

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE ESPERTO ESTIMATORE
RELATIVA AL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N° 431/2022 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

INDICE

- PREMESSA
- OPERAZIONI PERITALI
- OGGETTO DELLA PERIZIA
- SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI
- DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI –
- STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE
- STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI
- TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI
- TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI
- VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI
- SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI
- REGOLARITA' EDILIZIA
- COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE
- ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA – APE
- METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA
- ADEGUAMENTI E CORREZIONI ALLA STIMA
- RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Allegati:

All. n. 01	Atto di nomina
All. n. 02	Certificato di stato libero
All. n. 03	Accesso Agenzia Entrate Catasto
All. n. 04 - I	Richiesta documentazione Ufficio Urbanistica di Bari
All. n. 04 - II	2° Richiesta documentazione Ufficio Urbanistica di Bari
All. n. 05	Planimetria catastale appartamento
All. n. 06	Relazione fotografica
All. n. 07	Atto di provenienza del bene
All. n. 08	Certificazione notarile
All. n. 09	Mod 5 Bari
All. n. 10	Planimetria di primo impianto
All. n. 11	Elaborato stato di fatto

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

All. n. 12	Comunicazione Ufficio Urbanistica Bari assenza Titoli autorizzativi
All. n. 13	Atto di compravendita antecedente quello di provenienza
All. n. 14	Visura storica porzione immobile 3° Piano
All. n. 15	Computo metrico lavori di ripristino difformità
All. n. 16	Calcolo parcella servizi ingegneria
All. n. 17	APE
All. n. 18	Prezzo di vendita media OMI Agenzia Entrate
All. n. 19	Relazione stima sintetica
All. n. 20	Check list
All. n. 21	Sintesi beni periziati

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

PREMESSA

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Marisa ATTOLLINO nominava il sottoscritto Ing. Gennaro GRILLI, (cfr. **Allegato 1**) iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 5974, all'Albo dei CTU presso il Tribunale di Bari, ESPERTO ESTIMATORE con studio in Bari alla via Lattanzio n°130, nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 431/2022, promosso da Sig.ra /BANCA NAZIONALE DEL LAVORO in danno di

. Lo scrivente ha redatto la presente relazione rispondendo ai quesiti di cui alla nomina ovvero è stato richiesto di procedere:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., 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 rifer se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza 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

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

provvederà ad impartire al procedente 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 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 segnalerà 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 specifichi 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 Comune 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. Specifichi 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)a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

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

16)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;

17)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;

18) 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.

OPERAZIONI PERITALI

L'esperto, accettato l'incarico in data 17 luglio 2024, procedeva all'identificazione degli immobili oggetto di stima ed ai relativi accertamenti. Si dava avvio alle operazioni peritali il giorno 30 luglio 2024 alle ore 12:30 sui luoghi oggetto di pignoramento, previa comunicazione, alla presenza del Custode nominato Avv. NOCCO Gianluca

Nello specifico sei è proceduto a prendere visione del seguente immobile:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Bari, strada San Bartolomeo n. 25, Piani 2, 3 e 4, Categoria A/3 composta da vani 7.5, censita nel Catasto Fabbricati Foglio 92, Particella 226 Subalterno 22, Classe 03, rendita Euro 1065,19;

In via preliminare, lo scrivente ha verificato che il creditore procedente ha proceduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Effettuata tale verifica, lo scrivente precisa:

- che la stessa certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, lo scrivente precisa:

- che il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale attuale relativo all'immobile
- che la certificazione notarile sostitutiva riporta i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

Tenuto conto che il creditore non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in concorso con il custode si è proceduto ad acquisire il certificato di stato libero (**Allegato 2**),

Successivamente il sottoscritto procedeva all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso:

- Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate - Catasto (**Allegato 03**);
- Ufficio tecnico del Comune di Bari (**Allegato 4 - I e Allegato 4 - II**);

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

OGGETTO DELLA PERIZIA

Dalla documentazione agli atti presentata dagli avvocati del precedente si desume che l'immobile OGGETTO DI VENDITA è un appartamento identificato come segue:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Bari, strada San Bartolomeo n. 25, Piani 2, 3 e 4, Categoria A/3 composta da vani 7.5, censita nel Catasto Fabbricati Foglio 92, Particella 226 Subalterno 22, Classe 03, rendita Euro 1065,19;

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificherà l'oggetto di pignoramento in un unico lotto e precisamente:

LOTTO UNICO – Abitazione ubicata in Bari alla Via San Bartolomeo n°25

L'individuazione del lotto è stata sinteticamente riportata nella tabella sinottica seguente:

	Foglio	Particella	sub	Destinazione		Via
LOTTO UNICO	92	226	22	A/3		San Bartolomeo nr. 25

DESCRIZIONE ANALITICA - IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI - STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

LOTTO (Abitazione ubicata in Bari alla Via San Bartolomeo n°25

L'immobile è allibrato nel N.C.E.U. del Comune di Bari:

- località – Bari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, sez. TO, al Foglio 92, ptc. 226, sub 22, derivato dalla fusione dei subalterni 18 e 21, cat. A/3, classe terza vani 7,5 , rendita catastale euro 1.065,19

