

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedimento di esecuzione immobiliare**

**RGE N 352/2018**

**PERIZIA DI STIMA**

**Immobile situato in Sannicandro di Bari (BA)**

**Promossa da:** [REDACTED]  
[REDACTED]

**In danno di :** [REDACTED]

**Bari 12/02/2019**

**Ing Giovanni Lopez**

**Studio tecnico Ing Giovanni Lopez, Via Melo da Bari, n° 159**

**70121 Bari**

**TRIBUNALE CIVILE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. Dott.ssa Laura Fazio**

**Procedimento di esecuzione immobiliare N 352/2018**

**Promosso da** [REDACTED]

**Cooperativa**

**In danno di:** [REDACTED]

**PREMESSA**

In data 27/07/2018 l'On. Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Laura Fazio, nominava l'ing. Giovanni Lopez CTU nel procedimento in epigrafe rubricato sotto il nr 218/2018 res. es. disponendone il giuramento il giorno 12/09/2018 ore 9.

In tale data l'Ing. Lopez accettava l'incarico e prestava giuramento; il G.E disponeva all'esperto:

*l'esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

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

*Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

*1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*

*2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

*3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

*6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di*

*natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

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

*11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi 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.*

*Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.*

## IDENTIFICAZIONE IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono quelli indicati nell'atto di pignoramento contro l'esecutato [REDACTED] [REDACTED] (procedura RGE 352/2018 Tribunale di Bari).

I beni periziati sono situati in Sannicandro di Bari (BA) e sono di seguito indicati e identificati per consistenza e proprietà

Lotto 1	A	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37, Piano T-1, e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 175 mq (Totale escluse aree scoperte: 153 mq), Rendita Euro 723,04	Proprietà: [REDACTED]
Lotto 2	B	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37/A, Piano S1, in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 mq, Superficie Catastale Totale: 26 mq, Rendita € 53,56 che successivamente verrà indicato come lotto 2.	Proprietà: [REDACTED]

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Tip.	Class	Cons.	Superf. Catast.	Descrizione	Località
1	8	189	6	A/2	4	179 mq	153 mq	Abitazione di tipo civile	Via Mistella n.37- Sannicandro di Bari (BA)
2	8	189	2	C/2	4	17	26	Deposito	Via Mistella n.37- Sannicandro di Bari (BA)

L'immobile oggetto della consulenza si trova in Sannicandro di Bari (BA) a circa un km dal centro cittadino ed è porzione di un indipendente. E' costituito da due unità al piano terra di altra proprietà e un cortile di accesso all'unità primo piano e alla cantinola al piano interrato, ed una unità al secondo piano come indicato nella tabella precedente

## SVOLGIMENTO OPERAZIONI CONSULENZA

Con lettere raccomandate con ricevuta di ritorno e raccomandate 1 con prova di consegna e PEC il sottoscritto comunicava alle parti la propria nomina in qualità di CTU da parte del G.E. dott.ssa Fazio e fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 02 ottobre 2018 alle ore 16.00, ma data l'impossibilità di eseguire i sopralluoghi si rinviavano gli stessi al giorno 18 ottobre 2018 alle ore 16.00 presso l'immobile da periziare, in Via Mistella n.37- Sannicandro di Bari (BA) per poi periziare anche altro immobile oggetto di procedura.

Cominciavano così le operazioni peritali sull'immobile oggetto di stima sopraindicato, procedendo a:

- Reperire le visure necessarie per accertarne la corrispondenza tra gli stessi e la titolarità in capo ai debitori e la loro provenienza
- Prendere fisicamente visione e misura dei beni.
- Reperire e analizzare le planimetrie catastali, progetti originari, certificati di abitabilità, e tutti gli elementi utili per verificarne la corrispondenza allo stato dei luoghi.
- Realizzare documentazione fotografica al fine di valutare lo stato conservativo e manutentivo.
- Stimare il valore del bene tramite procedura comparativa di stima, personalizzandola con valutazioni tecniche ed economiche per sanare, ove possibile, le eventuali o in alternativa per riportare il bene alla conformità catastale e progettuale originaria.

La parte eseguita proprietaria dell'immobile ha presenziato alle operazioni peritali. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione del verbale in data 18/10/2018.

Il CTU ha richiesto presso gli uffici competenti la documentazione necessaria per riscontrare quanto visionato durante i sopralluoghi e nella documentazione acquisita agli atti nei fascicoli della causa.

#### **Stato di famiglia**

L'Esecutato [redacted] e risiede in [redacted] mentre [redacted]  
[redacted] risiede in [redacted] insieme [redacted]

#### **Stato civile**

[redacted]

Il CTU ha richiesto l'**atto di provenienza dell'immobile**.

