

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

**G. Es. dott.ssa Marina CAVALLO**

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

RELATIVA ALLA CAUSA R.G. Es. n. 197/2022

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **Fino 2 Securitisation S.r.l.** (avv. Luca Erroi)

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])

  


**C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA**



## INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI .....	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI .....	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati .....	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	12
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito .....	12
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	14
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI .....	14
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1 .....	16
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A) .....	16
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	19
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente .....	19
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	19
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato .....	20
5.2.1	stima alloggio A).....	21
5.2.2	stima LOTTO 1 .....	22
6	CONCLUSIONI.....	23

## APPENDICI

- Appendice 1)** estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esecutato contenente luogo e data di nascita di entrambi i coniugi;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 21 febbraio 2023;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164 oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di compravendita del 18.02.2000 trascritto in data 19 febbraio 2000 Registro Particolare 3442 Registro Generale 5180;
- Appendice 7)** atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di donazione del 12 marzo 2009 trascritto in data 08 aprile 2009 Registro Particolare 10361 Registro Generale 14954;
- Appendice 8)** planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;



**Appendice 9)** *documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;*

**Appendice 10)** *dichiarazione amministratore pro-tempore condominio via Giovan Battista Trevisani n. 164 – Bari (BA);*

**Appendice 11)** *"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;*

**Appendice 12)** *raccomandata A.R. del 12.03.2023 (n. 15319453086-2) di invio perizia al debitore ed al coniuge in regime di comunione legale dei beni.*



## 1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 23.11.2022 (inviato telematicamente via p.e.c. il 29.11.2022, riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Marina CAVALLO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 197/2022) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06 maggio 2022 Registro Particolare 17165 Registro Generale 23305 a favore di *Fino 2 Securitisation S.r.l.*, con sede legale in Milano (MI) al viale Brenta 18/B C.F. e P. I.V.A.: 09966400963, contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (locale a piano interrato);

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

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

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

*oppure:*

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

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

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

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

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

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

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



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

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

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

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*



- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
- 10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.*
- 18) *Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*
- 19) *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.*



## 2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle del formale invio da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione ai debitori esecutati recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 20 dicembre 2022, alle ore 10:30, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Maria Laricchiuta, nell'esperienza del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione del cespite oggetto di pignoramento e stima collocato all'interno del condominio sito in Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164.

In tale occasione, alla presenza del debitore esecutato sig.ra [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo dell'immobile pignorato sito in Bari (BA) al civico n. 164 di via Giovan Battista Trevisani.

Altresì, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso; in tale ambito si rivelava impossibile la visione completa della pertinenza costituita dal locale interrato accessibile dalla botola collocata all'interno dell'androne a piano terra subito alle spalle del portone d'accesso su via Trevisani, atteso che detta botola metallica d'accesso risultava saldata, lungo l'intero perimetro, al telaio ancorato al pavimento rendendone, di fatto, impossibile l'apertura.

Con la stesura del verbale di avvenuto sopralluogo, letto confermato e sottoscritto dall'avv. M. Laricchiuta, dallo scrivente c.t.u., nonché dal debitore esecutato, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.





### 3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 197/2022 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Fino 2 Securitisation S.r.l.* ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Perugia (PG) dott. Niccolò Tiecco; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 06.05.2022 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dell'elaborato peritale di stima.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato; il suddetti certificato, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, è stato acquisito dallo scrivente c.t.u. ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Dalla consultazione dell'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Bari (BA) fg 25 ptc 1289 sub 20 via Trevisani n. 164, piano 2-S1) il debitore esecutato risultava sposato in regime di comunione legale dei beni.



