

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 340/2024

G.E. Dr.ssa C. CUTOLO

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE

PERIZIA

_ PREMESSA

In data 2 dicembre 2024 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 340/2024 dal Giudice dell'esecuzione, in data 5 dicembre 2024 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del

pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 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 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, 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 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 di pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

- il creditore procedente ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati; con riferimento alla trascrizione del 22/07/2024 - Registro Particolare 28115 Registro Generale 36614, notificato ai sensi di legge da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.01558/2024 del 10.07.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la certificazione delle iscrizioni contro e delle trascrizioni a favore e contro presentata dal creditore procedente per gli immobili pignorati, in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario, comprende il periodo che si estende a partire dal 01.01.1974, in particolare, con esclusione delle ipoteche cancellate e non rinnovate, la certificazione delle iscrizioni risale a Iscrizione del 29.06.2009 - Reg. Particolare 5522 - Reg. Generale 28652, e la certificazione delle trascrizioni risale a Trascrizione del 25.10.1975 - Reg. Particolare 18936 - Reg. Generale 20864 e a Trascrizione del 08.08.1996 - Reg. Particolare 18014 - Reg. Generale 23725;

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);

- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico degli immobili pignorati;

- 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.

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile dell'esecutato;

- come riportato nell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 26.06.2025 (vedi Allegato 2), acquisito dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Bari, l'esecutato -----, ha contratto matrimonio in data 05.09.2019 con -----; nelle annotazioni è riportato quanto segue:

Con convenzione di negoziazione assistita dagli avvocati ----- conclusa in data 13.05.2021 trascritta nei registri di matrimonio di questo ufficio dello Stato Civile, al n.155 parte II serie C anno 2021 vol.2 Quart. Murat, è stato concluso l'accordo di separazione personale tra i coniugi ----- di cui all'atto di matrimonio controscritto. Bari, li 08.07.2021 - Ufficiale di Stato Civile - Michelangelo Pignataro.

In data 13.12.2021, ----- ha presentato ricorso al Tribunale di Bari per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto. Bari 09.03.2023 - L'Ufficiale di Stato Civile - Michelangelo Pignataro.

Con sentenza del Tribunale di Bari n.620 in data 21.02.2023 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio cui si riferisce l'atto controscritto, Bari, 19.10.2023 - L'Ufficiale di Stato Civile - Michelangelo Pignataro.

*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 contatti presi dal custode giudiziario nominato avv. Rosalba Congedo, in data 10.01.2025 è stato eseguito il primo accesso presso gli immobili pignorati, come riportato nel verbale di sopralluogo (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita, denominato **LOTTO 1**, composto da un'unità immobiliare d'uso abitativo e un'unità immobiliare d'uso autorimessa, comprese in un fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Bari.

LOTTO 1:

1 – abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano 7°, qui denominata **Appartamento A:**

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 597 - sub 111 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 4 vani - superficie catastale totale mq 75 – totale escluse aree scoperte mq 67 - rendita € 568,10 - Strada Capo Scardicchio n.20 - Piano 7 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con altri due appartamenti di altri proprietari compresi nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sud con area scoperta condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

2 – locale autorimessa al 1° piano interrato, qui denominato Box auto A1:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 597 - sub 39 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq 14 - superficie catastale totale mq 16 – rendita € 97,61 - Strada Capo Scardicchio n.20 - Piano S1 (vedi Allegato 3).

Con accesso dalla rampa condominiale al civico n.20 A, il Box auto A1 verso l'interno è confinante con area di manovra comune antistante e ai due lati con altri box auto compresi nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e 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) **LOTTO 1:**