### **1. Analisi dello stato conservativo dei beni**

L'immobile oggetto di procedura è situato in Sannicandro di Bari ed è composto da due unità immobiliari, la prima è una abitazione a cui si accede dalla Via Mistella n.37 attraversando un cortile parzialmente pavimentato, la cui restante parte è occupata da un giardinetto , poi attraverso alcune rampe di scala si arriva ad un terrazzino, che altro non è che il lastrico solare di un garage sottostante di altrui proprietà e non oggetto della presente procedura, per poi continuando a salire le scale si giunge al primo piano ove vi è una terrazza anch'essa pertinenza dell'abitazione oggetto di procedura. Attraversando tale terrazza si accede all'appartamento in oggetto di procedura situato al primo piano dell'immobile. All'altra unità immobiliare, oggetto di procedura, che è una cantinola posizionata al piano interrato del fabbricato si accede sia attraverso una porta che si apre sul cortiletto al civico 37 e poi con una servitù di passaggio si attraversa un garage al civico 37/A di proprietà altrui per giungere ad una scala che porta alla cantina interrata al livello -1 oggetto di procedura, oppure si accede dal civico 37/A, ingresso del garage altrui e quindi sempre con servitù di passaggio si attraversa il garage alla Via Mistella n.37/A per giungere alla scala di accesso alla cantina. L'immobile è in condizioni mediocri esternamente e discrete interne. In molti

punti sono presenti ammaloramento degli intonaci con esposizione dei ferri della struttura con inizio di processo di carbonatazione (arruginiti). Sul balcone a livello dell'appartamento, è presente un vano ripostiglio con struttura e porte in anticorodal. Il locale garage presenta infiltrazioni di acqua con ammaloramento di intonaci e presenza di muffa derivante da infiltrazioni di acqua piovana dal lastrico solare-terrazza a servizio ed accatastato con l'unità immobiliare oggetto di procedura. L'intero immobile oggetto di procedura rispecchia i progetti approvati dal comune di Sannicandro di Bari.

Nel dettaglio:

- a. facciata esterne:** mediocre stato conservativo generale, presenza di fessurazioni e lesioni con esposizione dei ferri con evidenti fenomeni di carbonatazione (arruginiti); intonaco e rivestimento fessurato e ammalorato. Terrazzo a livello pavimentato in Gres antigelivo per esterni
- b. Interni:** globalmente in buono stato di conservazione con pavimentazione in mattonelle nel vano cucina-pranzo e bagni, il resto dell'appartamento (zona letto corridoi e salone) è pavimentato con parquet.
- c. Porte e infissi delle finestre:** buono lo stato conservativo sia delle porte in legno che degli infissi esterni in anticorodal.
- d. Impianti:** Tutti gli impianti tecnologici dell'appartamento sono in buono stato. L'impianto elettrico va messo a norma. L'impianto termico è autonomo, l'impianto di condizionamento non è presente.

### **Legittimità urbanistico-catastale dell'immobile**

**Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari (BA)** dopo molte richieste formali di accesso alla pratica e svariate comunicazioni per e-mail, Pec e telefoniche il CTU ha reperito le pratiche per gli immobili oggetto di stima visionato e riprodotto, i seguenti documenti che si allegano:

**L'appartamento in oggetto di procedura esecutiva è stato edificato dalla sig.ra Cappelli Maria con concessione di sopraelevazione di fabbricato esistente di sua proprietà realizzato in data antecedente al 1942, con concessione urbanistica n. 15/87 rilasciata in data 19/02/1987 e successiva variante n. 64/88 pratica n. 66/87 rilasciata in data 30/09/1988, per ampliamento terrazzino a primo piano.**

**In data 21/11/2001 veniva rilasciata concessione edilizia n. 126/01 per realizzazione di autorimessa a piano terra e copertura scala esterna in cui venivano autorizzate anche**

variazioni di distribuzione interna all'appartamento al primo piano in oggetto e la realizzazione di ripostiglio sul balcone-terrazzo a livello al piano primo.

La copertura della scala esterna non è stata più realizzata mentre la fusione dei vani cucina con il vano pranzo veniva realizzata.

