



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2019 del R.G.E.

promossa da

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## SOMMARIO

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>4</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>5</b>
<b>LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI .....</b>	<b>5</b>
IMMOBILE N.1 .....	5
DATI CATASTALI .....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
TITOLARITA' E CONFINI.....	7
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE .....	7
CORRISPONDENZA CATASTALE .....	8
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE .....	8
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI .....	8
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA .....	9
REGOLARITA' EDILIZIA .....	9
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE .....	10
PROVENIENZE VENTENNALI .....	11
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE .....	12
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI .....	12
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE.....	12
<b>STIMA.....</b>	<b>15</b>
FORMAZIONE DEI LOTTI .....	15
VALUTAZIONE LOTTO 1 .....	15
<b>CONCLUSIONI .....</b>	<b>18</b>
<b>RIEPILOGO BANDI D'ASTA.....</b>	<b>19</b>





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

<b>SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2019 DEL R.G.E.....</b>	<b>21</b>
LOTTO 1 – PREZZO BASE D’ASTA: € 117.500,00 .....	21
<b>FORMALITA’ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.....</b>	<b>23</b>
<b>ALLEGATI.....</b>	<b>24</b>
RILIEVO FOTOGRAFICO: APPARTAMENTO SITO AL PRIMO PIANO FG 109, PTC 41, SUB 19.....	24





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

In data 02/12/2019, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Carlo Rosselli 15 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo presso il Tribunale di Bari.

## **PREMESSA**

---

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Antonio Meliota, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 17/12/2019 alle ore 15.00. Il Custode Giudiziario ha comunicato al debitore, la data del sopralluogo a mezzo di raccomandata A.R., e \*\*\*omissis\*\*\*, incaricato per il creditore procedente, a mezzo pec.

Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Bari.

Gli immobili riportati nell'atto di pignoramento ed oggetto della procedura di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

- **IMMOBILE 1:** Locale deposito sito in Bari posto al piano seminterrato, con accesso da via Ettore Carafa n°1, confinate con altro locale di proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, strada pubblica e locali di altra proprietà; in catasto Fabbricati Comune di Bari al foglio 109, particella 41, sub 19, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 115 mq, rendita catastale € 736,47;





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- **IMMOBILE 2:** Locale sito in Bari posto al piano seminterrato, con accesso da via Ettore Carafa n°3, confinate con altro locale di proprietà \*\*\*omissis\*\*\*, strada pubblica e locali di altra proprietà; in catasto Fabbricati Comune di Bari al foglio 109, particella 41, sub 20, categoria C/2, classe 3, superficie catastale 140 mq, rendita catastale € 896,57.

Va specificato che, al momento del sopralluogo la situazione sopra rappresentata, relativa ai beni pignorati non corrisponde interamente a quanto rilevato, le difformità saranno specificate in seguito.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA**

**Sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali lo scrivente CTU è in grado di affermare che i beni oggetto di stima possono determinare due lotti di vendita, come di seguito specificati:**

Il **LOTTO 1** è formato dai seguenti beni:

- locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

- locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.

## **LOTTO 1: DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI**

### **IMMOBILE N.1**

L'immobile n.1 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 19. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa) rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo intermedio, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che nasconde la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.

Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria.

Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.

In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).

In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).

L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, telecamera di videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.

Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.

Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è occupato da arredi inerenti l'attività in esso svolta, ossia scaffali, scrivanie, tavoli e sedie, necessari all'attività di consulenza del conduttore.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **DATI CATASTALI**

<b>CATASTO FABBRICATI (CF)</b>										
<b>N.</b>	<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>				<b>DATI CLASSAMENTO</b>					
	<b>SEZ. URB.</b>	<b>FOGLIO</b>	<b>PARTIC.</b>	<b>SUB</b>	<b>ZONA CENS.</b>	<b>MICRO ZONA</b>	<b>CATEG.</b>	<b>CLASSE</b>	<b>CONSISTEN.</b>	<b>RENDITA</b>
<b>1</b>		<b>109</b>	<b>41</b>	<b>19</b>	<b>2</b>		<b>C/2</b>	<b>3</b>	<b>115 mq</b>	<b>€ 736,47</b>

## **NORMATIVA URBANISTICA**

La particella su cui insistono gli immobili oggetto di pignoramento, distinta al catasto terreni al foglio 109 p.lla 41, ricade all'interno delle seguenti zone:

- P.R.G.: zona B3 – di completamento.