- L'Appartamento A ha accesso autonomo al 7° piano del vano scala-ascensore dell'edificio condominiale con accesso al civico n.20 di Via Eugenio Silvestri; la porta d'ingresso dell'abitazione si pone a destra di chi sale e immette nel disimpegno d'ingresso che si pone in continuità con l'ambiente soggiorno-pranzo-cucina, di apprezzabile ampiezza e accesso diretto al balcone che affaccia sul fronte sud del fabbricato, ove nella condizione attuale si accede direttamente alla porzione del balcone allestita come veranda con zona cottura, chiusa da infissi che si estendono in sequenza su due lati; un'apertura all'interno dell'ambiente di soggiorno dà accesso diretto al corridoio-disimpegno, ove sul lato prospiciente al vano della scala condominiale si pone l'accesso diretto al vano bagno, completo di doccia e impianto d'aerazione forzata, mentre sul lato opposto si dispongono gli accessi diretti alla stanza letto singola, dotata di porta-finestra

d'accesso diretto al balcone, e l'accesso diretto alla stanza matrimoniale, con accesso interno a una zona-ripostiglio destinata a cabina-armadio, nonché dotata anch'essa di porta-finestra d'accesso al balcone, che si estende in continuità su tre lati (vedi Documentazioni Fotografiche, Allegato 5, e Elaborati Grafici, Allegato 6);

- il Box Auto A1 si colloca in posizione intermedia tra due i box auto con accesso diretto dalla corsia di manovra al piano 1° interrato, ed è dotato di saracinesca metallica con sollevamento elettrocomandato.

All'Appartamento A con Box auto A1 corrisponde la misura della Superficie Commerciale SC = mq 93 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1 Allegato 6).

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

Per la vendita del Lotto 1, formato da una unità immobiliare ad uso abitativo con accesso autonomo al 7° piano e pertinenziale locale autorimessa al piano 1° interrato di un edificio condominiale sito in Bari, su cui insiste attuale diritto di proprietà per 1/2 di -----, e per 1/2 di -----, non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base determinato per il diritto di proprietà per 1/1 del Lotto 1, si riconosce pari a € 145.000,00 (considerati i costi da porre a carico dell'acquirente per: attività di ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato secondo la configurazione corrispondente al progetto assentito, con rimozione degli infissi posti a parziale chiusura del balcone e relativo smaltimento presso discarica autorizzata, installazione di nuovi infissi sulle aperture esterne della sala di soggiorno-pranzo-cucina con opere murarie di ripristino, anche per l'allestimento della zona cucina al suo interno con relativi impianti, costi professionali previsti per allineamento catastale riportato alla destinazione d'uso originaria, per cui si stima il costo di importo complessivo pari a circa € 8.000,00).

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) **LOTTO 1**: Trattasi di costruzioni iniziate in data successiva 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) **LOTTO 1:**

Come riportato nell'atto di provenienza (vedi Allegato 2), la società "Belvedere 90 - S.r.l.", già proprietaria dei lotti n.1, n.2 e n.3 del Comparto "A" nella lottizzazione n.122/1992 del Comune di Bari, convenzionata con atto del 07.12.2006, modificata con successiva convenzione del 24.07.2007, ha realizzato il Lotto n.3 (particella 597) del complesso edilizio "Residence Belvedere 90 - 2", in forza di Permesso di Costruire n.472-2007 rilasciato il 21.11.2007 seguito da D.I.A. del 28 ottobre 2009 in VARIANTE n.2496/2009 e chiusura lavori del 24.12.2009, infine, in data 07.01.2010 ha trasmesso a mezzo posta celere al Comune di Bari la documentazione relativa alla richiesta del certificato di agibilità del fabbricato, con protocollo n.163002, e in data 20.12.2013 ha depositato autocertificazione di agibilità lotto 3 pratica n.9396 per avvenuta formazione del silenzio-assenso.

La stessa società, con atto del 03.03.2010 a rogito Prof. Notaio M. Buquicchio Rep. n.39718, ha venduto ai debitori esecutati l'appartamento destinato al terziario al 7° piano, identificato in Catasto fabbricati Bari al foglio 16 p.la 597 subalterno 80 categoria A/10, e box auto al 1° piano interrato, identificato in Catasto fabbricati Bari al foglio 16 p.la 597 subalterno 39 categoria C/6.

