

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 64/2020

G.E. Dr.ssa Marina CAVALLO

Promosso da

MPS CATITAL SERVICES S.P.A.

Contro



**RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE**

Arch. Dino Mongelli



_ PREMESSA

In data 24 aprile 2020 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 64/2020 dal Giudice dell'esecuzione, in data 04 maggio 2020 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

- 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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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



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

In ogni caso, al mancato riscontro di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni **a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 26286/2019.**

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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 prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi



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

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



contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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.



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel 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.*
- *il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa agli immobili pignorati; con riferimento alla trascrizione del 13.02.2020 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6716, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO BARI Repertorio n.250 del 03.02.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, e correlata trascrizione del 29.11.2021 - Registro Particolare 43170 Registro Generale 57972, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.64.2020 del 07.04.2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la certificazione notarile presentata dal creditore procedente, per l'immobile n.1 è risalente all'Atto di COMPRAVENDITA del 11.03.1996 in notar Enrico Amoroso di Alberobello Rep. n.104282, trascritto il 26.03.1996 ai nn.8964/7035, per l'immobile n.2 è risalente a atto di compravendita del 21.12.1981 in notar Gaetano Carbone di Bari Rep. n.31375, trascritto il 14.01.1982 ai nn.1274/1131.*

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);

- nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati rilevati dall'estratto catastale storico;

- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al proprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile degli esecutati;

- come richiesto all'Esperto Stimatore, è stato acquisito l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Lecce e di Bari, da cui risulta che:

[REDACTED]

susseguenti annotazioni è riportato che, con atto in data 27 giugno 2003 a rogito del notaio Cesare Franco del distretto notarile di Lecce, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni (vedi Allegato 2);

[REDACTED]

per riassunto dell'Atto di Matrimonio non sono riportate annotazioni (vedi Allegato 2);

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;



1) a seguito di precedenti accordi presi con il custode nominato avv. Enrica Triggiani, in data 23.02.2022 è stato eseguito il primo accesso presso l'immobile pignorato 2, e su rinvio concordato con il debitore, in data 10.03.2022 è stato eseguito il primo accesso presso l'immobile pignorato 1; come da comunicazione del 27.05.2022 trasmessa agli esecutati a mezzo raccomandata A/R e alla parte creditrice procedente a mezzo PEC, in data 07.06.2022 è stato eseguito il secondo accesso presso l'immobile pignorato 1, mentre, per indisposizione dell'esecutata proprietaria, è stato rinviato il secondo accesso all'immobile pignorato 2, che è stato eseguito in data 23.06.2022 (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi svolti presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare due distinti lotti di vendita, denominati **LOTTO 1** e **LOTTO 2**, ciascuno per la proprietà superficiaria di un'unità immobiliare d'uso abitativo sita nel quartiere S. Paolo in Bari.

Il **LOTTO 1** è formato da:

abitazione di tipo economico al 3° piano, con accesso autonomo dal vano scala dell'edificio condominiale, qui denominata Appartamento A:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 11 - p.lla 150 - sub 51 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale mq 67 - totale escluse aree scoperte mq 66 - rendita di € 497,09 - Via Antonio Lanave n.7 - piano 3 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nordovest e a sudest con unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale, e a nordest con il vano scala; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sudovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);

Il **LOTTO 2** è formato da:

abitazione di tipo civile al secondo piano, con accesso autonomo dal vano della scala condominiale, qui denominato Appartamento B:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 16 - p.lla 92 - sub 12 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7 vani - superficie totale mq 121 - totale escluse aree scoperte mq 116 - rendita di € 813,42 - Via Grazia Deledda n.13 - piano 2-T (vedi Allegato 3).