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



ORTOFOTO

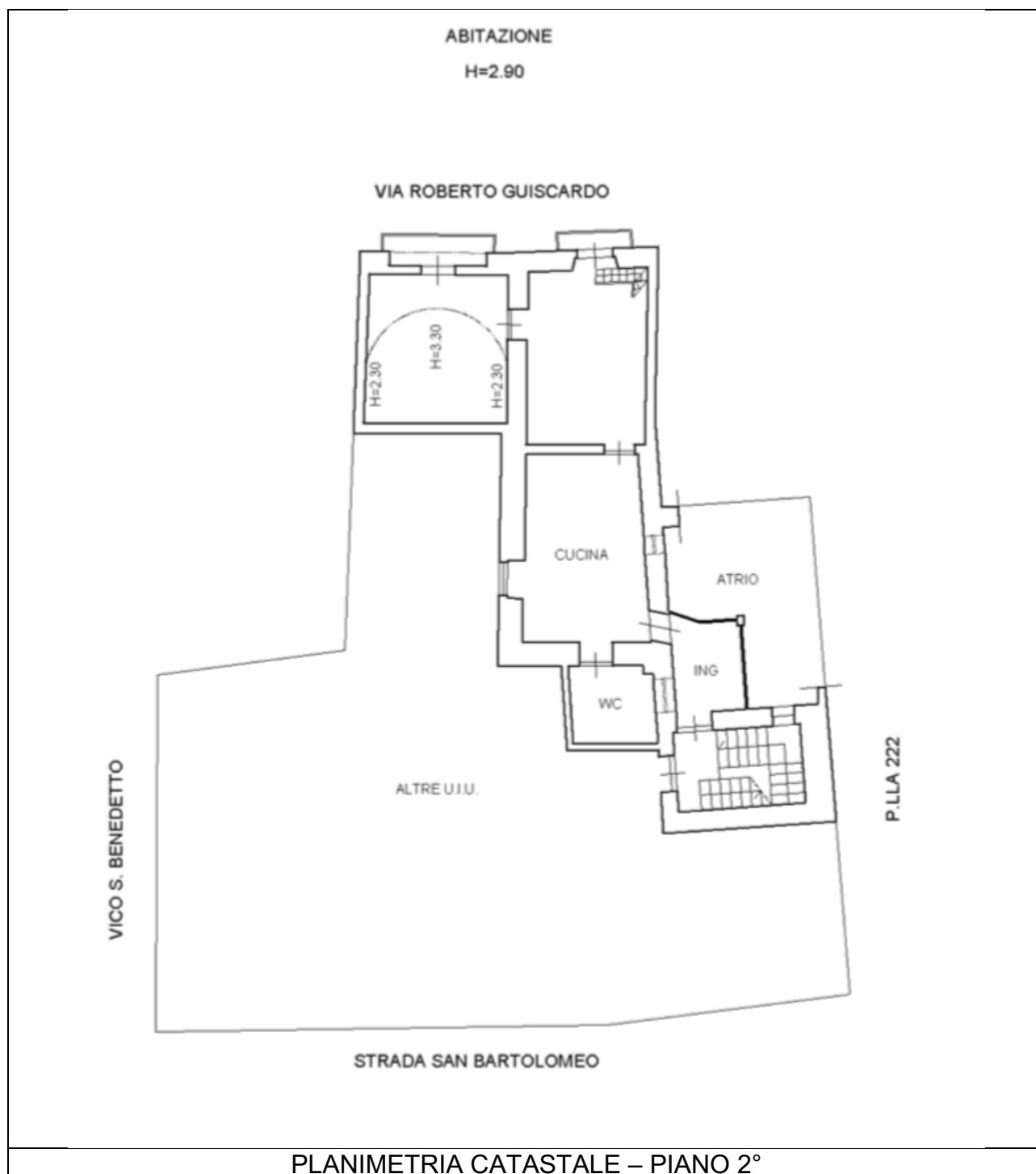
L' appartamento si estende al 2° e 3° piano di una palazzina priva di ascensore. E' costituito da due vani e accessori sul piano 2°, con ingresso a destra salendo, e da due vani e accessori al sovrastante terzo piano, collegato al precedente da scala interna a chiocciola, con ancora sovrastante lastrico solare di copertura. Sul lastrico solare condominiale è presente un piccolo ripostiglio ad uso esclusivo della proprietà. L'abitazione, costruita in data antecedente al 31 marzo 1943, è sottoposta a vincolo ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 per cui il trasferimento del bene dovrà essere operato in accordo a quanto previsto all'art.59 del citato decreto.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

Dal confronto tra lo stato di fatto e la planimetria catastale l'immobile risulta conforme alla planimetria catastale (**Allegato 5**).