Con presentazione di modello DOCFA in data 012.12.2011 è stata eseguita variazione della identificazione catastale dell'appartamento per variazione della destinazione d'uso da ufficio a abitazione, bensì, tale variazione catastale non risulta supportata da relativo titolo urbanistico, né tale variazione risulta ammissibile in quanto trattasi di progetto approvato in lottizzazione convenzionata, con destinazioni d'uso stabilite in percentuali definite a priori, quindi la categoria catastale dovrà essere riportata alla destinazione terziaria originaria, stabilita dalla convenzione riferita al Permesso di Costruire n.472-2007

del 21.11.2007; dalla ricognizione dei luoghi eseguita per tale immobile pignorato, nel confronto con i grafici delle documentazioni catastali, che corrispondono all'ultima planimetria in atti e alla planimetria depositata all'impianto in data 14.12.2009, si rileva difformità per l'avvenuta installazione degli infissi vetrati posti a chiusura parziale del balcone che affaccia sul fronte interno del fabbricato condominiale, cui si aggiungono le modifiche eseguite sulle aperture esterne della sala di soggiorno-pranzo-cucina.

Per quanto descritto sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati: in ordine alla chiusura parziale del balcone (non assentibile), si prevede la rimozione degli infissi installati con relativo smaltimento presso una discarica autorizzata, installazione di nuovi infissi esterni della sala di soggiorno-pranzo-cucina, e ricostruzione della zona cucina al suo interno con relativi impianti.

Per le attività descritte sopra ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati, e per l'allineamento catastale che riporti la destinazione d'uso originaria (titolo urbanistico non modificabile) si stima il costo di importo complessivo pari a circa € 8.000,00.

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) è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e la trascrizione del 22/07/2024 - Registro Particolare 28115 Registro Generale 36614, notificato ai sensi di legge da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.01558/2024 del 10.07.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, ove tuttavia i dati riguardanti l'Unità negoziale n.1, relativamente all'Immobile n.1 in Catasto Fabbricati Comune di Bari al Foglio 16 Particella 597 Subalterno 111, riportano erroneamente la categoria catastale di natura A/10 (per

Uffici e Studi privati) del predecessore subalterno 80, anziché la categoria catastale di natura A/3 dell'unità immobiliare attuale pignorata.

Avendo verificato la mancata sussistenza della certificazione APE dell'immobile pignorato, essa è stata prodotta nell'ambito della presente perizia (vedi Allegato 7);

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) da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, alla data di notifica dell'atto pignoramento del 10.07.2024, la parte eseguita risultava intestataria dei beni pignorati per la quota di proprietà di 1/2, come riportato nell'Atto di Compravendita del 03.03.2010.

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) in merito alla provenienza dei beni immobili pignorati, da quanto è riportato nella documentazione ipocatastale storica depositata dal creditore procedente si rileva che, gli immobili pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari per il diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno, in forza di Atto di Compravendita del 03.03.2010 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.39718, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Bari il 26.03.2010 al n.4304/1T, dalla società Belvedere 90 - S.R.L. con sede in Bari (BA) C.F. 04146510724; alla stessa società, con atto di compravendita del 12.06.2007 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35625, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.01.2011 ai nn.2182/1325, è pervenuta una porzione del suolo in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 16 particella 597, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, dalla società ,
a quest'ultima società, il

suddetto bene relativo alla particella 407 (soppressa) al foglio 16 in Catasto Terreni del Comune di Bari è pervenuto con atto di attribuzione lotti del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.35091, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25.12.2006 ai nn.47933.1/2006, dai signori , a detti signori, il suddetto bene alienato è pervenuto con atto di conferimento in Consorzio del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.35091, Trascrizione n.47932.5/2006 del 25.12.2006, lo stesso bene alienato è pervenuto ai suddetti signori in seguito a Denuncia di Successione di in data 13.04.2006 Registrazione n.2328 del 29.11.2006 Voltura n.54632.1/2006; in seguito a Denuncia di Successione di in data 05.03.2006 Registrazione n.2325 del 29.11.2006 Voltura n.54635.1/2006, lo stesso bene alienato è pervenuto a quest'ultimo e ai suddetti signori (eccetto) a seguito di Frazionamento del 08.08.2005 Pratica n. BA0295209 (Immobile predecessore al foglio 16 in Catasto Terreni del Comune di Bari particella 5); altra porzione del suolo in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 16 particella 597, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, ovvero, i suoli relativi alle particelle 489, 495, 500 al foglio 16 in Catasto Terreni del Comune di Bari, sono pervenuti alla suddetta società mediante atto di Compravendita del 12.06.2007 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35625, dalla società c on sede in Bari, a quest'ultima sono pervenuti i terreni suddetti a seguito di atto di Attribuzione Lotti del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35091 Trascrizione n.47933.1/2006, da Fondazione di Religione San Nicola Istituto Superiore di Teologia Ecumenici con sede in Bari in Piazza San Sabino n.7 Palazzo Vescovile, alla quale i beni alienati sono pervenuti a seguito di Frazionamento dell'08.08.2005 - Pratica n. BA0295209 (n.295209.1/2005), di Frazionamento del 21.01.1997 Pratica 286938 (n.342.1/1997), di atto del 09.10.1975 a rogito Notaio Cardinali Ettore Repertorio n.116129 - Registrazione n.14716 Bari del 22.10.1975 - Voltura n.656375 del 10.06.1986, da potere di A, al quale i suddetti beni alienati pervenivano a seguito di Frazionamento del 09.10.1975 a rogito Notaio Cardinali Ettore Repertorio n.116129 - Registrazione n.14716 Bari del 22.10.1975 (n.656375); la restante