## **TITOLARITA' E CONFINI**

L'immobile oggetto del pignoramento, facente parte del lotto 1, appartiene a:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni)

L'immobile oggetto di procedura censito al NCEU al foglio 109, particella 41 subalterno 19 confina:

- a sud con via Ettore Carafa (in parte controterra);
- a nord con atrio privato con accesso da via Luigi Milella (in parte controterra);
- ad ovest con altro locale di proprietà \*\*\*omissis\*\*\* (sub 20) e vano scala condominiale;
- ad est con stabile di altra proprietà.

## **CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**

### **LOTTO1**

**LOCALE DEPOSITO PIANO SEMPINTERRATO: FG. 109 PTC 41 SUB 19**

<b>DESTINAZIONE</b>	<b>SUP. NETTA (mq)</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>INCIDENZA</b>	<b>SUP. CONVENZIONALE (mq)</b>	<b>H UTILE (m)</b>	<b>ESPOSIZ.</b>	<b>STATO</b>





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

<b>DEPOSITO</b>	<b>106,40</b>	<b>126,70</b>	<b>100%</b>	<b>126,70</b>	<b>3,43</b>	<b>N e S</b>	<b>DISCRETO</b>
<b>TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE</b>				<b>126,70</b>	-----	-----	-----

## **CORRISPONDENZA CATASTALE**

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 17/12/2019, si precisa che l'immobile risulta essere in parte difforme rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale e nelle planimetrie in atti allegata alla presente relazione. Tali difformità si possono brevemente riassumere come di seguito:

➤ **LOTTO1:** DEPOSITO PIANO SEMINTERRATO (FG. 109 PTC 41 SUB 19)

E' stata variata la distribuzione interna delle stanze, creando un corridoio di distribuzione con aperture di accesso alle varie stanze realizzate.

Tutte le difformità indicate sono riportate puntualmente nelle tavole allegate.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo discreto dell'immobile facente parte del **Lotto 1**, che evidenzia al piano seminterrato problemi di umidità di risalita in diversi punti della pavimentazione, che risulta deformata, allargata o sconnessa e in corrispondenza della base dei pilastri. Inoltre nel bagno sono necessari lavori di ripristino delle pareti in cartongesso a protezione della colonna montante.

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle dotazioni impiantistiche presenti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI**

L'immobile oggetto di perizia è situato nel centro cittadino del comune di Bari. La struttura dell'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato è del tipo intelaiato.

Nello specifico l'immobile del **Lotto 1** è contraddistinto dalle seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate a civile;





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- Pareti interne: intonacate a civile e tinteggiate, in parte con controparete in cartongesso;
- Pavimentazione interna: laminato e gres;
- Wc: pavimento e rivestimento in ceramica. Il bagno è dotato di lavabo, wc e doccia. Impianto idrico funzionante.
- Infissi interni: porte in legno a battente.
- Infissi esterni: alluminio con apertura vasistas e grate di protezione.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico, idrico e fognante funzionanti al momento del sopralluogo. Si rileva la presenza di split di climatizzazione con macchine esterne, posizionate sul vano sopraporta di ingresso al piano terra. L'ingresso al piano terra presenta vetrata con porta a telaio in alluminio e vetro antisfondamento.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

Al momento del sopralluogo e dai documenti reperiti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, i locali risultano accatastati in categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito).

Il DM 26/6/2015 ha introdotto tra le tipologie di immobili che possono essere **esclusi dall'APE**:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali i **depositi**, fatto salvo le porzioni eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica (le parti ad ufficio vanno quindi dotate di **APE**).

L'immobile è dotato di impianti di climatizzazione a split ed è privo di impianto di riscaldamento e di corpi scaldanti, risultano assenti anche le eventuali predisposizioni.

Il lotto 1, al momento del sopralluogo ospita un'attività di consulenza al pubblico, con locale adibito ad uffici nonostante tale destinazione d'uso non sia quella riportata in atti, quindi non è compatibile con la destinazione d'uso propria dell'immobile; pertanto ai fini della vendita tale immobile è stato considerato con la destinazione catastale C/2 come da visura allegata.