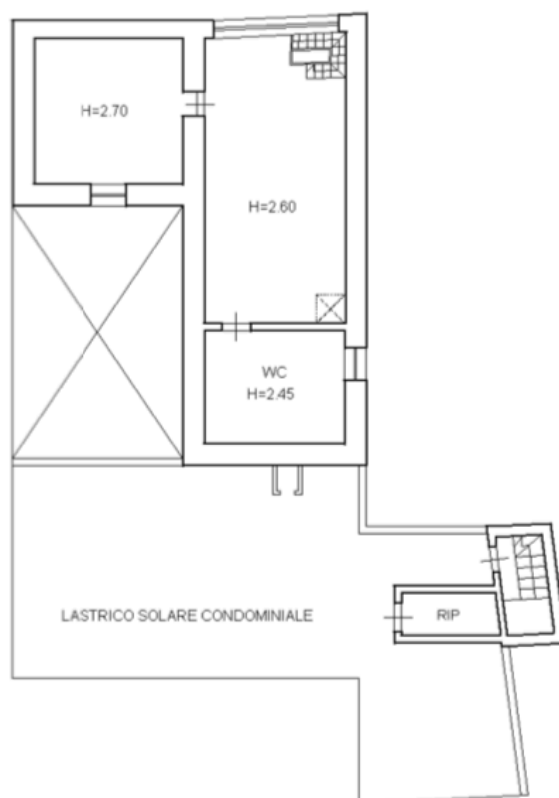


Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

PIANO TERZO



PLANIMETRIA CATASTALE – PIANO 3°

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

PIANO QUARTO



PLANIMETRIA CATASTALE – LASTRICO SOLARE

Di seguito si riporta un estratto del rilievo fotografico ma per una rappresentazione più dettagliata si rimanda alla relazione fotografica in **Allegato 6**.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava in un discreto stato di conservazione.

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

Alla data del sopralluogo l'immobile oggetto della procedura risultava occupato dalla parte esecutata e nello specifico dal Sig.

TITOLI ULTRAVENTENNALI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'abitazione identificato al Foglio 92, ptc. 226, sub 22, è pervenuto al sig.
in virtù di atto di compravendita del 20 novembre 2013, Rep. N.55.188 (**Allegato 7**), con
il quale il Sig. ha acquistato la proprietà 1/1
dell'immobile in oggetto dalla Sig.ra.

Si veda la certificazione notarile in **Allegato 8**.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Lo scrivente, dalla analisi della relazione notarile ha rilevato la sussistenza delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ipoteca volontaria iscritta a Bari il 24 ottobre 2013 ai nn.35795/4839 per complessivi euro 300.000,00 a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Contro
 - , quale terzo datore di ipoteca;
 - quale debitore non datore di ipoteca

VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUI BENI

Per ciò che attiene ai vincoli ed oneri si rimanda all'allegato relativo alla certificazione notarile(**Allegato 8**).

Sulla base di quanto riferito dal proprietario in sede di sopralluogo non c'è un Amministratore di condominio essendo la palazzina costituita di poche unità e le spese sono suddivise tra i condomini per una spesa mensile pro-capite di circa 20 euro/mese.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Dall'atto di provenienza non risultano servitù né censi né livelli né usi civici gravanti sul bene immobile in questione.

L'immobile è sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs.42 del 2004.

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistico-edilizia dell'immobile si rileva che il fabbricato è stato edificato in tempi antecedente al 1947 vedasi Mod. 5 datato 1943(**Allegato 09**) con cui si procedeva all'accertamento e classamento dell'unità immobiliare.

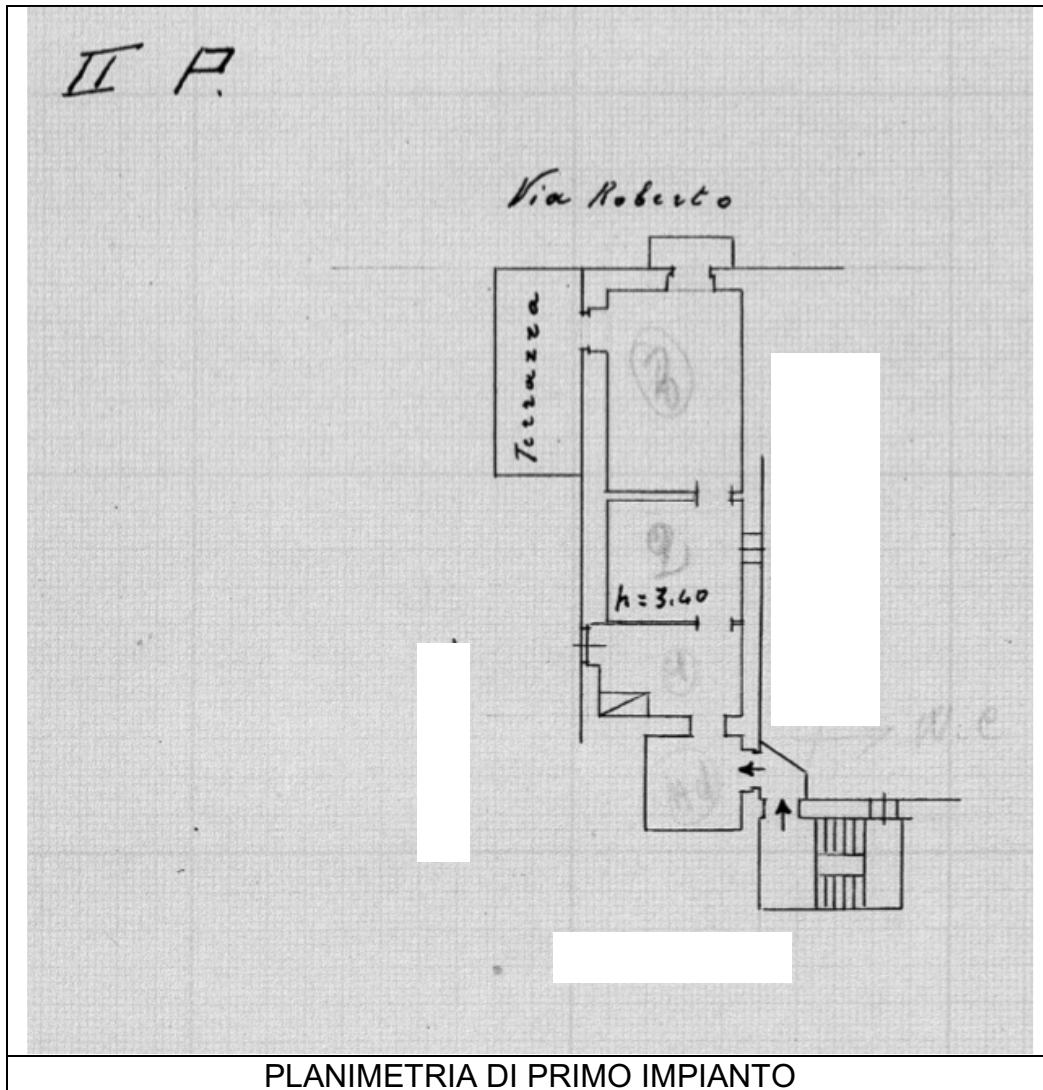
Dalla planimetria dell'appartamento di primo impianto(**Allegato 10**), riportata sono emerse difformità rispetto alla stato di fatto(**Allegato 11**) come di seguito specificato:

- Al 2° piano si rileva
 - un'estensione del terrazzino all'entrata superiore alla superfice originaria
 - una stanza da letto realizzata in sostituzione di una terrazza e con una superficie superiore alla superficie originaria
- al 3° piano si rileva
 - che l'intero volume dei locali non è presente nella planimetria originaria

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

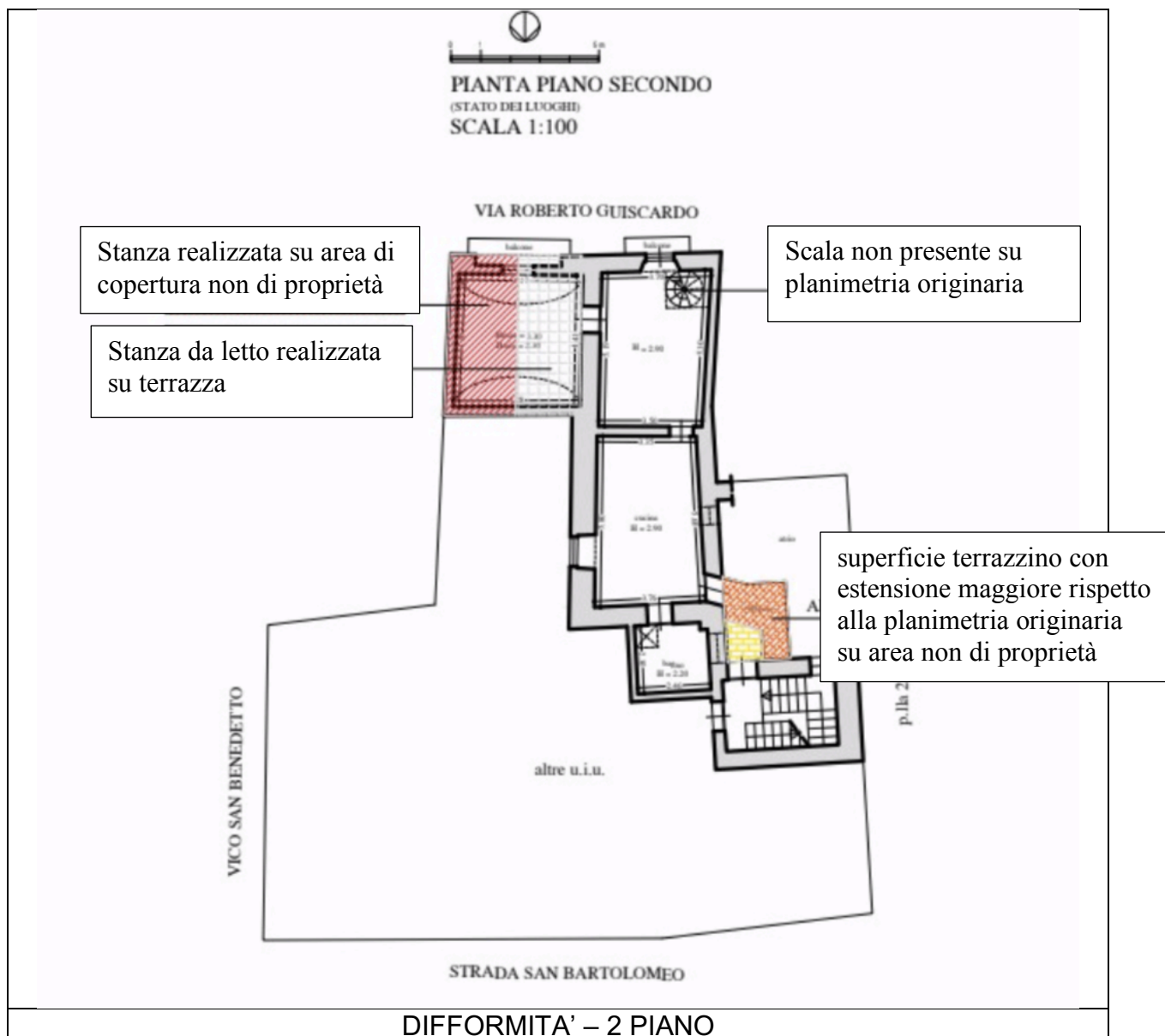


Si riportando di seguito le difformità dello stato di fatto rispetto alla planimetria di primo impianto.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