porzione del suolo in Catasto Terreni del Comune di Bari al foglio 16 particella 597, sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, ovvero, i suoli relativi alla particella 514 al foglio 16 in Catasto Terreni del Comune di Bari, sono pervenuti alla suddetta società Belvedere 90 - S.R.L. mediante atto di Compravendita del 12.06.2007 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35625, dalla società S.R.L. con sede in Bari, a quest'ultima sono pervenuti i terreni suddetti a seguito di atto di Attribuzione Lotti del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35091 Trascrizione n.47933.1/2006, da potere di

Consorzio

Fondazione San Nicola CF 06528260729, , ai quali i beni suddetti sono pervenuti con atto di Conferimento in Consorzio del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio Rep. n.35091 - Trascrizione n.47932.2/2006 del 25.12.2006; gli stessi beni sono pervenuti ai signori

a seguito di Frazionamento del 08.08.2005 Pratica n.BA0295209 (n.295209.1/2005), di Frazionamento del 07.05.2002 Pratica n.200411 (n.1795.1/2002), e a seguito di atto a Stralcio di Quota del 06.08.1996 a rogito Notaio Di Marcantonio Repertorio n.90279 - Registrazione n.3797 Gioia del Colle 26.08.1996 - Voltura n.13067.1/1996 Pratica n.745722 del 20.12.2001; gli stessi beni alienati sono pervenuti ai signori

a seguito di Denuncia di Successione di - Registrazione Volume n.1142 n.55 del 26.09.1991 - Voltura n.17810.1/1991 del 14.09.1996.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 04/06/2025 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento del 22/07/2024 le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 27.02.2024 - Registro Particolare 7204 Registro Generale 9349, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Rep. n.371/2023 del 04.12.2023 – ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA;
- TRASCRIZIONE del 22.07.2024 - Registro Particolare 28115 Registro Generale 36614, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO Rep. n.1558/2024 del 10.07.2024, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Non si rileva sussistenza di formalità quali, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e 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;*
- 9) allo stato attuale gli immobili pignorati compresi nel **LOTTO 1** non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risulta sussistente la quota di 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) **LOTTO 1**: VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel caso in esame, con riferimento alla trascrizione del 22/07/2024 - Registro Particolare 28115 Registro Generale 36614, notificato ai sensi di legge da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.01558/2024 del 10.07.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la stima del valore economico dei beni pignorati riguarda le unità immobiliari comprese nel lotto di vendita denominato **LOTTO 1**:

10.1) - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

1 – abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano 7°, qui denominata **Appartamento A**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 597 - sub 111 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 4 vani - superficie catastale

totale mq 75 – totale escluse aree scoperte mq 67 - rendita € 568,10 - Strada Capo Scardicchio n.20 - Piano 7 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con altri due appartamenti di altri proprietari compresi nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sud con area scoperta condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

2 – locale autorimessa al 2° piano interrato, qui denominato Box auto A1:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 597 - sub 39 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq 14 - superficie catastale totale mq 16 – rendita € 97,61 - Strada Capo Scardicchio n.20 - Piano S1 (vedi Allegato 3).