## 4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

### 4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (06.05.2022); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 19 febbraio 2000 Registro Particolare 3442 Registro Generale 5180, a favore di [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita, per notar Gisella Simone in Sannicandro di Bari (BA), del 18 febbraio 2000 Repertorio 4549 Raccolta 1767 con cui i coniugi [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistavano i diritti per l'intero, in regime di comunione legale dei beni, della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA):
  - al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (locale a piano interrato));
2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 19 febbraio 2000 Registro Particolare 1079 Registro Generale 5181 a favore di istituto di credito estraneo alla presente procedura esecutiva contro [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Gisella Simone in Sannicandro di Bari (BA) del 18 febbraio 2000 Repertorio 4549 Raccolta 1767. Ipoteca su:
  - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (locale a piano interrato));documenti successivi correlati:
  - 2.1 Iscrizione contro del 19.11.2019 Registro Particolare 8232 Registro Generale 51732 (ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario di cui al precedente comma 2);
  - 2.2 Comunicazione n. 2460 del 06.06.2022 di estinzione dell'obbligazione avvenuta in data 19.05.2022; cancellazione totale eseguita in data 20.06.2022.
3. Iscrizione d'ipoteca legale del 22 gennaio 2004 Registro Particolare 476 Registro Generale 2606 a favore di S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione del provvedimento emesso da S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) in



data 12.01.2004 Repertorio 260/14 a garanzia del pagamento della somma di € 38.928,10 (*diconsi* euro trentottomilanovecentoventotto/10). Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato)); si segnala, a tal riguardo, che tra i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativo al procedimento in oggetto, lo scrivente c.t.u. non ha rilevato la presenza dell'intervento di tale creditore.

4. Iscrizione d'ipoteca legale dell'08 agosto 2005 Registro Particolare 11486 Registro Generale 42583 a favore di S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) contro ■■■■■ ■■■■■ nata a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ (trascrizione del provvedimento emesso da S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) in data 02.08.2005 Repertorio 8815/14 a garanzia del pagamento della somma di € 20.325,26 (*diconsi* euro ventimilatrecentoventicinque/26). Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato));

documenti successivi correlati:

- 4.1 Annotazione n. 5956 del 07.11.2022 (Cancellazione totale). Detta annotazione non appare all'interno della relazione notarile esibita dal creditore procedente, atteso che detta relazione riporta la data antecedente del 09.06.2022);

5. Trascrizione dell'08 aprile 2009 Registro Particolare 10361 Registro Generale 14954, a favore di ■■■■■ ■■■■■ nata a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ e contro ■■■■■ ■■■■■ nato a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ (trascrizione dell'atto di donazione, per notar Michele Buquicchio in Bari (BA), del 12 marzo 2009 Repertorio 38240 Raccolta 15056 con cui ■■■■■ ■■■■■ nato a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ donava al coniuge ■■■■■ ■■■■■ nata a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ la piena proprietà dei diritti pari alla metà indivisa del seguente immobile oggetto della procedura esecutiva in oggetto censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA):

- al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato));

6. Trascrizione del 06 maggio 2022 Registro Particolare 17165 Registro Generale 23305 in favore di *Fino 2 Securitisation S.r.l.*, con sede legale in Milano (MI) al viale Brenta 18/B C.F. e P. I.V.A.: 09966400963 contro ■■■■■ ■■■■■ nata a Bari (BA) il ■■■■■ C.F.: ■■■■■ per la quota pari all'intero dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato), emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 21 aprile 2022 Repertorio 3558/2022).



Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 197/2022, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato);  
intestato a:
  - [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per ½ bene personale;
  - [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], proprietà per ½ in regime di comunione legale dei beni.

#### **4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comuni di Bari (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato);

#### **4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito**

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Bari (BA) è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 25 ptc 1289 sub 20 via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato), è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967. A giudicare dalle caratteristiche costruttive, muratura portante in mattoni di tufo con volte piane costituite da putrelle metalliche e laterizio, nonché dalla tipologia di finiture comuni e condominiali, è parere dello scrivente c.t.u. che il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di pignoramento sia un manufatto di tipo economico realizzato verosimilmente in un periodo storico certamente compreso tra gli anni '30 e gli anni '40;
- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ l'immobile oggetto di procedura esecutiva non risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità/Agibilità* rilasciato dall'U.T.C. della città di Bari (BA);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 5*) e le rilevazioni scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, è stata rilevata una prima