Verso l'interno, l'Appartamento B è confinante a nordest con appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale di cui è parte, a sudovest con appartamento di altra proprietà compresa nel fabbricato contermino; verso l'esterno, l'Appartamento B è confinante a sudest con Via Grazia Deledda e a nordovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

- 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 (operazioni esenti da imposta) 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;*

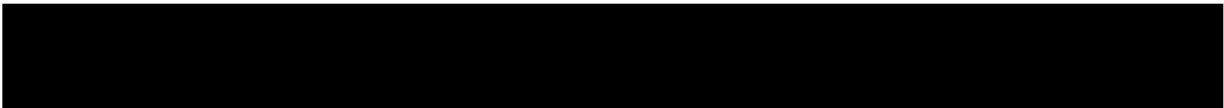
2.1) **LOTTO 1:** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– L'Appartamento A ha accesso autonomo diretto dal ballatoio al terzo piano della scala condominiale, cui si accede al civico n.7 di Via Antonio Lanave; la porta d'ingresso immette direttamente nell'ampio ambiente di soggiorno-pranzo, dotato di due porte-finestra che accedono entrambe sull'unico balcone, che affaccia sull'area scoperta condominiale; una delle due aperture immette direttamente nel vano veranda realizzato sul balcone, con impianti per cucina e lavello; sul lato interno, l'ambiente di soggiorno si pone in continuità con un breve corridoio, su cui insistono l'accesso al vano bagno, completo di vasca e dotato di finestra d'aerazione diretta, e l'accesso alla stanza da letto, dotata di finestra.

All'Appartamento A, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 67 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da un'abitazione di tipo economico in Bari, qui denominata Appartamento A, su cui insiste attuale diritto di proprietà superficiaria in


dell'imponibilità IVA.



Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di nuda proprietà dell'Appartamento A che forma il Lotto 1, si riconosce pari a € 78.000,00 (con oneri posti a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, stimati d'importo complessivo pari a circa € 2.000,00);

2.2) **LOTTO 2:** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– L'Appartamento **B** ha accesso autonomo al secondo piano, dal vano scala-ascensore dell'edificio condominiale per abitazioni cui si accede al civico n.15 di Via Grazia Deledda; la porta d'ingresso si pone alla destra di chi sale e immette direttamente nel disimpegno d'ingresso che si pone alla testa del corridoio interno, ove alla destra di chi entra si dispongono gli ambienti che affacciano sul fronte interno, in sequenza: l'accesso alla cucina-tinello, dotata di finestra e porta finestra con accesso alla loggia sul cortile interno, l'accesso al vano W.C., completo di box-doccia e porta finestra con accesso alla loggia, l'accesso al vano bagno, completo di vasca e dotato di finestra sulla loggia; all'estremità del corridoio si colloca il vano ripostiglio, privo di aperture esterne, affiancato sui lati opposti da due stanze da letto di ampiezza analoga, una dotata di finestra sul cortile condominiale, l'altra con finestra sul fronte strada; sullo stesso lato del corridoio interno, si dispongono l'accesso a una stanza di minore ampiezza dotata di finestra, e infine l'accesso alla sala di soggiorno-pranzo, dotata di porta finestra con accesso al balcone che affaccia su Via Deledda.

L'Appartamento **B** è dotato altresì di cantinola pertinenziale al piano terra, denominata Box B.1, con accesso diretto dall'esterno dell'androne della scala comune

All'Appartamento **B** con Box B.1, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 123 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 2, formato da abitazione di tipo civile in Bari, qui denominata Appartamento B con Box B.1, su cui insiste attuale diritto di proprietà superficiaria in regime di comunione dei beni per 1/2 di [REDACTED]



i [REDACTED] n si
rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di proprietà dell'Appartamento B con Box B.1, che forma il Lotto 2, si riconosce di importo pari a complessivi € 163.000,00 (con oneri posti a carico dell'acquirente per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, stimati d'importo complessivo pari a € 2.500,00 circa);

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;*

3.1) **LOTTO 1:** Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 1° settembre 1967;

3.2) **LOTTO 2:** Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 1° settembre 1967;

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 prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