In base alle considerazioni di cui sopra, la redazione dell'attestato di prestazione energetica, risulta non necessaria.

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

La costruzione dell'immobile risale al 1960. L'intero edificio è privo di agibilità.

Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, come si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata, presuppone che lo stesso abbia bisogno di opere di manutenzione ordinaria. A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Bari, l'immobile periziato risulta essere stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi:

- Licenza di costruzione n.291 del 21/10/1960;
- Licenza di costruzione in variante n.1470 del 09/12/1960;

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le seguenti difformità edilizie.

Va prima di tutto evidenziato che stante la situazione progettuale riportata nelle pratiche edilizie sopra citate, originariamente il piano seminterrato era costituito da tre diversi locali con accesso dal vano scala condominiale ubicato al numero civico 3 di Via E. Carafa. Con molta probabilità tale conformazione del piano seminterrato non è mai stata realizzata e l'intero seminterrato è stato da sempre costituito da un unico grande locale deposito. Soltanto nel 2006, come attestato dalla visura storica per immobile e dalla planimetria catastale reperita e ivi allegata, la proprietà ha deciso di frazionare, senza alcun titolo edilizio, l'unico deposito ubicato al piano seminterrato e dividerlo in due subalterni diversi che hanno quindi originato gli attuali immobili pignorati. In conseguenza al frazionamento eseguito, è ovviamente stata rilevata una diversa conformazione degli ambienti interni rispetto a quanto riportato nel progetto dell'epoca.

E' inoltre individuabile una diversa sagoma del piano seminterrato che ha comportato un piccolo aumento di volumetria lungo il prospetto interno dell'edificio.

Per quanto concerne inoltre l'immobile di cui al foglio 109, particella 41, sub 19, va inoltre specificato che, a differenza di quanto graficizzato nel progetto di variante sopra riportato (accesso al piano seminterrato unicamente consentito dal vano scala condominiale), l'ingresso all'immobile avviene direttamente su strada dal numero civico n. 1 di via E. Carafa. Tale difformità con molta probabilità non è imputabile all'esecutato, ma, vista anche la conformazione interna dell'immobile in oggetto, si è verificata contestualmente alla realizzazione dell'intero edificio (situazione questa che ha anche comportato una diversa conformazione del piano rialzato). A dimostrazione di quanto detto si rimanda alla comparazione delle foto eseguite durante il sopralluogo con i prospetti riportati nelle pratiche di cui sopra.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

L'immobile n.1 (LOTTO 1) oggetto della procedura è attualmente occupato. In data 01/04/2015 è stato stipulato contratto di locazione ad uso deposito, avente scadenza il 31/03/2021, come da copia riportata negli allegati.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

L'immobile è pervenuto al pignorato attraverso i seguenti atti:

<b>PERIODO</b>	<b>PROPRIETA'</b>	<b>ATTI</b>				
<b>dal</b> <b>19/11/1997</b> <b>al</b> <b>17/02/2005</b>	<b>*** omissis***</b> <b>(proprietà 1/2)</b> <b>*** omissis***</b> <b>(proprietà 1/2)</b>	<b><u>SENTENZA PER DIVISIONE</u></b>				
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>REPERTORIO N°</b>	<b>RACCOLTA N°</b>	
		<b>Tribunale di Bari</b>	<b>19/11/1997</b>	<b>4544</b>		
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>				
		<b>TIPO CATASTO</b>	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG. PART.</b>
		<b>Fabbricati</b>	<b>Bari</b>	<b>12/12/1997</b>	<b>39599</b>	<b>29270</b>
<b>Dal</b> <b>17/02/2005</b> <b>ad oggi</b>	<b>*** omissis***</b> <b>(proprietà 1/1)</b>	<b><u>ATTO DI COMPRAVENDITA</u></b>				
		<b>ROGANTE</b>	<b>DATA</b>	<b>N°</b>	<b>VOLUME</b>	
		<b>Teresa Castellaneta</b>	<b>17/02/2005</b>	<b>33827</b>		
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>				
		<b>TIPO CATASTO</b>	<b>PRESSO</b>	<b>DATA</b>	<b>REG. GEN.</b>	<b>REG. PART.</b>
		<b>Fabbricati</b>	<b>Bari</b>	<b>05/03/2005</b>	<b>10973</b>	<b>7086</b>

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

---

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro il \*\*\*omissis\*\*\* l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal \*\*\*omissis\*\*\*o il 31/01/2012 n. Rep.932.