difformità, di tipo distributivo, rappresentata dalla chiusura del varco che pone in comunicazione diretta l'ingresso con la camera da letto doppia ed una seconda difformità, di tipo volumetrico, costituita dalla chiusura della loggia regolarmente presente nell'elaborato catastale ed orientata verso la corte interna condivisa con i fabbricati adiacenti e prospicienti, realizzata con infissi di tipo modulare in pvc. In merito alla sanabilità della difformità di tipo volumetrico, vale quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) ed il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 Mancata presentazione dell'istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" così recita testualmente: (Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che **l'abuso volumetrico di cui in precedenza. non risulta sanabile**, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di trascrizione del verbale di pignoramento (06 maggio 2022) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, gli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 disciplinano le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che: Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, 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, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, considerando che la demolizione delle volumetrie abusive non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che **detto abuso volumetrico non risulta sanabile** e deve essere demolito a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Diversamente, con riferimento alla sanabilità della difformità di tipo distributivo, vale quanto segue: posto che essa non risulta classificabile fra gli abusi contemplati negli artt. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e 32 *Determinazione delle variazioni essenziali del D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle*



disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, ne deriva che **la difformità di tipo distributivo è sanabile** presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di Accertamento di Conformità (in sostanza una S.C.I.A. o un Permesso di Costruire tardivo ovvero ad opere già realizzate). Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione (abuso distributivo) ed all'eliminazione (abuso volumetrico) delle suindicate irregolarità urbanistiche, ovvero i costi necessari per la presentazione dell'Accertamento di Conformità (abuso distributivo) ed il ripristino dello *status quo ante* dell'abuso non sanabile, in ragione dell'entità poco significativa degli stessi, si stima che essi ammontino complessivamente, tra presentazione della pratica edilizia (Acc. di Conformità), sanzioni amministrative, demolizioni, conferimento in discarica, ripristino dello stato assentito e presentazione della pratica di variazione catastale, a circa di 3.000,00 €;

- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. subito a valle del deposito telematico dell'elaborato peritale di stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

#### **4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato**

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanze effettuate presso i notai roganti, è stato acquisito sia l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] e del coniuge [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita, per notar Gisella Simone in Sannicandro di Bari (BA), del 18.02.2000 trascritto in data 19 febbraio 2000 Registro Particolare 3442 Registro Generale 5180 che si allega alla presente (**app. n. 6**), sia l'atto di donazione con cui [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] donava al coniuge [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] la piena proprietà dei diritti pari alla metà indivisa dell'immobile pignorato, atto di donazione, per notar Michele Buquicchio in Bari (BA), del 12 marzo 2009 Repertorio 38240 Raccolta 15056 (**app. n. 7**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria dell'immobile oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

#### **4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI**

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:



LOTTO 1:

- A) alloggio residenziale di 4 (*diconsì* quattro) vani ed accessori, sito nel Comune di Bari (BA) costituito da porzione di fabbricato alla via Giovan Battista Trevisani n. 164 piano secondo, composto di una zona giorno rappresentata da ingresso, soggiorno/pranzo, cucinino e servizio igienico aerato ed illuminato naturalmente (accessibile dalla loggia), nonché di una zona notte munita di una camera da letto doppia aerata ed illuminata a partire da una chiostrina interna al vano scala condominiale, oltre ad una loggia di 3,15 mq e ad un locale a piano interrato di 13,16 mq (altezza utile 1,80 m) accessibile da una botola collocata nell'androne vano scala, per una superficie commerciale pari a 58,38 mq (superficie lorda coperta 54,14 mq), censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 25 ptc 1289 sub 20 via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato).