4.1) **LOTTO 1:**

Come riportato all'art. 7 dell'atto di provenienza dell'Appartamento A in data 31 maggio 2007 (vedi Allegato 2), la costruzione dello stabile in cui esso si colloca è



stata eseguita giusta concessione n.502 del 21 gennaio 1977, e per la realizzazione della veranda eseguita in assenza di autorizzazione, in data 08.10.1998 è stata rilasciata concessione in sanatoria n.1440/1998; bensì, per quanto riportato nell'ultima planimetria in atti del 12.06.1995 (vedi Allegato 3), si rilevano difformità nella condizione attuale dello stato dei luoghi per variazione apportata alle partizioni interne (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6), eseguite in assenza di comunicazione all'Amministrazione Comunale, che risultano sanabili con presentazione di pratica CILA tardiva asseverata da tecnico abilitato, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del DPR n.380/2001 e s.m.i. più € 80,00 per diritti di segreteria, cui si aggiunge il necessario aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, con presentazione di modello DOCFA ad opera di professionista abilitato, per cui, considerati i costi delle prestazioni professionali necessarie, per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e allineamento catastale dell'Appartamento A si stima il costo di importo pari a circa € 2.000,00;

4.2) **LOTTO 2:**

Come riportato all'art. 8 della scrittura privata autenticata nelle firme il 21.12.1981, atto di provenienza dell'Appartamento B con Box **B.1**, di cui alla trascrizione del 14.01.1982 presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Bari (vedi Allegato 2), la costruzione dello stabile in cui esso si colloca è stata eseguita giusta Licenza Edilizia n.433 del 17 agosto 1978; bensì, per quanto riportato nell'ultima planimetria in atti del 17.03.1980 (vedi Allegato 3), si rilevano difformità nella condizione attuale dello stato dei luoghi per variazione apportata alle partizioni interne (vedi Elaborato Grafico 2 Lotto 1, Allegato 6), eseguite in assenza di comunicazione all'Amministrazione Comunale, che risultano sanabili con presentazione di pratica CILA tardiva asseverata da tecnico abilitato, con pagamento di sanzione per l'importo € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del DPR n.380/2001 e s.m.i. più € 80,00 per diritti di segreteria, cui si aggiunge il necessario aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, con presentazione di modello DOCFA ad opera di professionista abilitato, per cui, considerati i costi delle prestazioni professionali necessarie, per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e l'allineamento catastale dell'Appartamento B con Box **B.1** si stima il costo di importo complessivo



pari a circa € 2.000,00; inoltre, la realizzazione della veranda presente sulla loggia prospiciente al fronte interno dell'edificio condominiale, eseguita in assenza di autorizzazione, in ordine alle normative vigenti e al Regolamento Edilizio Comunale non risulta assentibile, per cui è da prevedersi la relativa demolizione e rimozione, con smaltimento presso le pubbliche discariche, per il costo complessivo stimabile pari a € 500,00.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;

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;*

6) **LOTTO 1 - LOTTO 2:**

con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del 13.02.2020 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6716, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO BARI Repertorio n.250 del 03.02.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, e correlata trascrizione del 29.11.2021 - Registro Particolare 43170 Registro Generale 57972, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.64.2020 del 07.04.2021, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, è stata verificata la corrispondenza con le risultanze catastali degli immobili pignorati, eccetto che per alcuni dati errati rilevati in ordine a diritti reali e titolarità degli intestatari ivi specificati (Allegato 3), di cui si prevedono aggiornamenti catastali necessari, con volture rettificative che specifichino correttamente la sussistente titolarità del Comune di Bari in ordine alla proprietà di area per entrambi gli immobili pignorati, di cui si pone in vendita la rispettiva proprietà di superficie



riconoscibile per la titolarità degli esecutati, secondo quanto è riportato negli atti di provenienza degli stessi immobili e corrispondenti elencazioni riportate nelle ispezioni ipotecarie del 05.07.2022 (vedi Allegato 4); tale aggiornamento catastale, necessario per entrambi gli immobili pignorati, si assimila a quanto descritto al precedente punto 4);

è stata verificata la mancata sussistenza del certificato APE per entrambi gli immobili pignorati, che sarà prodotto nell'ambito della presente perizia (Allegato 7-8);

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

7) **LOTTO 1 - LOTTO 2:**

da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento del 13.02.2020 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6716, e correlata trascrizione del 29.11.2021 - Registro Particolare 43170 Registro Generale 57972, da Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.64.2020 del 07.04.2021, gli [REDACTED]

[REDACTED] risultavano intestatari del diritto di proprietà superficaria dell'Appartamento A, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, e gli esecutati [REDACTED]