Iscritta presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Bari il 10/02/2012 Reg. Gen. N.5349 Reg. Part. N.618.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*.

Contro i \*\*\*omissis\*\*\* (debitore ipotecario) e \*\*\*omissis\*\*\* in qualità di debitore non datore di ipoteca.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE il 26/08/2019 Reg. Gen. N.39131 Reg. Part. N.28241.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*– in virtù di atto giudiziario dell'UNEP – Corte di appello di Bari del 30/07/2019, verbale di pignoramento immobili Rep.7659.

Contro il \*\*\*omissis\*\*\*

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

---

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri condominiali gravanti sull'immobile, il sottoscritto CTU ha contattato lo studio \*\*\*omissis\*\*\*, che gestisce il condominio relativo all'immobile sito in via Carafa n.3, di cui l'immobile fa parte.

Stante gli estratti conto al 31/01/2020 e il sollecito di pagamento inviato dall'amministratore di condominio il 09/01/2020, al \*\*\*omissis\*\*\*, l'esecutato risulta debitore di **€ 646,26**.

In allegato le comunicazioni dello studio \*\*\*omissis\*\*\*

## **COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE**

---





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegare alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse difformità a livello edilizio, così come precedentemente indicato e come spiegato nelle tavole grafiche in allegato.

Prima di tutto è necessario sanare il frazionamento eseguito e la variazione del prospetto riscontrata in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda la suddivisione dell'immobile originario in due subalterni diversi (originanti gli immobili pignorati), tale intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (2006 stante la variazione catastale depositata), sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Non costituisce variazione essenziale rispetto al progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale (non vi è aumento di carico urbanistico in quanto non c'è cambio di destinazione d'uso) e non incide sulle opere strutturali.

Relativamente alla variazione di prospetto, è presumibile che la facciata dell'edificio sia sempre stata quella fotografata durante il rilievo e che quindi la modifica della stessa sia stata effettuata contestualmente alla realizzazione dell'edificio negli anni 60. E' necessario comunque sanare tale difformità depositando **SCIA in sanatoria** con cui verrà dichiarato l'avvenuto frazionamento con opere dell'immobile al piano seminterrato (sanando al contempo anche tutte le tramezzature e opere realizzate per suddividere gli ambienti interni dei due subalterni pignorati) e la modifica del prospetto sopra descritta.

Per tale sanatoria sarà necessario pagare sanzione pecuniaria di **€ 516,00** che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia. Alla sanzione vanno sommati i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Bari, per la SCIA sono pari a **€ 115,00**. Inoltre va aggiunto il compenso professionale per la redazione della SCIA da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000**. Trattandosi infine di un frazionamento con opere, deve essere quantificato e pagato il 5% del costo di costruzione delle opere realizzate, (Art.16 comma 8 del DPR 380/01) stimabile intorno a **€ 4.000**.

Successivamente si procederà con la variazione catastale dell'immobile, per un totale di **€ 1.000**, da consegnare all'ufficio tecnico comunale contestualmente alla segnalazione certificata di agibilità (di cui l'intero immobile è sprovvisto) pari a **€ 500**. Entrambe le pratiche devono essere redatte da professionista abilitato, e ai suddetti importi vanno sommati **€ 50,00** per il deposito della variazione catastale, e i diritti di segreteria per la segnalazione certificata di agibilità, **€ 115,00**.

Per sanare quindi le difformità del primo lotto si stima un costo di circa **€ 8.296,00**.

In virtù delle difformità riscontrate, la sanatoria delle stesse deve essere eseguita in toto con un'unica pratica edilizia, in quanto è il frazionamento dell'immobile originario ubicato al piano seminterrato





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

(eseguito senza pratica edilizia) che ha originato i due immobili oggetto di pignoramento. Ai fini della stima dei due lotti sarà quindi necessario procedere con la decurtazione dei costi in sanatoria totali per entrambi gli immobili.

Per quanto concerne la variazione di sagoma e l'aumento volumetrico già evidenziato nel paragrafo "Regolarità edilizia", la stessa non costituisce violazione edilizia in quanto, è contenuta entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo originario, stante l'esiguità della stessa rispetto all'intero volume edificato (art. 34bis del DPR 380/2001).