**In data 01/07/2016**, su istanza del sig. [REDACTED], **veniva notificato** all'attuale proprietario sig. [REDACTED] **Sentenza della Corte di Appello del Tribunale di Bari 1° sezione Civile . n. 1872 del 19.11.2015** in cui il sig. [REDACTED] **viene condannato a arretrare il porticato aperto della costruzione in oggetto ad una distanza non inferiore a ml. 5 dalla costruzione di controparte del sig. [REDACTED]**

. A tale atto ad oggi non è stato dato seguito dal sig. [REDACTED] anche perché di difficile realizzazione dato che i pilastri del porticato reggono il solaio di copertura dell'appartamento, nonché il tetto del fabbricato, e il loro abbattimento può compromettere la stabilità della struttura in calcestruzzo armato dell'intero appartamento. Inoltre, da verifiche eseguite dal sottoscritto CTU, tale sentenza non è stata neanche notificata all'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari.

**L'immobile non presenta difformità urbanistiche e catastali rilevate durante il sopralluogo** effettuato per individuare lo stato conservativo e lo stato dei luoghi dell'immobile e confrontate con le planimetrie catastali esistenti e i progetti presentati e approvati dal Comune di Sannicandro di Bari, **ad eccezione di una altezza dei vani interni della zona notte pari a ml. 2,65 inferiori ai ml. 2,70 minimi previsti dalla normativa per avere l'abitabilità.** Il resto dell'appartamento ha una altezza di ml. 2,80.

**L'intero immobile non ha il certificato di agibilità-abitabilità.**

L'immobile è allacciato alla rete pubblica idrica e fognaria. L'immobile è situato nella zona D1 periferica di Sannicandro di Bari in cui vi è la prevalenza di fabbricati per civile abitazione con strade di accesso carrabili di ridotte dimensioni di larghezza e quindi con difficoltà di viabilità e parcheggio.

Presso l'**Agenzia del Territorio -Ufficio Provinciale di Bari Sezione del Catasto**, relativamente al comune di **Sannicandro di Bari (BA)** sono state acquisite dal CTU i seguenti documenti.

Planimetrie e visure catastali attuali e storiche dei beni ai Foglio 8, Particella 189, Sub 6 e sub 2. Il sottoscritto ha verificato tali visure e dati da esse riportate.

Di conseguenza, in ordine ai quesiti posti, il sottoscritto CTU, al fine di rendere più agevole la vendita dei beni e massimizzarne il prezzo di realizzo, compatibilmente con le prescrizioni di legge, considera ottimale la seguente composizione del lotto, dettagliato in fascicolo a parte cui sono allegati anche le planimetrie e le fotografie del bene:

#### FORMAZIONE DEI LOTTI

Lotto 1	A	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37, Piano T-1, e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 175 mq (Totale escluse aree scoperte: 153 mq), Rendita Euro 723,04	Proprietà: [REDACTED]
Lotto 2	B	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37/A, Piano S1, in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m2, Superficie Catastale Totale: 26 m2, Rendita € 53,56 che successivamente verrà indicato come lotto 2.	Proprietà: [REDACTED]

#### VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUI BENI



Le seguenti iscrizioni e trascrizioni, riprese nel singolo fascicolo dei lotto, gravano sul bene di cui l'esecutato è proprietario ed è oggetto della presente perizia:

**Iscrizioni e Trascrizioni**

- ipoteca volontaria iscritta il 21 giugno 2002 ai nn.26563/5029, fino alla concorrenza di euro 137.500,00, a garanzia di un capitale di euro 55.000,00, a favore della [redacted] a responsabilità limitata, con sede in [redacted], codice fiscale [redacted], contro [redacted], [redacted] proprietà per 1/1 (mutuo fondiario a rogito Notaio Adriano Loprieno di Bari in data 19 giugno 2002, rep.n.15587);
- ipoteca volontaria iscritta il 7 aprile 2004 ai nn.17640/3532, fino alla concorrenza di euro 40.000,00, a garanzia del capitale di euro 40.000,00, a favore di [redacted] contro [redacted] proprietà per 1/1 (atto a rogito del Notaio Carlo Guaragnella di Bari in data 1° aprile 2004, rep.n.87091);
- decreto di sequestro conservativo trascritto il 24 marzo 2016 ai nn.12445/9002, a favore di [redacted], contro [redacted] (relativamente agli immobili in oggetto ed unitamente ad altri beni) [redacted] proprietà per 1/1 – NON CACELLABILE

sequestro conservativo sino alla concorrenza di euro 125.000,00 (atto Tribunale di Bari del 15 marzo 2016, rep. n.4096/2016);

ipoteca giudiziale iscritta il 19 aprile 2018 ai nn.17837/2492, fino alla concorrenza di euro 10.000,00, a garanzia del capitale di euro 5.000,00, a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted] proprietà per 1/1 (decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari del 1° luglio 2016, rep.n.5721/2016);

- pignoramento di cui all'oggetto.