Il Box auto A1 con accesso dalla rampa condominiale al civico n.20 A, verso l'interno è confinante con area di manovra comune antistante e ai due lati è confinante con altri due box auto compresi nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6).

10.2) - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A CON BOX AUTO A1 (Vedi Allegati 5 e 6)

L'edificio in cui sono comprese le unità immobiliari qui denominate Appartamento A e Box Auto A1 è stato ultimato nell'anno 2010, fa parte del complesso edilizio "Residence Belvedere 90 - 2" realizzato a Bari nel quartiere San Paolo nell'ambito della lottizzazione n.122/1992, formato da tre palazzine in aderenza tra loro con relativi corpi scala-ascensore; costruito secondo le tecnologie delle strutture a telaio in c.a., il fabbricato si eleva di nove piani e lastrico solare sul piano terra-pilotis, con posti auto e locali autorimessa al 1° e 2° piano interrato, è dotato di impianto di autoclave con riserva idrica e antincendio comuni, nonché di impianto fotovoltaico realizzato con la pratica Superbonus 110% che ha interessato lo stabile condominiale;

- Al 7° piano del vano Scala cui si accede al civico n.20, l'Appartamento A si colloca nella posizione centrale del fabbricato condominiale, la porta d'ingresso all'abitazione è dotata di serratura di sicurezza, è di tipologia a battente a anta singola con struttura metallica, pannello a vista in essenza legno naturale sul lato esterno e in colore bianco sul lato interno.

Nella condizione attuale, l'Appartamento A corrisponde alla disposizione descritta di seguito.

La porta d'ingresso apre su un piccolo disimpegno che immette direttamente all'interno dell'ampia sala di soggiorno, che corrisponde a un ambiente unico entro cui si dispongono in continuità anche la zona pranzo e la zona della cucina, per la quale occorre eseguire opere di ripristino degli impianti (gas e acqua), poiché nella condizione attuale gli attacchi per lavello e fuochi si dispongono sulla faccia esterna della parete perimetrale.

La sala di soggiorno dell'Appartamento A è dotata di un'ampia apertura con accesso al balcone che si estende in continuità su tre lati del fabbricato condominiale, e affaccia sul cortile interno; bensì, nella condizione attuale, sulla porzione del balcone che ospita altresì zona cottura e lavello sono installati in sequenza infissi vetrati, che si dispongono lungo il perimetro esterno, fino a ridosso della nicchia ove è installata la caldaia d'alimentazione dell'impianto termico e idrosanitario, mentre all'estremità opposta la fascia degli infissi si attesta alla porta-finestra che dà accesso alla porzione del balcone rimasta all'aperto, inoltre, al lato della porta-finestra, sulla parete della sala di soggiorno è presente la porta di un piccolo ripostiglio, ottenuto con la chiusura provvisoria di una nicchia presente all'interno della sala soggiorno, e con la modifica della relativa finestra.

Sul lato interno della sala di soggiorno si pone l'apertura d'accesso al corridoio-disimpegno, ove sul lato perimetrale si pone l'accesso diretto al vano del bagno, che si presenta completo di box-doccia, scaldasalviette d'arredo e con pareti rivestite da piastrelle ceramiche a mosaico, fino all'altezza di m 2,50 circa, mentre sul lato interno del disimpegno si affiancano l'accesso della stanza da letto singola, dotata di porta-finestra sul balcone, e l'accesso della stanza da letto matrimoniale, che si presenta con porzione interna a uso di cabina-armadio ed è anch'essa dotata di porta-finestra d'accesso al balcone.

L'Appartamento A rimane disabitato da tempo e si mostra in buono stato di conservazione, presenta finiture d'arredo, con pareti rivestite da parati, controsoffitti con faretti a incasso nella sala di soggiorno e nel corridoio; le pavimentazioni sono realizzate con mattonelle ceramiche, gli infissi interni sono in legno tamburato con faccia a vista in essenza naturale, di tipologia a battente per le stanze e corridoio, di tipologia scorrevole a scomparsa per il vano bagno; gli infissi esterni delle stanze si presentano con struttura in legno a faccia vista in essenza naturale e vetrocamera, mentre gli infissi installati sul balcone sono in PVC con vetrocamera; l'impianto termico è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e radiatori in ghisa, l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia.