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## STIMA

### FORMAZIONE DEI LOTTI

Al momento del sopralluogo l'immobile è concesso in locazione alla \*\*\*omissis\*\*\*.

L'immobile è posto in vendita per il diritto di proprietà di 1/1 dell'esecutato.

### VALUTAZIONE LOTTO 1

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona B11 centrale – QUARTIERE CARRASSI (fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 1.000,00 - max. €/mq 1.350,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_i$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

	Bene max	Bene min	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,33
$K_i$	0,25	0,125	0,18
$K_t$	0,25	0,125	0,21
$K_p$	0,15	0,075	0,12
	$\Sigma K_{max} = 1,00$	$\Sigma K_{min} = 0,5$	$\Sigma K = 0,84$

Il valore del bene da stimare vale il 84,0% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso discrete), della necessità di provvedere ad opere di manutenzione ordinaria, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 84,0\% = 1.134,00 \text{ €/mq}$$

Come da atto di pignoramento, la quota degli immobili oggetto di esecuzione, posta in vendita, è pari a 1/1.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
<b>Locale deposito a piano seminterrato (Fg 109 ptc 41 sub 19)</b>	<b>126,70</b>	<b>1.134,00</b>	<b>1/1</b>	<b>143.677,80</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)</b>				<b>143.677,80</b>

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 3,7 - max. €/mq 5,1

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (<math>R_{L_{TOT}}</math>)</b> (5,1 x 84,0% x 126,70 x 12)	<b>6.513,40 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (<math>S_v</math>)</b>	<b>30%</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (<math>S_{TOT}</math>)</b>	<b>1.954,00 €</b>
<b>REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (<math>R_N = R_{L_{TOT}} - S_{TOT}</math>)</b>	<b>4.559,40 €</b>
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>r</math>)</b>	<b>3%</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_N = R_N / r</math>)</b>	<b>151.980,00 €</b>

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)</b>	<b>143.677,80 €</b>
<b>VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)</b>	<b>151.980,00 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>147.828,90 €</b>

Il valore di mercato del **LOTTO 1** è di € 147.828,90.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: 147.828,90 € - 15% = 125.654,56 €

Va decurtato l'ammontare delle spese per la sanatoria così come riportate nel paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" pari a 8.296 €.

125.654,56 € - 8.296,00 € = 117.358,56 €

**Valore intero finale di stima: € 117.358,56**

La quota in vendita ha il seguente valore stimato arrotondato pari a: **117.500,00 €**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## CONCLUSIONI

---

---

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore \*\*\*omissis\*\*\* in persona del procuratore \*\*\*omissis\*\*\*, rappresentata e difesa \*\*\*omissis\*\*\* a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore, \*\*\*omissis\*\*\* a mezzo raccomandata A/R 1.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia e le relazioni dei singoli lotti, presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 03/09/2020

Arch. Maurizio Dalena





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## RIEPILOGO BANDI D'ASTA

### LOTTO 1

- **Immobilabile 1:** locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

L'immobile n.1 è costituito da un locale deposito riportato al catasto fabbricati del Comune di Bari, al foglio 109 particella 41 sub 19. L'immobile è accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L'immobile è accatastato con categoria C/2 (Magazzini e locali di deposito), classe 3.

L'accesso all'immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo di riposo, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che ospita la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.

Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria. Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch'essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.

In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).

In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).

L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.

Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.

Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.

Al momento del sopralluogo, come si evince dalle foto, il locale è occupato da arredi inerenti l'attività in esso svolta, ossia scaffali, scrivanie, tavoli e sedie, necessari all'attività svolta dal conduttore.