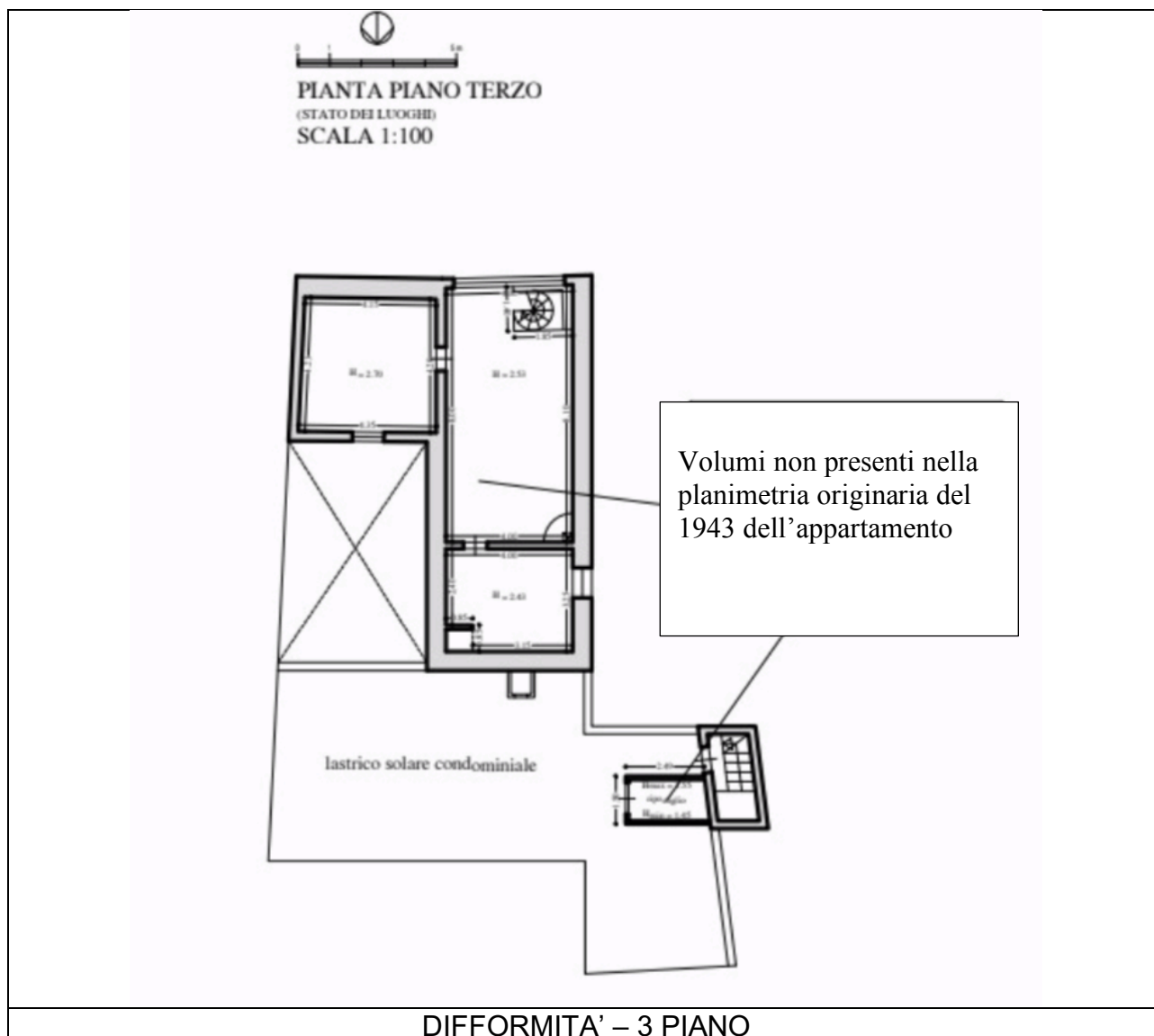
Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Si rileva che la sopraelevazione al 3° piano era già presente nel 2006 come da aerofotogramma presente sul sito SIT della Regione Puglia.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico di Bari:

- In data 05 settembre 2024 **Allegato 4 - I**
- In data 04 ottobre 2024 **Allegato 4 - II**

Relativamente all'unità immobiliare identificata al catasto urbano Bari, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari, sez. TO, al foglio 92, ptc. 226, sub 22, derivato dalla fusione dei subalterni 18 e 21, oggetto di vendita, non sono emersi titoli edilizi autorizzativi come da comunicazione in **Allegato 12** che legittimano le modifiche riscontrate

Si evidenzia, inoltre, che:

- la sopraelevazione al 3° piano non era presente nell'atto di vendita (**Allegato 13**) precedente a quello con cui l'esecutato acquistava l'appartamento
- il primo accatastamento della porzione di immobile al 3° piano avveniva solo nel 2012 a cura della Sig.ra [redacted] con la creazione della unità catastale FG 92 particella 226 Sub 19 come da visura storica in **Allegato 14**.

