso alla rampa motorizzato elettricamente.

K5: è stato assunto il valore 1,00 in quanto le rifiniture sono di livello medio;

K6: è stato assunto il valore 1,00 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Sulla base dei valori Kn attribuiti si ottiene il valore K:

$$1,0 \times 1,05 \times 1,2 \times 1,02 \times 1,0 \times 1,0 = 1,2852 \text{ Coefficiente K}$$

Ottenuto il valore K è stato moltiplicato per il valore ideale dell'immobile prima calcolato:

€ 825,87 valore ideale al mq  $\times 1,2852$  Coefficiente K = **€ 1.061,40 valore di mercato dell'immobile al mq.**

Il valore di mercato al €/mq così ottenuto deve essere moltiplicato per la superficie catastale totale riportata nella visura catastale, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile, così come specificato nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto si ottiene: € 1.061,40 valore di mercato dell'immobile al mq al mq x mq 251 superficie catastale totale = € **266.413,43 valore di mercato dell'immobile.**

Al valore di mercato € 266.413,43 deve essere applicata la riduzione del 15% per cui si ottiene: € 266.413,43 - 15% = € 266.413,43 - 39.962,01= € **226.451,42**

prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione,

CILA in sanatoria frazionamento € 2.020,00

SCIA in sanatoria difformità altezza locale € 1.501,00

Pratica DOCFA per variazione destinazione d'uso € 650,00

Redazione certificazione APE € 800,00

Rimozione di soppalco in tubolari, scala in c.a., paretina in cartongesso a corpo € 4.000,00

Oneri condominiali per insoluti € 3.000,00.

Totale costi di regolarizzazione € 11.971,00 da cui si ottiene:

€ 226.451,41- € 11.971,00 = € 214.480,42 importo dell'immobile posto a base d'asta

**€ 214.480,42 importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta**

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che l'immobile viene comunque venduto nella situazione di fatto e il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato che acquista e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione e dichiarando altresì di rinunciare a qualsiasi rivalsa nei confronti della vendita.

#### **4.2 RISPOSTE DEL CTU ALLE NOTE RIFERITE AL LOTTO 2**

Nota riferita al LOTTO 2 avv. XXXX XXXX

Sulla determinazione del valore dell'immobile sono state **erroneamente calcolate le caratteristiche del fabbricato** con diminuzione del valore del bene e i valori dei coefficienti K (in particolare il coefficiente K4) applicati nella caratterizzazione dell'immobile.

E' stato erroneamente ritenuto manuale e non automatizzato l'accesso ai locali periziati

Nella valutazione del valore dell'immobile, il CTU ha ommesso di considerare che il locale esaminato si trova in zona centrale/semicentrale.

**La valutazione del bene di cui al LOTTO 2 ubicato in zona semi-centrale risulta effettuata sulla base degli stessi annunci di vendita online utilizzati per il LOTTO 1 ubicato in zona semi-periferica.**

La stima del prezzo di vendita viene effettuata senza operare valutazioni sulla concreta disponibilità di mercato (anche tramite sondaggio presso le agenzie immobiliari locali) di beni immobili aventi le medesime caratteristiche dei locali periziati.

Le richiamate ommesse/erronee valutazioni determinano **un valore finale del bene inferiore rispetto a quello reale** con grave ed ingiusto nocumento/pregiudizio sulla parte debitrice eseguita.

Si chiede, pertanto che nella determinazione del valore e del prezzo finale del bene, al fine di non creare un grave pregiudizio alla parte debitrice eseguita, che , con riferimento al lotto 2:



- Nella determinazione del valore finale dell'immobile e del prezzo di vendita si calcoli il coefficiente K4 in misura maggiore rispetto a quella applicato.
- Che venga tenuto conto del maggior valore dell'immobile derivante dalla posizione/ubicazione dell'immobile in zona semicentrale del Comune di Altamura ;
- Che nella valutazione finale si tenga conto delle peculiarità del bene oggetto di perizia e della assenza di altri beni sul mercato aventi le stesse caratteristiche.

## RISPOSTA DEL CTU

Prima di rispondere alle note riguardanti il Lotto 1, il CTU fa presente che dall'accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di ALTAMURA, dalle pratiche edilizie reperite risultava la legittimità edilizia ed urbanistica dell'immobile in esame, pertanto non risulta necessario riepilogare l'analisi condotta sulla legittimità dell'immobile..