**L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà (1/1).**

**Prezzo base d'asta: € 117.500,00**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 502/2019 DEL R.G.E.**

**LOTTO 1 – PREZZO BASE D’ASTA: € 117.500,00**

<b>LOTTO 1 – LOCALE DEPOSITO A PIANO SEMINTERRATO</b>			
<b>UBICAZIONE</b>	Bari – Via Ettore Carafa, 1		
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	Deposito	<b>SUPERFICIE</b>	126,70 mq
<b>DATI CATASTALI</b>	Locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.		
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Discreto: necessari interventi di manutenzione ordinaria		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>L’immobile è costituito da un locale deposito accessibile da via Ettore Carafa n.1 ed è situato al piano seminterrato di un edificio civile di sette piani fuori terra. L’accesso all’immobile avviene tramite un locale di ingresso situato a piano terra (foto 1-2-3), con vetrata e porta rientrate su strada (via E. Carafa), rispetto al filo facciata. Entrando si accede ad una scala, a rampa unica con pianerottolo di riposo, che conduce al piano seminterrato. Le stanze si articolano intorno ad un corridoio di disimpegno (foto 4-7-13-17), la prima di fronte alla scala di ingresso ospita un bagno, completo di doccia, lavabo, wc, areato con finestrino alto, dotato di infisso con apertura a vasistas e scaldabagno (foto 5); il finto pilastro in cartongesso che ospita la colonna montante presenta diverse rotture e il muro adiacente presenta segni di umidità da infiltrazione (foto 6), il pavimento e le pareti sono in piastrelle di ceramica.</p> <p>Dal corridoio di disimpegno, sempre sulla destra, si accede alla prima stanza, anch’essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), il muro a nord presenta una controparete in cartongesso, la pavimentazione è in piastrelle di gres di colore chiaro. L’ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell’aria.</p> <p>Proseguendo, dal corridoio di disimpegno si accede alla seconda stanza, più ampia (foto 10-11-12), anch’essa illuminata ed aerata con finestrini alti, dotati di infissi con apertura a vasistas e grate di protezione esterne (foto 7-8-9), anche qui il muro a nord e parte di quello confinante con il vano scala condominiale, presenta una controparete in cartongesso; vicino alla porta di ingresso è presente un piccolo locale deposito, con porta. La pavimentazione è interamente in laminato effetto parquet chiaro.</p>		





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

	<p>In fondo al corridoio si accede alla terza stanza, illuminata ed aerata con finestrini alti, che si affacciano su via E. Carafa, dotati di infissi con apertura a vasistas, il muro controterra su via E. Carafa presenta una controparete in cartongesso, con scaffalatura incastonata (foto 13-14-15); la pavimentazione è sempre in laminato, l'ambiente è dotato di split interno di condizionamento dell'aria (foto16).</p> <p>In adiacenza alla scala di ingresso al piano è presente una quarta stanza-deposito, priva di porta e non aerata (foto 17-18).</p> <p>L'intero locale è dotato di impianto di condizionamento a split con canalizzazioni in parte a vista, essendo privo di controsoffittatura. E' inoltre dotato di impianto di illuminazione, videosorveglianza all'ingresso e linea telefonica.</p> <p>Sono presenti macchie di umidità nel locale bagno e la pavimentazione presenta in diversi punti deformazioni e distaccamenti dovuti all'umidità.</p> <p>Il pavimento dell'ingresso e della scala è in marmo scuro con venature chiare (foto 3), il corridoio di disimpegno e tutte le stanze (tranne la prima) sono in laminato (foto 7-11-12-17-18), la prima stanza presenta pavimentazione in gres (foto 8-9), il bagno presenta piastrelle di ceramica (foto5). Tutte le superfici murarie sono intonacate e pitturate con diverse colorazioni.</p>
<b>VENDITA SOGGETTA AD IVA</b>	NO





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario rogato dal \*\*\*omissis\*\*\* il 31/01/2012 n. Rep.932.

Iscritta presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Bari il 10/02/2012 Reg. Gen. N.5349 Reg. Part. N.618.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro i \*\*\*omissis\*\*\* (debitore ipotecario) e \*\*\*omissis\*\*\* in qualità di debitore non datore di ipoteca.

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**

Trascritto presso L'AGENZIA DELLE ENTRATE DI BARI – TERRITORIO SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE il 26/08/2019 Reg. Gen. N.39131 Reg. Part. N.28241.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*– in virtù di atto giudiziario dell'UNEP – Corte di appello di Bari del 30/07/2019, verbale di pignoramento immobili Rep.7659.