Per quanto sopra, in assenza di ulteriore documentazione comprovante la legittimità delle difformità riscontrate le stesse debbono considerarsi realizzate in assenza di autorizzazione.

Dalla verifica del "Sistema Informativo Territoriale" tramite il sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> si evince che il bene oggetto di pignoramento non ricade in zona ZES.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE

In relazione alle difformità rilevate sullo stato di fatto rispetto alla planimetria originaria, dalle ricerche effettuate non sono emersi titoli autorizzativi ed in assenza di ulteriore documentazione attestante la legittimità tali difformità sono da considerarsi abusi edilizi.

Per sanare tale situazione occorre ripristinare lo stato originario dell'immobile procedendo ai seguenti interventi:

- demolizione volumi al 3° piano e ripristino pavimentazione lastrico solare
- demolizione stanza da letto 2° piano e ripristino terrazzino
- demolizione porzione terrazzino ingresso unità immobiliare

Gli interventi di cui sopra sono, di massima, stimati in circa **100.000 euro iva esclusa** come da computo metrico in **Allegato 15**; inoltre, essendo l'immobile sottoposto a vincolo ai sensi del D.Lgs 42 del 2004 occorre una preventiva autorizzazione ai suddetti interventi dalla Soprintendenza con una progettazione elaborata da un Architetto che dovrà curarne anche la Direzione lavori.

I costi della parcella di progettazione e Direzione Lavori sono pari a **22.847 esclusa IVA e Inarcassa** come da calcolo parcella in **Allegato 16**.

ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA - APE

È stato redatto il certificato APE (cfr. **Allegato 17**) con riferimento alla situazione conformativa ed impiantistica di fatto, debitamente sottoscritto digitalmente, ed è stato trasmesso al catasto energetico della regione Puglia per mezzo della piattaforma **ENEA – APE PUGLIA**.

L'immobile ha una prestazione energetica globale pari a **74,57 Kwh/mq *anno - Classe F**.

METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Nei quesiti posti dall'Ill.mo Giudice viene richiesto di determinare il valore di mercato del bene all'attualità.

Per procedere alla determinazione del valore di stima dell'immobile, si è proceduto inizialmente dal rilievo dello stato di fatto al calcolo della superficie commerciale come di seguito indicativamente riportato di massima nella tabella di seguito.

Se facciamo riferimento allo stato di fatto la superficie commerciale risulterebbe la seguente:

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

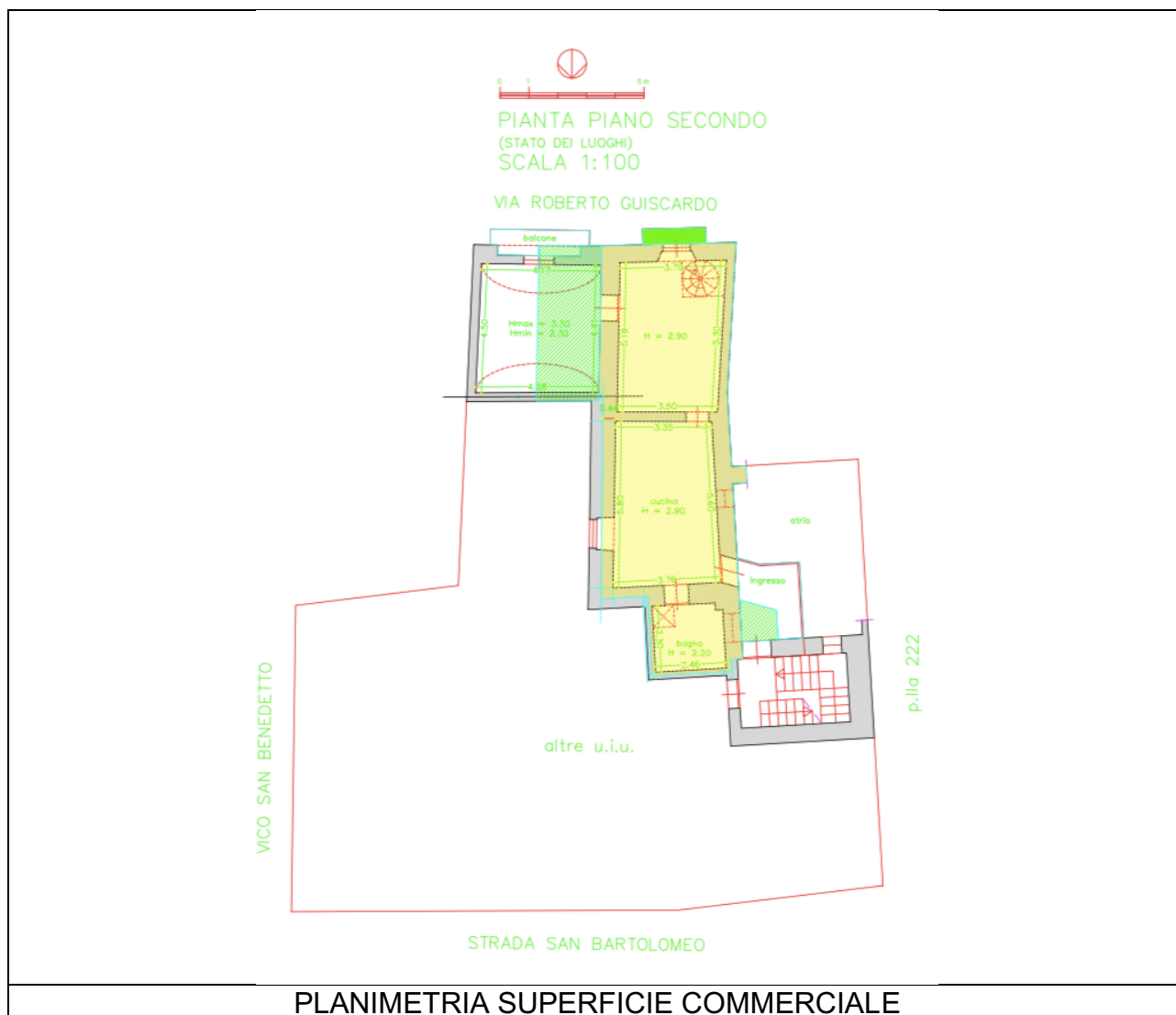
calcolo superficie commerciale			
	superficie	percentuale	sup commerciale
superficie interna lorda piano secondo considerando spessore muri perimetrali in comune al 50%	87,41	100	87,41
balconi	2,92	25% (fino a 25 mq, poi 10%)	2,6325
balconi	1,21		
terrazza anteriore	6,4		
superficie lorda terzo piano	86,4	100	86,4
lastrico solare non comunicante con i vani principali	86,4	25% fino a 25mq, l'eccedenza al 5%	9,32
locale tecnico	4	15	0,6
			186,3625