## ADEGUAMENTO DELLA STIMA DELL'IMMOBILE SITO IN ALTAMURA ALLA VIA BRINDISI N. 46

### LOTTO 2

Diritto di proprietà per 1/1 sul bene immobile sito nel Comune di Altamura (BA), in Catasto Fabbricati Foglio 165 Particella 1835 Sub 9 Categoria C/6 (Magazzini e locali di Deposito) Classe 3 Consistenza 177 mq Superficie catastale totale 192 mq Rendita Euro 502,77 Indirizzo Via Brindisi n. 46 piano S1  
Utilità comuni: Foglio 165 Particella 1835 Sub 2.

TITOLARITÀ: L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutari:

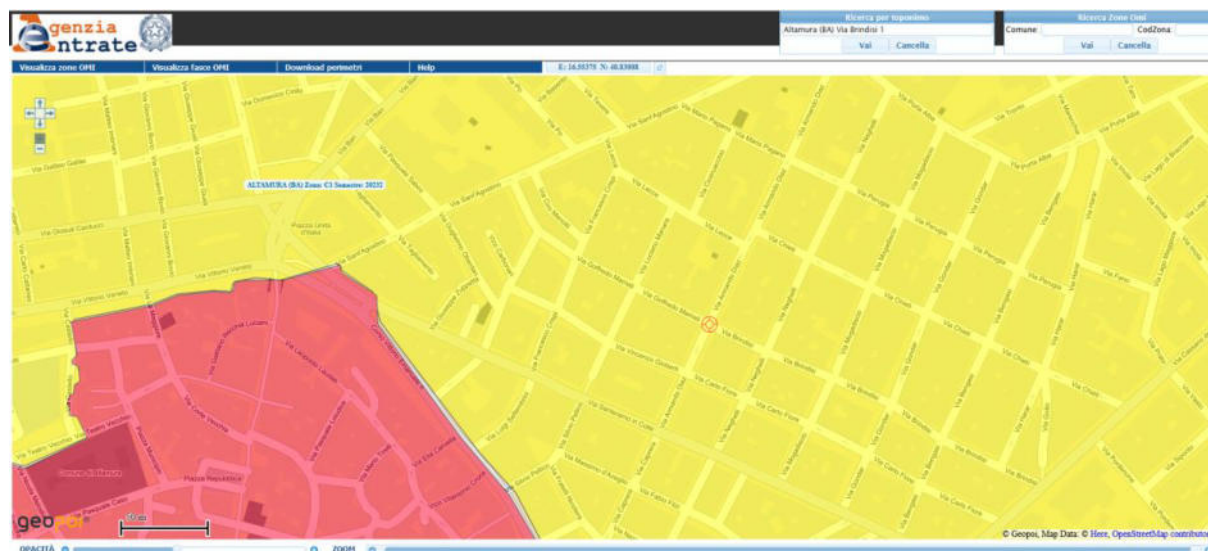
XXXX XXXX nata a XXXX il XXXX XXXXXXXXXXXXXXX Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni

XXXXXXXXXXXX nato a XXXX il XXXXXXXX C.F. XXXX Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Rammentando quanto già sopra detto riguardo le quotazioni OMI, digitando l'indirizzo dell'immobile da stimare: Via Brindisi 46 Altamura (BA) nello strumento GEOPOI, si rileva che l'immobile ricade Zona OMI D1 semestre 2023/2.

### INDIVIDUAZIONE ATTRAVERSO GEOPOI DELLA ZONA OMI IN CUI RICADE L'IMMOBILE





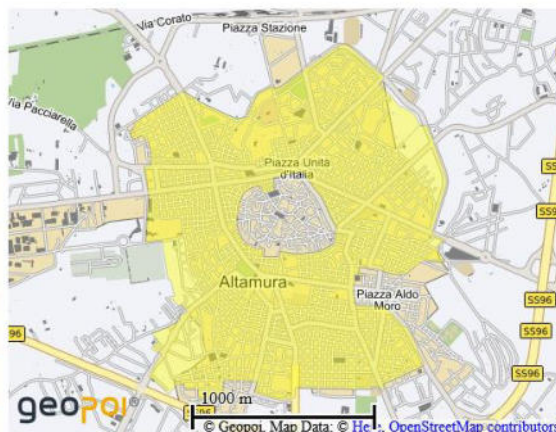


## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2**Provincia: **BARI**Comune: **ALTAMURA**Fascia/zona: **Semicentrale/ZONA COMPRESA TRA VIA M.MEGALITICHE,VIA CARPENTINO,VIA TREVISO,VIA SELVA,VIA BRESSO,VIA TIVOLI,VIA MINNITI E VIA DELLA CROCE**Codice zona: **C1**Microzona: **2**Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L	3,2	4	L
Autorimesse	Normale	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	Normale	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	355	460	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	160	220	L	,7	,8	L
Ville e Villini	Normale	940	1300	L	2,9	3,8	L