## 5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

### 5.1 descrizione analitica dell'alloggio A)

L'immobile in oggetto è sito al piano secondo di un manufatto di quattro piani fuori terra ubicato in Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, in una zona semi-centrale dell'area urbana del territorio comunale (quartiere Libertà) che si è sviluppata attorno al centro storico ed al quartiere murattiano già a partire da epoche antecedenti rispetto allo scoppio della seconda guerra mondiale.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza di molteplici edifici di tipo residenziale, di numerose piazze e giardini pubblici, nonché di fabbricati sede di uffici e presidi comunali e pubblici, di scuole materne e dell'obbligo, di centri di culto, di associazioni culturali, sociali e politiche, nonché di molteplici istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, che di fatto la rendono uno dei principali luoghi di aggregazione della città, all'interno del quale si sviluppa la vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale avviene dal civico n. 164 di via Giovan Battista Trevisani, risulta costituito da complessivi n. 4 piani fuori terra di cui n. 3 piani (dal piano primo al piano terzo) destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale ed un piano (piano terra a quota marciapiedi) destinato ad accogliere locali garage/deposito/esercizi commerciali; l'edificio in oggetto risulta sprovvisto di ascensore.

L'immobile pignorato, collocato al piano secondo di tale fabbricato accessibile esclusivamente da un portone pedonale sito al civico n. 164 di via Giovan Battista Trevisani, presenta una superficie lorda coperta interna pari a 54,14 mq e risulta munito di un affaccio orientato verso un'area esterna privata e recintata confinante con altre aree private limitrofe appartenenti a fabbricati della stessa tipologia (prospetto secondario); l'alloggio oggetto di pignoramento, pertanto, non presenta affacci verso pubbliche vie.

La porta d'accesso all'alloggio è collocata sul pianerottolo di arrivo del secondo piano del fabbricato, in corrispondenza della parete di sinistra rispetto a coloro che giungono dalle scale condominiali; essa introduce in un ambiente unico che funge da ingresso, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 4,30 mq.

Detto spazio, non aerato ed illuminato naturalmente se non quando la porta d'ingresso risulta aperta, serve in maniera diretta solo la zona giorno dell'alloggio; in particolare, sulla parete opposta rispetto a quella che accoglie la porta d'ingresso dell'immobile, risulta collocato un varco che introduce nell'ambiente adibito a soggiorno/pranzo.

Da quest'ultimo ambiente, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta, di consistenza utile pari a 13,88 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra ad est che consente l'accesso all'unica loggia in dotazione all'immobile (attualmente sede dell'abuso edilizio di cui si è ampiamente riferito nel precedente § 4.3 dell'elaborato peritale di stima), di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie di 3,15 mq, prospiciente l'area esterna privata condivisa con i fabbricati limitrofi.

Altresì, detto soggiorno/pranzo funge anche da ambiente distributivo per i restanti ambienti della zona giorno, nonché per quelli relativi alla zona notte; in particolare, mentre sulla parete che accoglie il varco di comunicazione con l'ingresso è collocato un ulteriore varco (a sinistra per chi entra nell'immobile), che introduce nella cucina del cespite pignorato, sulla parete di destra per chi giunge dal pianerottolo è collocata la porta che segna il passaggio nella zona notte dell'immobile.

Dalla cucina, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 4,60 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra ad est che consente l'accesso alla medesima





loggia condivisa con il soggiorno/pranzo orientata verso l'area esterna privata condivisa con i fabbricati adiacenti.

Dalla camera da letto doppia, caratterizzata da una forma rettangolare in pianta di superficie utile pari a 18,28 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una finestra orientata verso l'interno del vano scala condominiale.

Il servizio igienico in dotazione all'alloggio, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 0,88 mq, risulta ubicato in adiacenza alla loggia dell'immobile, costituendone l'estremità di sinistra per chi accede nella loggia stessa; detto servizio igienico, accessibile a partire dalla loggia per il tramite di una porta collocata sul suo lato corto, caratterizzato da una pavimentazione sopraelevata di circa 10 cm rispetto alla quota relativa al piano calpestio della loggia, risulta aerato ed illuminato naturalmente solo quando la porta d'accesso risulta aperta verso la stessa loggia.

Frontalmente rispetto al servizio igienico, ed accessibile anch'esso a partire dalla loggia dell'immobile, è collocata un'altra porta che introduce nel ripostiglio del cespite pignorato, caratterizzato da una forma quadrata in pianta e superficie utile di 0,81 mq.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezza interna utile pari a circa 3,50 m; tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura piano finito.