Tuttavia, tenuto conto delle difformità riscontrate rispetto alla planimetria di primo impianto, si ritiene in via precauzionale determinare la superficie commerciale sulla base della planimetria originaria

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa



Si riporta di seguito il calcolo della superficie commerciale:

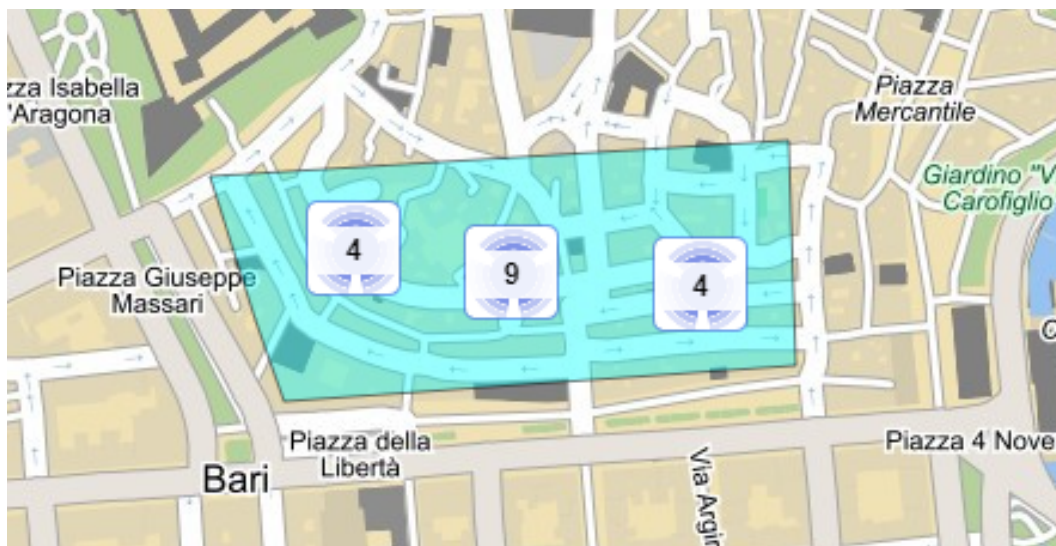
calcolo superficie commerciale			
	superficie	percentuale	sup commerciale
superficie interna lorda piano secondo considerando spessore muri perimetrali in comune al50%	64,7	100	64,7
balconi	11,8	25% (fino a 25 mq, poi 10%)	6,1425
balconi	1,21		
terrazza anteriore	11,56		
70,8425			

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

Per calcolare il valore del prezzo di mercato, si è fatto riferimento:

- alle quotazioni delle ultime compravendite in zona rilevabili dal sito dell'Agenzia delle Entrate per la tipologia di immobile catastato A/3;

Per i valori di riferimento rispetto ai quali comparare i beni oggetto di stima, si è fatto riferimento alle compravendite di seguito elencate circoscritte ad un'area limitrofa alla posizione dell'immobile come da disegno di seguito.