Spazio disponibile per annotazioni



## QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI DELL'IMMOBILE NELLA ZONA DI APPARTENENZA

Dalle quotazioni minima e massima OMI fornite dell'Agenzia del Territorio in riferimento alla tipologia dell'immobile si ottiene il valore medio (si rileva che è rimasto lo stesso valore del semestre 1 utilizzato nella precedente stima).

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Ma		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1450	L	4	5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	950	1200	L	3,2	4	L
Autorimesse	Normale	415	495	L	1,8	2,1	L
Box	Normale	425	560	L	1,8	2,4	L
Posti auto coperti	Normale	355	460	L	1,3	1,9	L
Posti auto scoperti	Normale	160	220	L	2,7	2,8	L
Ville e Villini	Normale	940	1300	L	2,9	3,8	L

Autorimesse: valore di mercato min € 415 e max € 495, da cui si ottiene il valore medio:  $\frac{415 + 495}{2} = € 455,00$  **valore medio OMI al mq** del locale da applicare nel calcolo della stima.

Una volta individuato il valore medio delle quotazioni OMI, che si rammenta sono quotazioni indicative fornite dall'Agenzia delle Entrate, queste devono essere poi comparate con le quotazioni che effettivamente vengono praticate per gli immobili simili posti in vendita nelle zone in cui ricade l'immobile oggetto di stima.

Di seguito si è passati alla ricerca degli immobili a destinazione garage, attualmente posti in vendita on-line dalle maggiori agenzie immobiliari operanti in Altamura, rilevando che attualmente il numero è abbastanza esiguo, per cui il CTU ha preso in considerazione praticamente quasi tutti gli immobili attualmente posti in vendita on-line, anche se non sempre ricadenti nelle zone immediatamente vicino i 2 immobili oggetti di stima, ma comunque ricadenti nelle 2 zone OMI Semicentrale e Periferica relative ai 2 immobili pignorati, che peraltro hanno comunque la stessa quotazione di mercato, pertanto si ritiene che le quotazioni degli immobili così posti in vendita on-line, possano essere applicate ad entrambi i 2 immobili pignorati, distinguendo poi applicando i coefficienti correttivi K per la zona in cui ricade l'immobile e alle altre peculiarità.

Aggiornando le attuali quotazioni poste on-line di immobili simili, si ottiene un valore medio maggiore rispetto quello già individuato nella precedente stima, cioè da € 1.029,18 passa a € 1.196,75.

Sommando il valore medio OMI € 455,00 e il valore medio degli annunci immobiliari € 1.196,75 si è ottenuto il valore medio ideale al mq  $\text{€ } 455,00 + \text{€ } 1.196,75 = \text{€ } 1.651,75 : 2 = \text{€ } 825,87$  valore "ideale" al mq.

Il valore "ideale" al mq così ottenuto, cioè il valore che l'immobile avrebbe se possedesse tutte le caratteristiche ottimali, è stato poi "caratterizzato" per renderlo il più corrispondente al caso in esame, moltiplicando il valore ideale ottenuto (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi  $K = K1 \times K2 \times K3 \times K4 \times K5 \times K6$  che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1 - caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'immobile fa parte, quali zona centrale o semiperiferica ecc, tipologie edilizie prevalenti dell'agglomerato circostante, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

K2 - caratteristiche estrinseche del fabbricato di cui l'immobile fa parte, accessibilità stradale al fabbricato e al suo interno (scale, ascensore, rampe carrabili ecc), spazi comuni e verde condominiale, parcheggi interno e/box ecc.;

K3 - caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali piano, luminosità, vista, composizione degli ambienti, presenza di balconi terrazzi giardino pertinenziale ecc

K4 - Dotazioni tecnologiche quali impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico-fognario, gas ecc., loro funzionalità e adeguamento alle norme;

K5 Tipologia e qualità delle rifiniture interne ed esterne e stato di conservazione;

K6 – Stato di manutenzione complessivo.

Pertanto, sulla base le caratteristiche del locale e tenendo presente delle pratiche di regolarizzazione delle difformità relativa all'altezza del locale e del ripristino della originale categoria catastale C/6 (Autorimesse), sono stati attribuiti i seguenti coefficienti correttivi K.