Costituisce pertinenza del cespite pignorato un locale interrato accessibile dalla botola collocata all'interno dell'androne condominiale a piano terra subito alle spalle del portone d'accesso su via Trevisani, che non è stato possibile visionare, atteso che detta botola metallica risulta saldata lungo il suo intero perimetro al telaio ancorato alla pavimentazione dell'androne; ad ogni modo, stando alle risultanze catastali, detto locale interrato, non aerato ed illuminato naturalmente, è caratterizzato da una superficie utile di 13,16 mq per un'altezza utile interna pari a 1,80 m.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 8 e 9**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

#### **Caratteristiche strutturali del fabbricato**

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni in tufo.

Gli orizzontamenti che realizzano i solai di copertura sono costituiti da volte piane costituite da solai in putrelle metalliche (acciaio) e mattoni in laterizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un semplice allargamento delle pareti portanti in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore variabile in ragione del piano di collocazione; in particolare, lo spessore si riduce passando dai piani inferiori a quelli superiori.

La coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.

Il rivestimento esterno delle pareti di tompagno è costituito da intonacatura e tinteggiatura finale con cromatura di colore rosso scuro tendente al bruno.

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

Il pavimento dell'intero alloggio, ad eccezione del servizio igienico e della loggia, è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore marrone chiaro (tendente al beige/nocciola), posate in opera ruotate di 45° rispetto alle pareti di tompagno del fabbricato.

La pavimentazione del servizio igienico e della loggia in dotazione all'alloggio è costituita da piastrelle quadrate in ceramica di 2° scelta di colore chiaro tendente al beige.

Le pareti relative a tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico e della cucina, sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue.



Il rivestimento delle pareti del servizio igienico e della cucina, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle molto simili rispetto a quelle utilizzate per la pavimentazione; dette piastrelle, di forma quadrata e superficie minore rispetto a quelle relative alla pavimentazione, caratterizzate da una colorazione più scura con presenza di sfumature, risultano posate in opera secondo file sfalsate di metà lato della piastrella passando da un allineamento al successivo o al precedente.

Il soffitto degli ambienti dell'alloggio è intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera; in tale ambito, sono largamente visibili le putrelle metalliche distanziate reciprocamente secondo un passo regolare di circa 50 cm

La porta d'ingresso è del tipo blindata con struttura in ferro e rivestimento superficiale in legno; le porte interne, quando presenti, sono in legno tamburato di spessore unico che funge da telaio di supporto ad una lastra di vetro satinata e risultano complete di maniglie e strato di laccatura finale di colore marrone.

Il battiscopa presente in tutto l'alloggio, ad eccezione degli ambienti rivestiti con piastrelle, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune di altezza pari ad 8 cm e colore identico rispetto a quello della pavimentazione.

Gli infissi, in pvc di ultima generazione elettrocolorati bianco completi di vetro camera, sono della tipologia a taglio termico aperto, posto che il telaio si caratterizza per la presenza di due pezzature, una all'interno e l'altra all'esterno, non continue.

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

Gli impianti in dotazione all'alloggio sono i seguenti: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico; per quanto concerne il riscaldamento dell'immobile, esso avviene per il tramite di stufe elettriche.

Tutti gli impianti, realizzati nel rispetto della normativa vigente all'epoca della realizzazione del fabbricato, ma non più a norma soprattutto con riferimento all'impianto elettrico, risultano funzionanti ma necessitano di un intervento di manutenzione ed adeguamento a norma.