Si segnala che, successivamente al pignoramento in oggetto, sull'unità immobiliare rappresentata dalla particella 189 sub 6, in data 18 maggio 2018 risulta trascritto ai nn.22374/16359 altro pignoramento, a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted] proprietà per 1/1 (atto Corte d'Appello di Bari del 15 maggio 2018, rep.n.5574).

**Immobili**

Lotto 1	A	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37, Piano T-1, e identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 6, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 8 vani, Superficie Catastale Totale: 175 mq (Totale escluse aree scoperte: 153 mq), Rendita Euro 723,04	Proprietà: [redacted]
Lotto 2	B	Sannicandro di Bari alla Via Mistella n.37/A, Piano S1, in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari al Foglio 8, Particella 189, Sub 2, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza 17 m2, Superficie Catastale Totale: 26 m2, Rendita € 53,56 che successivamente verrà indicato come lotto 2.	Proprietà: [redacted]

Si esonera il Conservatore da ogni responsabilità circa i dati anagrafici del debitore [redacted] ai sensi del DPR. 445 del 2000.

## Segnalazioni

Si segnala che le formalità di trascrizione relative ai pignoramenti immobiliari, eseguite in data 04 giugno 2018 hanno ad oggetto le unità immobiliari come sopra descritte.

## Atto Creditore procedente e credito totale di intervento

Proc. N. 352/2018 R.G.E. a favore di [REDACTED]  
 [REDACTED] c/ [REDACTED] delle unità immobiliari in Comune Sannicandro di Bari (BA)  
 come nella tabella di seguito indicato

Lotto	Fg.	P.Illa	Sub	Tip.	Class	Cons.	Superf. Catas	Descrizione	Località
1	8	189	6	A/2	4	179 mq	153 mq	Abitazione di tipo civile	Via Mistella n.37-Sannicandro di Bari (BA)
2	8	189	2	C/2	4	17	26	Deposito	Via Mistella n.37-Sannicandro di Bari (BA)

Interviene come creditore procedente nella procedura in oggetto per un precetto di € 6.107,18, a cui si sommano interventi per un totale di € 161.366,06 (Centosessantunomilatrecentosessantasei virgola zero), quindi in totale per € Euro 167.473,24 (Centosessantasettemilaquattrocentosettantatre virgola ventiquattro), e chiedono di poter partecipare alla distribuzione del ricavato.

## CONSIDERAZIONI METODOLOGICHE GENERALI

Poiché il bene è situato in un complesso edilizio e lo scopo della presente relazione di stima è la determinazione del loro prezzo di base d'asta, tenuto conto della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, della sua ubicazione e stato di conservazione e vetustà, il criterio di stima più appropriato è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Dal momento che i beni verranno acquisiti nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, senza garanzia alcuna per vizi occulti e per eventuali oneri o spese condominiali anteriori alla vendita, conformemente a quanto previsto nell'ordinanza del G.E., i valori stimati del lotto sono abbattuti del 15% per ottenerne il prezzo base d'asta indicato nel fascicolo relativo.

Per tale ragione i dati statistici si fermano al 2017:

Le fonti dichiarano i seguenti valori al mq, per la zona in cui si trova l'immobile avendo scelto come immobili simili sia i fabbricati singoli, sia gli appartamenti:

Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate Bari:

- **Appartamenti da 850 €/mq a 1.100 €/mq valore medio 1.025 €/mq**
- **Depositi da 450 €/mq a 650 €/mq valore medio 550 €/mq**

Banca dati delle quotazioni immobiliari Camera di Commercio di Bari:

- **Appartamenti da 717 €/mq a 956 €/mq, valore medio 837 €/mq**
- **Depositi da 359 €/mq a 518 €/m , valore medio 438 €/mq**

Agenzie immobiliari di zona:

- **Appartamenti e box da 1.083 €/mq a 1.550 €/mq**

Pt e 1P	Superficie Abitazione H 2,80 mq 68	68,00 mq
1p	Superficie Abitazione H 2,65 mq 63 x 0,80 (coef. riduzione)= mq 50,40	50,40 mq
<b>TOT</b>	<b>Superficie totale Abitazione:</b>	<b>118,40 mq</b>
<b>EST</b>	<b>Superficie Esterna ripostiglio 1,20 x 3,00x 0,5 = 1,80 mq</b>	<b>1,80 mq</b>
<b>BAL</b>	<b>Terrazzo 1p e balconi 1p mq 64,48 *0,33 = 21,28 mq</b>	<b>21,28 mq</b>
<b>Ter</b>	<b>Terrazzo copertura garage (5,80 x 6,90)+(1,20*2,50)x 0,25 =</b>	<b>10,75 mq</b>
<b>VSC</b>	<b>Vano Scale (5,30*2,50)*0,20</b>	<b>2,65 mq</b>
<b>Atr</b>	<b>Atrio Scoperto giardino passaggio pedonale (8,00*1,50) *0,20</b>	<b>2,40 mq</b>
<b>Atr</b>	<b>Atrio Scoperto giardino (8,00*3,70) *0,20</b>	<b>5,92 mq</b>
<b>TOT</b>	<b>Totale superficie commerciale</b>	<b>163,20 mq</b>
<b>S1</b>	<b>Superficie Deposito – Cantina 18,21 * 0,50</b>	<b>9 mq</b>

Per il sottoscritto la **superficie commerciale dell'intero immobile** è pari a:

**mq. 163,20 per l'abitazione**

**mq. 9 di deposito,**

**il valore commerciale dell'immobile abitativo al mq è pari a 1.000,00€/mq per la zona abita**

**il valore commerciale del deposito al mq è pari a 500,00 €/mq.**

Pertanto:

**Valore immobile = superficie commerciale x prezzo/mq + superficie deposito x prezzo/mq =**

**= (163,20 mq x 1.000 €/mq)+(17x500,00€/mq) = 163.200,00€+4.500,00€= € 167.700,00**

## CONCLUSIONI

In definitiva, tenendo conto che in tale contesto economico della zona di Sannicandro di Bari, il valore di stima è calcolato come segue:

immobile	€/mq	mq	totale €
Abitazione lotto 1	1.000,00	163,20	163.200,00
Locale deposito lotto 2	500,00	17	4.500,00
<b>totale valore mercato</b>			<b>167.700,00</b>

abbattimento in caso di vendita giudiziaria	15%	25.155,00
<b>totale di stima</b>		<b>142.545,00</b>

Lotto	Bene	NCU	TIPO	MQ	€/MQ	VALORE	VALORE -15%	VALORE BASE ASTA
1	A	Sannicandro di Bari	A/2	163,20	1.000,00	163.200,00	24.480,00	<b>138.720,00</b>
2	B	Sannicandro di Bari	C/2	17	500,00	4.500,00	675,00	<b>3.825,00</b>
<b>TOTALE</b>								<b>142.545,00</b>

Il fascicolo ed i relativi allegati fanno parte integrante della presente premessa, della quale costituiscono parte integrante anche i summenzionati documenti reperiti presso l'Ufficio Tecnico di Sannicandro di Bari (BA), presso gli Uffici dell' Agenzia del Territorio della provincia di Bari – Catasto relativamente a Sannicandro di Bari (BA), oltreché altri elementi che costituiscono il fascicolo **“allegati”** di cui si riporta in fondo la lista.

Nel consegnare la presente relazione che si compone di n. 10 pagine oltre a n. 28 allegati comprensivi delle 2 perizie descrittive dei 2 lotti, il sottoscritto ritiene di aver assolto l'incarico assegnatogli.

Bari 12/02/2019

Il CTU Ing. Giovanni Lopez

## **ALLEGATI**

1. Verbale d'incarico
2. Verbale accettazione incarico
3. Verbale di giuramento
4. Notifica sopralluogo
5. Verbale di sopralluogo
6. Check List 352-2018
7. Proroga deposito CTU 352-2018
8. Certificato cumulativo stato di famiglia residenza e stato civile
9. Certificato di Matrimonio
10. Certificato di residenza storico [REDACTED]
11. Certificato di residenza [REDACTED]
12. Concessione Edilizia n. 15-1987
13. Variante 64/1988
14. Concessione edilizia autorimessa 126/2001
15. Planimetria catastale Lotto 1 fg 8 plla 189 sub 6 Appartamento
16. Planimetria catastale Lotto 2 Fg 8 plla 189 sub 2 Cantinola - Deposito
17. Visura storica Lotto 1 e lotto 2 Fg 8 plla 189 sub 6 e 2 Appartamento e cantinola
18. Atto di provenienza immobile Via Mistella - NCU di Sannicandro di BAri al fg 8, ptc 189, sub 6 e sub 2 - proprietà [REDACTED]
19. Perizia lotto 1
20. Allegato fotografico bene lotto 1
21. Perizia lotto 2
22. Allegato fotografico bene lotto 2
23. Atti ricerca valore di mercato: Agenzia Entrate e Agenzie Immobiliari
24. Ricevute accessi atti
25. Elenco Spese
26. APE (Attestato di Prestazione Energetica)