Contro il \*\*\*omissis\*\*\*.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 502/2019 del R.G.E.

promossa da

**ISP OBG S.r.l.** con sede legale in Milano, via Monte di Pietà n.8, quale titolare del credito rinveniente da "Contratto di Mutuo" Fondiario concesso da Banco di Napoli S.p.a. cui è succeduta nei rapporti giuridici attivi e passivi di titolarità, in persona del procuratore dott.ssa Maria Fiore, rappresentata e difesa dall'**Avv.to Tommaso Ruccia** (C.F.: RCCTMS66H16A662U)

contro

**Sig.**



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **SOMMARIO**

---

---

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>LOTTO 1.....</b>	<b>4</b>
<b>STIMA LOTTO 1 .....</b>	<b>5</b>
VALUTAZIONE LOTTO 1 .....	5



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## PREMESSA

In data 02/12/2019, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Carlo Rosselli 15 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 06/12/2019 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo presso il Tribunale di Bari.

In data 14/09/2020 il sottoscritto CTU depositava relazione peritale comprensiva degli allegati necessari individuando due diversi lotti di vendita relativamente al compendio pignorato.

Il **LOTTO 1** era formato dai seguenti beni:

- locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 19, via Ettore Carafa n.1, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 115 mq, rendita € 736,47.

Il **LOTTO 2** era formato dai seguenti beni:

- locale deposito sito al piano seminterrato, distinto in Catasto Urbano del Comune di Bari al Foglio 109, Particella 41, Sub 20, via Ettore Carafa n.3, piano S1, Categoria C/2, Classe 3, consistenza 140 mq, rendita € 896,57.

In data 21/09/2021 il delegato nominato, avv. Antonio Meliota, depositava istanza con cui dichiarava la ricezione a mezzo pec dell'ordinanza di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi e della destinazione d'uso originaria emessa dal Comune di Bari a seguito di verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia del 12/09/2019 e riferito al locale costituente il lotto n.1.

A seguito di tale verbale, il G.E. Dott.sa Chiara Cutolo, chiedeva al sottoscritto CTU di rideterminare il prezzo di stima alla luce della circostanza sopra descritta.

In data 14/01/2022, il delegato nominato, avv. Antonio Meliota, inviava a mezzo al sottoscritto CTU, copia del permesso di costruire relativo alla sanatoria degli abusi edilizi riscontrati tramite il verbale di accertamento di violazione urbanistico-edilizia di cui sopra, depositato presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari dal sig.re . Con tale pratica edilizia il sig.re procedeva alla richiesta di sanatoria degli abusi edilizi esistenti sia nell'immobile facente parte del lotto 1 che di quello facente parte del lotto 2.

In data 15/02/2022, il sottoscritto CTU, relazionava al G.E. in merito alla presentazione, da parte del sig.re , del Permesso di Costruire in accertamento di Conformità.

In data 18/05/2022, il Comune di Bari rilasciava provvedimento F.O. 186046/2021, relativo al Permesso di Costruire in accertamento di Conformità protocollo n. 339894 del 21.12.2021, con cui



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

venivano sanati tutti gli abusi edilizi ampiamente descritti nelle precedenti relazioni fermo restando l'impossibilità a modificare la destinazione d'uso dell'immobile, come più volte sottolineato e ribadito dallo scrivente.

A seguito del rilascio del PdC per accertamento di conformità di cui sopra, il sig.re , per tramite del tecnico incaricato, a perfezionamento della pratica redatta e degli abusi, inviava comunicazione Alla Città Metropolitana di Bari - Sezione Genio Civile, Calcoli statici ed Edilizia Sismica e alla Regione Puglia - Ass. Qualità del Territorio - Serv. Urbanistica Ufficio Osservatorio Abusivismo in data 29/09/2022.

A seguito di quanto sopra riportato il sottoscritto CTU, riformula il prezzo di vendita dell'immobile facente parte del "LOTTO 1", in quanto essendo stata accordata la sanatoria non subisce più le decurtazioni per le difformità edilizie, così come riportate nella relazione di stima.

## **LOTTO 1**

Nella relazione peritale depositata in data 04/09/20, relativa al lotto 1, il CTU, al paragrafo "Costi in sanatoria per difformità edilizie" specificava quanto segue.