#### **stato di conservazione alloggio pignorato**

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento alle parti strutturali, si mantiene in un mediocre stato di conservazione e manutenzione; in particolare, sulle pareti portanti dell'edificio è stato rilevato, in maniera diffusa e nell'intero alloggio, un numero significativo di lesioni, alcune delle quali caratterizzate da uno sviluppo lineare considerevole, la cui morfologia ed andamento (incline secondo un angolo di circa 45° sull'orizzontale) segnala la presenza di uno stress di tipo statico (principio di schiacciamento), nonché un concatenamento delle pareti portanti incidenti non perfetto. Al momento non si segnalano situazioni di pericolo, ma nel medio termine (circa 3/5 anni) l'intero fabbricato necessiterà di un intervento di manutenzione straordinaria che coinvolga anche gli elementi portanti.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

<b>ambiente</b>	<b>consistenza (mq)</b>	<b>coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)</b>
<b>superficie coperta immobile</b>	54,14	1
<b>superficie logge</b>	3,15	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
<b>locale interrato</b>	13,16	0,25 (non comunicante)
<b>TOTALE</b>		<b>58,38</b>

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 58,38 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.



### **5.1.1 stato di possesso dell'alloggio A)**

L'immobile attualmente è in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] ed al coniuge [REDACTED] [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], rappresentandone l'abitazione.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

### **5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente**

Interpellato l'amministratore di condominio del fabbricato di via Giovan Battista Trevisani n. 164, è emerso che alla data del 10.03.2023 il debitore esecutato non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, egli è debitore nei confronti del condominio delle seguenti somme, come dettagliatamente rappresentate nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 10**):

ammontare complessivo massa debitoria: **€ 1.986,48** (*diconsi* euro millenovecentotantasei/48).

Si precisa che la suindicata somma non contempla i conguagli relativi agli anni 2020, 2021 e 2022; con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 52,00 € mensili.

Altresì, come possibile evincere dalla succitata dichiarazione resa, l'assemblea condominiale del condominio, alla data suindicata, non ha emesso delibere che approvino lavori straordinari.

In ultimo, si segnala che alla data della dichiarazione resa dall'amministratore *pro-tempore* non sussistono contenziosi che coinvolgono il condominio sito in Bari (BA) alla via G. B. Trevisani n. 164.

### **5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita**

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca legale del 22 gennaio 2004 Registro Particolare 476 Registro Generale 2606 a favore di S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione del provvedimento emesso da S.ES.I.T. Puglia S.p.A. con sede legale in Bari (BA) (domicilio ipotecario eletto: Corso Alcide De Gasperi 292/D – Bari (BA)) in data 12.01.2004 Repertorio 260/14 a garanzia del pagamento della somma di € 38.928,10 (*diconsi* euro trentottomilanovecentoventotto/10). Ipoteca su:
  - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Giovan Battista Trevisani n. 164, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà [REDACTED], salvo altri (locale a piano interrato)); si ribadisce, come già segnalato nel precedente § 4.1, che tra i documenti contenuti nel fascicolo telematico relativo al procedimento in oggetto, lo scrivente c.t.u. non ha rilevato la presenza dell'intervento di tale creditore.
2. Trascrizione del 06 maggio 2022 Registro Particolare 17165 Registro Generale 23305 in favore di *Fino 2 Securitisation S.r.l.*, con sede legale in Milano (MI) al viale Brenta 18/B C.F. e P. I.V.A.: 09966400963 contro [REDACTED] [REDACTED] nata a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota pari all'intero dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 1289 sub 20** via Giovan Battista Trevisani n. 164, piano 2-S1, cat. A/3, classe 3, vani 4, rendita euro 485,47 confinante con vano scala, cortile



interno, proprietà , salvo altri (appartamento a 2° piano) e con detta via, cortile interno, proprietà , salvo altri (locale a piano interrato), emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 21 aprile 2022 Repertorio 3558/2022).

## **5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato**

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "metodo sintetico – comparativo" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 11**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo ( $V_e$ ), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

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

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria



massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo ) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } - 0,5 \leq C \leq + 0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

### **5.2.1 stima alloggio A)**

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Bari (BA) in zona semi-centrale (quartiere Libertà), oscilla tra 1.250,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Pertanto, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 1.375,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 250,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a  $S_c = 58,38$  mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 80.272,50; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

**Ubicazione:** il fabbricato è collocato nel centro del quartiere Libertà della città di Bari (BA), ovvero in una zona semicentrale del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi, esercizi commerciali, piazze, giardini, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc..