**N.B.** Con riferimento alla nota dell'avv. XXXX, si fa presente che, già nella stima precedente, dalle quotazioni OMI risultava che l'immobile in esame ricadeva in zona semicentrale, e l'immobile è stato stimato in base a quella indicazione, pertanto è rimasto lo stesso coefficiente  $K1 = 1.05$ .

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
1,05	1,05	1,02	1,15	1,0	1,0
Coefficiente K = 1,05 x 1,05 x 1,02 x 1,15 x 1,0 x 1,0 = 1,2932325					

K1: è stato assunto il valore 1.05, in quanto il fabbricato si trova in posizione semi-centrale quindi più appetibile al punto di vista delle quotazioni immobiliari;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il fabbricato si presenta ben realizzato, di linee eleganti, fornito di comoda rampa carrabile d'accesso al garage;

K3: è stato assunto il valore 1,02, in quanto l'immobile è un ampio ambiente di forma regolare, si presenta ben illuminato e areato, dal disimpegno protetto si accede all'ascensore che collega direttamente ai piani, il cancello d'accesso è molto ampio e permette l'accesso anche a mezzi di grandi dimensioni;

K4: è stato assunto il valore 1,15 in quanto dispone di impianto elettrico fuori traccia con impianto d'illuminazione in grado di illuminare adeguatamente tutto il locale, e fornito di ascensore, separato da porta antincendio, che permette di raggiungere i piani del fabbricato, non è presente il bagno tuttavia il locale è fornito di impianto idrico dotato di ampia cisterna autoclave propria del locale per riserva d'acqua, di lavandino con regolare tubazione di scarico e rubinetto di alimentazione, inoltre si accede al locale mediante cancello motorizzato elettricamente;

K5: è stato assunto il valore 1,00 in quanto le rifiniture sono di livello medio e in buone condizioni;

K6: è stato assunto il valore 1,00 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Sulla base dei valori  $K_n$  attribuiti si ottiene il valore K:

$$1,05 \times 1,05 \times 1,02 \times 1,15 \times 1,0 \times 1,0 = 1,2932325 \text{ Coefficiente K}$$

Ottenuto il valore K è stato moltiplicato per il valore ideale dell'immobile prima calcolato:

€ 825,87 valore ideale al mq x 1,2932325 Coefficiente K = **€ 1.068,04 valore di mercato dell'immobile al mq.**

Il valore di mercato al €/mq così ottenuto deve essere moltiplicato per la superficie catastale totale riportata nella visura catastale, che equivale alla superficie commerciale dell'immobile, così come specificato nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare "Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto si ottiene: € 1.068,04 valore di mercato dell'immobile al mq x mq 192 superficie catastale totale = **€ 205.064,04 valore di mercato dell'immobile.**

Al valore di mercato € 205.064,04 deve essere applicata la riduzione del 15% per cui si ottiene: € 205.064,04 - 15% = € 205.064,04 - € 30.759,60 = **€ 174.304,44**

L'unico costo di regolarizzazione è la redazione dell'APE da parte di un tecnico costo € 800,00, non essendoci costi di regolarizzazione e oneri condominiale pertanto l'importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta è: € 174.304,44 - € 800,00 = € 173.504,44

**€ 173.504,44 importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta**

**L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1**

Riguardo gli oneri condominiali, si rammenta che il potenziale aggiudicatario, dovrà comunque, verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte, compreso anche nei confronti di enti gestori o comunque verso terzi.

Riguardo la legittimità urbanistica dell'immobile pignorato in asta si fa presente che viene venduto nella situazione di fatto e il potenziale aggiudicatario deve fare espressa dichiarazione che è stato informato che ha acquistato e accetta l'immobile in asta nella situazione di fatto senza aver nulla a pretendere in merito anche riguardo eventuali situazioni al momento non note, facendosi carico di ogni responsabilità e eventuali costi di regolarizzazione.

## **CONCLUSIONI**

Il sottoscritto C.T.U., come richiesto dal Giudice sulla base delle note sollevate l'avv. XXXX XXX XXXX XXXX, difensore dell'esecutato, in data 4.3.2024, a seguito del deposito della perizia depositata dal CTU in data 19.12.23, ha provveduto ad aggiornare la stima dei 2 immobili oggetto di pignoramento, pertanto ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, lì 19.06.2024

Arch. Nicola Bagnato