[REDACTED] risultavano intestatari del diritto di proprietà superficaria dell'Appartamento B, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

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;*



8.1) **LOTTO 1: Appartamento A**

- come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] quota di 1/2 ciascuno di piena proprietà superficiaria, in forza di atto di compravendita del 31.05.2007 a rogito Notaio Arturo Della Monica di Bari Rep. n.73805/13262, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 08.06.2007 ai nn.34110/21902, da poter [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED] al dante causa [REDACTED] a sua volta detto immobile era pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà superficiaria, in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 11.03.1996 in notar Amoruso Enrico di Alberobello (BA) Rep. n.104282, trascritto il 26.03.1996 ai nn.8964/7035 da potere del sig. [REDACTED]

da quanto è riportato sulla stessa certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 05.07.2022 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 13.02.2020, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 26.03.1996 - Registro Particolare 7035 Registro Generale 8964, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale Amoruso Enrico di Alberobello (BA) Rep. n.104282, del 11.03.1996 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 08.06.2007 - Registro Particolare 21902 Registro Generale 34110, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale Arturo Della Monica di Bari Rep. n.73805/13262 del 31.05.2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- ISCRIZIONE del 08.06.2007 - Registro Particolare 7517 Registro Generale 34111, Pubblico ufficiale Arturo Della Monica di Bari Rep. n.73806/13263 del 31.05.2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 15.01.2018 - Registro Particolare 1368 Registro Generale 1853, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE CIVILE DI



BARI Repertorio n.13598 del 30.11.2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- TRASCRIZIONE del 13.02.2020 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6716, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio n.250 del 03.02.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Documenti successivi correlati: Trascrizione n.43170 del 29/11/2021_

8.2) **LOTTO 2: Appartamento B**

- come riportato nell'atto di compravendita in notaio Carbone Gaetano di Bari di cui alla scrittura privata autenticata nelle firme in data 21.12.1981, e registrato a Bari il 06.01.1982, nonché per quanto riportato nella nota per trascrizione del 14.01.1982 (vedi Allegato 2), ed anche in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata, si rileva che, l'immobile è pervenuto in regime di

superficiaria, da potere

da quanto è riportato sull'Ispezione Ipotecaria ventennale del 05.07.2022 (vedi Allegato 4), l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità sussistenti:

- TRASCRIZIONE del 13.02.2020 - Registro Particolare 5020 Registro Generale 6716, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio n.250 del 03.02.2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- Rettifica a TRASCRIZIONE del 29.11.2021 - Registro Particolare 43170 Registro Generale 57972, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio n.64/2020 del 07.04.2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

- 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;*



9) **LOTTO 1 - LOTTO 2:**

allo stato attuale gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella proprietà del debitore esecutato;

10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*

10) **VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

10.1A) - **LOTTO 1: APPARTAMENTO A**

Abitazione di tipo economico al 3° piano con accesso autonomo dal vano scala dell'edificio condominiale, qui denominata Appartamento A:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 11 - p.lla 150 - sub 51 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza vani 3,5 - superficie catastale totale mq 67 – totale escluse aree scoperte mq 66 - rendita di € 497,09 – Via Antonio Lanave n.7 - piano 3 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nordovest e a sudest con unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale, e a nordest con il vano scala; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sudovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);

10.2A) - **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A** (Vedi Allegati 5 e 6)

L'edificio condominiale in cui è compreso l'Appartamento A è situato nella zona di più recente urbanizzazione del Quartiere San Paolo, che si estende a nord



dell'asse viario centrale di Viale delle Regioni, in posizione frontale al Comando Carabinieri e a breve distanza da scuole, dal centro sportivo - commerciale e servizi.

Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso residenziale costruito all'inizio degli anni '80, formato da fabbricati realizzati secondo la tecnologia delle strutture a telaio in c.a. che si elevano di tre piani fuori terra, con rispettivo androne d'ingresso al piano pilotis e antistante area scoperta condominiale recintata, con sistemazioni a verde e posti auto.