- Al 1° piano interrato dell'edificio condominiale, cui si accede al civico n.20/A di Via Francesco Eugenio Silvestri, il Box Auto A1 si colloca in posizione intermedia tra altri box-auto ed ha accesso diretto dalla corsia di manovra, è dotato di serramento con saracinesca metallica in lamiera zincata e motore di sollevamento elettrocomandato; si presenta in buono stato di conservazione, la sagoma dello spazio interno è di tipo regolare, la pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento battuto e si pone in continuità con il piano della corsia di manovra, le pareti perimetrali si presentano allo stato rustico, con mattonelle di cemento.

Le superfici dell'Appartamento A con Box Auto A1 e relative pertinenze accessorie sono computate come segue:

SRA = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 76,56:

Superficie utile Lorda mq 66,34 + 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 16,56;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A con Box Auto A1:

SCA-A1 = SRA + SVa = Totale mq 93,00.

Esposizione: Sud - Est.

Le superfici dell'Appartamento A con Box Auto A1 e relative pertinenze accessorie sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti in loco, e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

10.3) - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A con BOX AUTO A1

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:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
- K2 Coeff. per dotazioni ed efficientamento energetico dell'edificio;
- K3 Coeff. per qualità specifiche dell'immobile (impianto termico autonomo, buone finiture);

- K4 Coeff. per buono stato di conservazione;

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 1,10$.

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 = $PuM \times K_t = \text{€/mq } 1.750,00 \times 1,10 = \text{€/mq } 1.925,00$;

SCA-A1 - Superficie Commerciale dell'immobile = 93 mq;

VA-A1 – Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SC_{A-A1} = \text{€/mq } 1.925,00 \times 93 \text{ mq} =$

VA-A1 = € 179.000,00 (arr.to)

da cui:

Vs A-A1 = Valore stimato dell'Appartamento A con Box Auto A1 = € 180.000,00;

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 = € 180.000,00 x 0,85 = € 153.000,00 (arr.to).

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si prevedono costi da sostenere per attività di ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato secondo la configurazione corrispondente al progetto assentito, cui si aggiungono i costi professionali previsti per il necessario allineamento catastale riportato alla destinazione d'uso originaria (che rimane non modificabile nel progetto assentito), per il costo di importo complessivo stimato pari a circa € 8.000,00.

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

il Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 145.000,00;

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

Unico lotto di vendita, qui denominato Lotto 1, di valore stimato pari a € 180.000,00 formato dall'abitazione di tipo economico denominata Appartamento A con pertinenziale

locale autorimessa denominata Box Auto A1, di Superficie Commerciale complessiva stimata pari a mq 93 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6), corrispondenti a unità immobiliari comprese in un fabbricato sito nel quartiere San Paolo del Comune di Bari:

- Appartamento A, abitazione di tipo economico con accesso autonomo al 7° piano del vano scala dell'edificio condominiale; Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con altri due appartamenti di altri proprietari compresi nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sud con area scoperta condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

- Box Auto A1, locale autorimessa con accesso dalla corsia di manovra al 1° piano interrato dell'edificio condominiale; Il Box auto A1 con accesso dalla rampa condominiale al civico n.20 A, verso l'interno è confinante con area di manovra comune antistante e ai due lati è confinante con altri due box auto compresi nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e 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) allo stato attuale, l'appartamento pignorato rimane disabitato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche 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; i beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, bensì il diritto sul bene dei debitori è di proprietà non derivante

da alcuno dei suddetti titoli; per l'immobile pignorato, le quote mensili di gestione condominiale delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni corrispondono all'importo di € 53, allo stato attuale, non si rileva sussistenza di spese deliberate per interventi di manutenzione straordinaria, bensì risultano esserci quote di spese di manutenzione ordinaria rimaste impagate, che al 21 maggio 2025 ammontano a € 414,66 (vedi Informazioni Condominiali in Allegato 2);

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 del Lotto 1;

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 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.*

17) Vedi Allegato Check List_

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

.....

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

ALLEGATO DESCRIZIONE LOTTO 1;

LOTTO 1

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Documenti Acquisiti;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali

ALLEGATO 4 – Ispezioni Ipotecarie;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Certificazione APE_