Sulla base della tipologia di immobile e area di ricerca si sono rilevati le seguenti compravendite

- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di gennaio 2023, al prezzo di € 104.984,00, avente una superficie commerciale pari a mq 73;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di agosto 2023, al prezzo di € 120.000,00, avente una superficie commerciale pari a mq 120;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di settembre 2023, al prezzo di € 450.000,00, avente una superficie commerciale pari a mq 207;
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di ottobre 2023, al prezzo di € 100.000,00, avente una superficie commerciale pari a mq 211,
- immobile in categoria catastale A/3 compravenduto nel mese di aprile 2024, al prezzo di € 300.000,00, avente una superficie commerciale pari a mq 107,

	COMPARABILE 1	COMPARABILE 2	COMPARABILE 3	COMPARABILE 4	COMPARABILE 5
prezzo di vendita	104984	120000	450000	100000	300000
data del contratto	01/01/2023	01/08/2023	01/09/2023	01/10/2023	01/04/2024
superficie commerciale	73	120	207	211	107
prezzo unit. mq	1438,136986	1000	2173,913043	473,9336493	2803,738318

promosso da

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

Si rileva un valore medio approssimativo di vendita di € **1.578/mq**. Tale valore non è in linea con la media delle compravendite (vedasi **Allegato 18**) rilevate dall'OMI - Agenzia delle Entrate che riporta, per la zona B10 in cui ricade l'appartamento, un range di vendita tra € 1750 ed € 2600/mq.

Tale discostamento è da imputarsi al prezzo della compravendita riferita al Comparabile nr. 3 che ha un prezzo di vendita, per ragioni non note, molto al disotto della media della zona.

Per questa ragione, tenuto conto dello stato di conservazione dell'immobile, si ritiene di dover prendere a riferimento come prezzo di mercato il valore di € **1750/mq** (ovvero il minimo rilevato nella zona OMI B10)

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'immobile risulta essere il seguente:

VALORE IMMOBILE = € 123.900,00

Diconsi Euro centoventitremilanovecento/00

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Secondo quanto previsto dal quesito n. 10 del decreto di nomina, si opera l'adeguamento forfettario del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute: tale importo è pari ad € 18.585,00.

DESCRIZIONE	VALORE
Valore complessivo	123.900,00
Adeguamento forfettario del 15%(in accordo quesito 3.f)	-18.585,00
Totale a valor a base d'asta	105.315,00

Per cui il valore del lotto al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, è pari a:

€ 123.900,00- € 18.585,00 = in c.t. € 105.315,00
Diconsi euro centocinquemilatrecentoquindici/00

A riguardo si precisa che:

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu

- la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA ai sensi dell'art.10 comma 1 lett.8 bis e 8 ter del D.P.R. 633/1972 trattandosi di bene acquistato da privato e comunque essendo già trascorsi 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.
- Tale prezzo non tiene conto dell'importo dei lavori e dei servizi di ingegneria necessari ad eliminare le difformità edilizie riscontrate che ammontano a rispettivamente a circa 100.000 euro(iva esclusa) per i lavori e 22.847 euro(Iva e inarcassa escluse) per i servizi di ingegneria afferente la progettazione e la direzione dei lavori

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lo scrivente esperto stimatore, è stato incaricato di procedere alla stima dei beni pignorati nel Procedimento Esecutivo n. 431/2022.

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto ha:

- ✓ analizzato la documentazione in atti;
- ✓ effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento (rilievo fotografico in All. 02);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia delle Entrate – Catasto (All. 03);
- ✓ effettuato visure e ricerche presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari
- ✓ acquisito atto di provenienza dell'immobile oggetto di pignoramento (All. 06);).

Sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti, visure e certificati ottenuti, e dei quesiti posti dal G.E., il sottoscritto ha redatto la presente relazione peritale, che, tra l'altro, dà conto dei criteri di stima adottati e dei conseguenti procedimenti logici e metodologici eseguiti.

Ciò premesso, sulla base delle attività svolte e di tutto quanto esposto ed argomentato nei paragrafi precedenti, il sottoscritto ha, tra l'altro:

- individuato e descritto l'immobile oggetto di pignoramento, determinandone la consistenza e tutti gli elementi utili ai fini della stima;
- ha verificato la legittimità urbanistica dell'immobile in questione;
- ha verificato la situazione contabile relativa agli oneri condominiali per l'immobile oggetto di pignoramento;
- stimato il valore commerciale dell'immobile oggetto di pignoramento;
- effettuato la suddivisione in un lotto unico dell'immobile oggetto di pignoramento.
- Trasmesso copia dell'elaborato peritale ai creditori procedenti e intervenuti

Si allega, in ultimo,:

- Una stima sintetica del lotto(**Allegato 19**)

Proc.to Esec. Immobiliare. n° 431/2022 R.G.E.
promosso da e BANCA NAZIONALE DEL LAVORO c/
G.E.: Dott.ssa ATTOLLINO Marisa

- la check list (**Allegato 20**) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica
- un foglio riassuntivo (**Allegato 21**) di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Ringraziando la S.V.I. per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità, rassegna la presente relazione, oltre gli allegati che costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 09.12. 2024

Con osservanza

L'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Gennaro GRILLI

A circular professional stamp of the Province of Bari, Order of Engineers, No. 5974, is visible. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in black ink.

Tecnico Incaricato: Ing. Gennaro GRILLI
Iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al nr.5974
Email: gennarogrilli@gmail.com PEC: gennaro.grilli@ingpec.eu