La porta d'ingresso dell'Appartamento A si colloca in posizione frontale rispetto a chi sale, è di tipologia a battente ad anta unica costruita su telaio metallico di tipo corazzato, ed è dotata di serratura di sicurezza, con pannello a vista in essenza naturale sul vano scala comune e con pannello tinteggiato sul lato interno, ove si accede direttamente nell'ambiente continuo destinato a living con zona pranzo e soggiorno, ottenuto con l'unione di due vani contigui prospicienti al fronte che affaccia sul cortile condominiale, dotato di porta-finestra d'accesso diretto al balcone e porta-finestra d'accesso diretto alla veranda attrezzata per zona cottura, chiusa da infissi in alluminio con pannelli vetrati di tipo scorrevole sulla parte superiore e pannelli opachi nella parte inferiore; al lato della porta d'ingresso, l'ambiente living si estende in continuità con un piccolo corridoio, ove si dispone in posizione frontale l'accesso diretto alla stanza da letto dell'Appartamento A, dotata di finestra sul cortile, e a essa si affianca il vano bagno, che presenta pavimento e pareti rivestite con piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2 circa, è completo di vasca ed è anch'esso dotato di finestra d'aerazione diretta.

Negli ambienti interni dell'Appartamento A, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è realizzato con mattonelle in scaglie di marmo e cemento, gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato con pannello a vista in essenza naturale, gli infissi esterni sono in alluminio tipo anticorodal.

L'interruzione dei contratti di fornitura non ha consentito di verificare il funzionamento degli impianti dell'Appartamento A; l'impianto termico è di tipo autonomo con radiatori in ghisa e caldaia d'alimentazione a gas metano, di cui non è stato possibile reperire le relative documentazioni di installazione e manutenzione, che risultano smarrite; l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia.



In assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione dell'Appartamento A sono da considerarsi i parametri di stima riguardanti la parziale manutenzione straordinaria da eseguire.

La condizione attuale dell'Appartamento A descrive lo stato di un immobile disabitato da lungo tempo.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici dell'Appartamento A con relative pertinenze sono computate come segue:

SRA = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 62,10:

Superficie utile Lorda mq 54,12 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SVA = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = Totale mq 5,06;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A:

SCA = SRA + SVA = Totale mq 67,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

Esposizione: Sudovest.

10.3A - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. per qualità e caratteristiche dell'immobile;
- K3 Coeff. per opere di parziale manutenzione straordinaria (adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.);



da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,90$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.560,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x K_t = €/mq 1.560,00 x 0,90 = €/mq 1.400,00 (arr.to);

SCA - Superficie Commerciale dell'immobile = 67 mq;

VA – Valore sintetico di comparazione = PuS x SCA = €/mq 1.400,00 x 67 mq
si ottiene:

VA = Valore dell'Appartamento A = € 93.800,00

per cui:

V LOTTO 1 – Valore LOTTO 1 = € 94.000,00 (valore stimato);

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 – Valore ridotto LOTTO 1 = V LOTTO 1 – Af

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 94.000,00 x 0,85 = € 80.000,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 2.000,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 78.000,00;**

10.1B) - LOTTO 2: APPARTAMENTO B

locale commerciale con accesso autonomo al piano terra, qui denominato Appartamento B:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 16 - p.la 92 - sub 12 - categoria A/2 - classe 2 - consistenza 7 vani – superficie totale mq 121 - totale escluse aree scoperte mq 116 - rendita di € 813,42 – Via Grazia Deledda n.13 - piano 2-T (vedi Allegato 3).



Verso l'interno, l'Appartamento B è confinante a nordest con appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale di cui è parte, a sudovest con appartamento di altra proprietà compresa nel fabbricato contermina; verso l'esterno, l'Appartamento B è confinante a sudest con Via Grazia Deledda e a nordovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

10.2B) - **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO B CON CANTINOLA B.1**

(Vedi Allegati 5 e 6)

L'Appartamento B è compreso in un edificio condominiale situato nella zona di più recente urbanizzazione del Quartiere San Paolo, che si estende a nord dell'asse viario centrale di Viale delle Regioni, in posizione prossima al Comando Carabinieri e a breve distanza da scuole, dal centro sportivo - commerciale e servizi.