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

**Vetustà e tipologia costruttiva:** il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive di qualità mediocre ed ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali; altresì, gli altri edifici presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva più recente con standard costruttivi più vicini a quelli attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, il coefficiente minimo pari **Cv = - 0,5**.

**Funzionalità:** l'unità immobiliare appare piccola come superficie e presenta una distribuzione interna ormai superata e legata a standard edilizi non più in uso che non consentono di sfruttare al massimo lo spazio a disposizione; in particolare, la mancanza di un ambiente distributivo tra zona giorno e zona notte obbliga al passaggio diretto da un ambiente all'altro con notevoli problemi di privacy ed introspezione.

Fortemente negativo ed intrinseco con la natura e la distribuzione dell'immobile, laddove alcuni ambienti non risultano aerati ed illuminati in via diretta, è il fattore rappresentato dalla scarsissima illuminazione naturale di cui sono muniti alcuni ambienti dell'alloggio; altresì, analogamente penalizzante appare la circostanza che vede il servizio igienico in dotazione all'alloggio ricavato e collocato nella loggia dell'immobile.



Ugualmente penalizzante, posto che l'immobile risulta ubicato al secondo piano del fabbricato residenziale, è la mancanza di ascensore condominiale.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, il coefficiente minimo pari a **Cf = - 0,5**.

**Qualità delle finiture:** i pavimenti, i rivestimenti e le porte dell'immobile appaiono complessivamente di modesta qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare un coefficiente correttivo ben inferiore rispetto alla media delle abitazioni civili non nuove della zona e pari a **Cq = - 0,3**.

**Stato di manutenzione e conservazione:** l'unità immobiliare, causa una serie di situazioni di criticità molto diffuse ed evidenti (come meglio rappresentati nei precedenti paragrafi dell'elaborato di stima) versa in uno stato di manutenzione che complessivamente può considerarsi mediocre, motivo per cui è doveroso assegnare, per tale caratteristica, un coefficiente correttivo largamente inferiore rispetto alla media delle abitazioni civili non nuove della zona e pari a **Cm = - 0,4**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 - 0,5 - 0,5 - 0,3 - 0,4) / 5 = - 0,34$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.375,00 - 0,34 \times (1.500,00 - 1.250,00)] \times 58,38 \approx 75.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi, delle situazioni di criticità e della situazione debitoria nei confronti del condominio di via Trevisani n. 164 come ampiamente evidenziate nel precedente par. 4.3, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima pari a:

$$V_e = 75.000,00 \text{ €} - 3.000,00 \text{ €} - 1.986,48 \approx 70.000,00 \text{ €}$$

### **5.2.2 stima LOTTO 1**

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 70.000,00 \text{ € (diconsi euro settantamila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 70.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 59.500,00 \text{ (diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00)}$$

In ragione della quota di proprietà in capo al debitore esecutato, pari a 3/4 del totale (giòva ricordare che il debitore esecutato detiene l'immobile pignorato per 1/2 come bene personale e per l'ulteriore 1/2 in regime di comunione legale dei beni), è possibile ricavare il controvalore in euro della quota parte pignorabile:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 59.500,00) \times 3/4 = \text{€ } 44.625,00 \text{ (diconsi euro quarantaquattromilaseicentoventicinque/00)}$$



## 6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ **E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);**
- ❖ **l'alloggio A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti volumetrici e non come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è mediocre;**
- ❖ **il valore dell'immobile pignorato come stimato dallo scrivente c.t.u. ammonta a € 59.500,00 (diconsi € cinquantanovemilacinquecento/00), dove la quota parte in capo al debitore, pari al 75% del totale, risulta pari (si consulti a tal proposito il precedente § 4.1) a € 44.625,00 (diconsi euro quarantaquattromilaseicentoventicinque/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Luca Erroi procuratore del creditore procedente (pec: [erroi.luca@ordavvle.legalmail.it](mailto:erroi.luca@ordavvle.legalmail.it)) e per raccomandata al debitore esecutato ed al coniuge (**app. n. 12**), costituita da 23 (ventitre) facciate dattiloscritte e n. 12 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 12 marzo 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

  