Il fabbricato condominiale fa parte di un complesso residenziale costruito all'inizio degli anni '80, formato da fabbricati realizzati secondo la tecnologia delle strutture a telaio in c.a. che si elevano di quattro piani fuori terra, con rispettivo androne d'ingresso e cantinole al piano pilotis, con antistante area scoperta condominiale recintata, sistemazioni a verde e posti auto.

La porta d'ingresso dell'Appartamento B si colloca a destra di chi sale al secondo piano dell'edificio condominiale, è di tipologia a battente ad anta unica costruita su telaio metallico di tipo corazzato, ed è dotata di serratura di sicurezza, con pannello a vista in essenza naturale; in posizione centrale, il disimpegno della zona d'ingresso si dispone in continuità con il corridoio interno che raggiunge il vano ripostiglio all'estremità opposta, a destra di chi entra si distribuiscono gli accessi degli ambienti prospicienti il fronte interno dell'edificio condominiale, e fronteggiano gli accessi degli ambienti che affacciano sulla Via Deledda; il vano cucina-tinello, cui si accede dal disimpegno della zona d'ingresso, è dotato di finestra sul cortile interno e di porta-finestra con accesso diretto alla loggia che si affianca a esso, attualmente allestita a veranda attrezzata con zona cottura, con pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle ceramiche, e chiusa da infissi in alluminio con pannelli vetrati di tipo scorrevole sulla parte superiore; sulla stessa veranda affacciano altresì il vano W.C. e il vano bagno, che hanno accesso diretto dal corridoio dell'Appartamento B, di cui il primo è dotato di porta-finestra e si presenta con pareti rivestite a tutta altezza da



piastrelle ceramiche, nonché completo di box-doccia, mentre il vano bagno, completo di vasca, è dotato di finestra e presenta anch'esso pareti rivestite a tutta altezza da piastrelle ceramiche; infine, sullo stesso lato del corridoio si affianca l'accesso diretto alla stanza da letto matrimoniale, dotata di finestra sul cortile interno; sull'altro lato del corridoio, procedendo in direzione opposta, si dispone l'accesso diretto a una stanza da letto con finestra sul fronte strada, di dimensione analoga alla matrimoniale, vi si affianca una stanza più piccola, anch'essa con finestra, e infine nel disimpegno della zona d'ingresso si pone l'accesso diretto alla sala di soggiorno-pranzo, con infisso vetrato a due ante e sopraluce, dotata di porta-finestra d'accesso diretto al balcone sul fronte strada, dotata di cancello di protezione in ferro verniciato. Al piano terra-pilotis dell'edificio condominiale, si colloca la *Cantinola* **B.1** in posizione attigua all'androne d'ingresso, dotata di infisso in ferro, con porta di sicurezza e sopraluce aerato.

Negli ambienti interni dell'Appartamento B, le pareti e il soffitto sono intonacati e tinteggiati, il pavimento è realizzato con mattonelle in scaglie di marmo e cemento, gli infissi interni sono in legno di tipo tamburato con pannello a vista in essenza naturale, gli infissi esterni sono in alluminio tipo anticorodal.

Gli impianti dell'Appartamento B risultano funzionanti, l'impianto termico è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa nelle stanze e caldaia d'alimentazione a gas metano, bensì, nella condizione attuale la caldaia d'alimentazione è stata rimossa; l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia.

In assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione dell'Appartamento B sono da considerarsi i parametri di stima riguardanti la parziale manutenzione straordinaria da eseguire.

Nella condizione attuale, l'Appartamento B si presenta in buono stato di conservazione.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici dell'Appartamento B con relative pertinenze sono computate come segue:

SRB = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 116,90:
Superficie utile Lorda mq 105,34 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);



SVB = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = Totale mq 6,45;

Superficie Commerciale dell'Appartamento B:

SCB = SRB + SVB = Totale mq 123,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6).

Esposizione: Sudest - Nordovest.

10.3B - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO B

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del Appartamento B. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. per posizione, qualità e caratteristiche dell'immobile, buono stato di conservazione;
- K3 Coeff. per opere di parziale manutenzione straordinaria (adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.);

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,95$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.750,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $PuM \times K_t = €/mq 1.750,00 \times 0,90 = €/mq 1.580,00$ (arr.to);

SCB - Superficie Commerciale dell'immobile = 123 mq;

VB - Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SCB = €/mq 1.580,00 \times 123 mq$



si ottiene:

VB = Valore dell'Appartamento B = € 194.340,00

da cui:

V LOTTO 2 = € 194.500,00 (valore stimato);

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 – **Valore ridotto LOTTO 1** = **V LOTTO 1** – **Af**

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 194.500,00 x 0,85 = € 165.500,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 2.500,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 2** = **Pv LOTTO 2** = € **163.000,00**;

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;*

11.1) **LOTTO 1** – **APPARTAMENTO A** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- abitazione di tipo economico al 3° piano in Bari, qui denominata Appartamento A, con accesso autonomo dal vano della scala comune dell'edificio condominiale con accesso al civico n.7 di Via Antonio Lanave, con valore economico stimato di importo pari a € 94.000,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 67; verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nordovest e a sudest con unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale, e a nordest con il vano scala; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sudovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);

11.2) **LOTTO 2** – **Appartamento B** (vedi Allegati 3, 5 e 6).



- abitazione di tipo civile al 2° piano in Bari, qui denominata Appartamento B, con accesso autonomo dal vano della scala comune dell'edificio condominiale con accesso al civico n.15 di Via Grazia Deledda, con valore economico stimato di importo pari a € 195.500,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 123; verso l'interno, l'Appartamento B è confinante a nordest con appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale di cui è parte, a sudovest con appartamento di altra proprietà compresa nel fabbricato contermina; verso l'esterno, l'Appartamento B è confinante a sudest con Via Grazia Deledda e a nordovest con area scoperta condominiale (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

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;*

12.1) **LOTTO 1** – APPARTAMENTO **A**

Nella condizione attuale l'immobile suddetto rimane nella disponibilità dei proprietari esecutati, bensì, risulta disabitato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico;

per quanto concerne le spese di gestione condominiale riguardanti l'immobile pignorato, si rileva sussistenza di spese di gestione ordinaria e straordinaria rimaste



non pagate, di cui all'Atto di Intervento nella Procedura Esecutiva del Condominio di Via Lanave n.7 Pal. A, e sulla base delle documentazioni condominiali acquisite, con riferimento alle spese di gestione delle ultime due annualità deliberate, si rileva che: per l'Appartamento A, la quota di spese fisse di manutenzione ordinaria è indicata pari a € 42,00 mensili, si riscontra sussistenza di spese straordinarie di importo pari a € 1.711,02 e spese ordinarie pregresse rimaste non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della presente perizia, per l'importo complessivo calcolato pari a circa € 2.719,02, oltre quote per contratto di fornitura idrica e relativo conguaglio (Allegato 2); a ciò si aggiungono le spese legali e le quote mensili dell'annualità corrente.

12.2) **LOTTO 2 – APPARTAMENTO B**

L'immobile pignorato, nella condizione attuale costituisce l'abitazione dei proprietari esecutati; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico;

per quanto concerne le spese di gestione condominiale riguardanti l'immobile pignorato, sulla base di quanto comunicato a mezzo PEC dall'Amministratrice p.t. del Condominio Via Grazia Deledda n.15 in Bari San Paolo (Allegato 2), con riferimento alle spese di gestione delle ultime due annualità deliberate, non risulta esserci sussistenza di spese di gestione condominiale ordinaria non pagate per quanto riguarda l'Appartamento B, né vi sono lavori straordinari deliberati; non sono in corso contenziosi legali promossi dal Condominio Via Grazia Deledda n.15 in Bari San Paolo.

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

13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

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

14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Allegato 6);



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.*

15) Vedi Allegato Descrizione Lotto 1 e Allegato Descrizione Lotto 2;

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.*

16) Vedi Allegato Perizia;

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

17) Vedi Allegato Check List – Allegato Identificativi Catastali_

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

.....



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 1*;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 2*;

LOTTO 1 - LOTTO 2

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Documentazioni ricevute - Documenti acquisiti;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali;

ALLEGATO 4 – Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Attestato di Prestazione Energetica *Lotto 1*;

ALLEGATO 8 – Attestato di Prestazione Energetica *Lotto 2*__