*"Dalla comparazione dello stato di fatto dell'immobile rilevato, con le planimetrie allegare alle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale, sono emerse difformità a livello edilizio, così come precedentemente indicato e come spiegato nelle tavole grafiche in allegato.*

*Prima di tutto è necessario sanare il frazionamento eseguito e la variazione del prospetto riscontrata in sede di sopralluogo. Per quanto riguarda la suddivisione dell'immobile originario in due subalterni diversi (originanti gli immobili pignorati), tale intervento è conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso (2006 stante la variazione catastale depositata), sia al momento della presentazione della domanda di sanatoria. Non costituisce variazione essenziale rispetto al progetto approvato dall'ufficio tecnico comunale (non vi è aumento di carico urbanistico in quanto non c'è cambio di destinazione d'uso) e non incide sulle opere strutturali.*

*Relativamente alla variazione di prospetto, è presumibile che la facciata dell'edificio sia sempre stata quella fotografata durante il rilievo e che quindi la modifica della stessa sia stata effettuata contestualmente alla realizzazione dell'edificio negli anni 60. E' necessario comunque sanare tale difformità depositando **SCIA in sanatoria** con cui verrà dichiarato l'avvenuto frazionamento con opere dell'immobile al piano seminterrato (sanando al contempo anche tutte le tramezzature e opere*



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

*realizzate per suddividere gli ambienti interni dei due subalterni pignorati) e la modifica del prospetto sopra descritta.*

*Per tale sanatoria sarà necessario pagare sanzione pecuniaria di **€ 516,00** che sarà soggetto ad eventuale conguaglio a seguito di istruttoria edilizia. Alla sanzione vanno sommati i diritti di segreteria da allegare alla pratica, che secondo quanto stabilito dal Comune di Bari, per la SCIA sono pari a **€ 115,00**. Inoltre va aggiunto il compenso professionale per la redazione della SCIA da parte di un professionista abilitato per un totale di **€ 2.000**. Trattandosi infine di un frazionamento con opere, deve essere quantificato e pagato il 5% del costo di costruzione delle opere realizzate, (Art.16 comma 8 del DPR 380/01) stimabile intorno a **€ 4.000**.*

*Successivamente si procederà con la variazione catastale dell'immobile, per un totale di **€ 1.000**, da consegnare all'ufficio tecnico comunale contestualmente alla segnalazione certificata di agibilità (di cui l'intero immobile è sprovvisto) pari a **€ 500**. Entrambe le pratiche devono essere redatte da professionista abilitato, e ai suddetti importi vanno sommati **€ 50,00** per il deposito della variazione catastale, e i diritti di segreteria per la segnalazione certificata di agibilità, **€ 115,00**.*

*Per sanare quindi le difformità del primo lotto si stima un costo di circa **€ 8.296,00**.*

*In virtù delle difformità riscontrate, la sanatoria delle stesse deve essere eseguita in toto con un'unica pratica edilizia, in quanto è il frazionamento dell'immobile originario ubicato al piano seminterrato (eseguito senza pratica edilizia) che ha originato i due immobili oggetto di pignoramento. Ai fini della stima dei due lotti sarà quindi necessario procedere con la decurtazione dei costi in sanatoria totali per entrambi gli immobili.*

*Per quanto concerne la variazione di sagoma e l'aumento volumetrico già evidenziato nel paragrafo "Regolarità edilizia", la stessa non costituisce violazione edilizia in quanto, è contenuta entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo originario, stante l'esiguità della stessa rispetto all'intero volume edificato (art. 34bis del DPR 380/2001)."*

A seguito del Permesso di Costruire in accertamento di conformità prat. F.O. 186046/2021 rilasciato in data 18/05/2022 e delle comunicazioni al Genio Civile e alla Regione Puglia del 29/09/2022, è possibile ritenere sanati gli abusi sopra riportati. Ne consegue che il valore totale di vendita del lotto 1 non deve essere decurtato dei costi in sanatoria sopra riportati.

---

## **STIMA LOTTO 1**

---

---

### **VALUTAZIONE LOTTO 1**

---



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Riprendendo quanto riportato nella perizia di stima depositata in data 04/09/2020, è possibile determinare il nuovo valore di vendita dell'immobile facente parte del lotto 1.

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito.

- La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona B11 centrale – QUARTIERE CARRASSI (fonte Agenzia delle Entrate)
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 1.000,00 - max. €/mq 1.350,00

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_i$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,33
$K_i$	0,25	0,125	0,18
$K_t$	0,25	0,125	0,21
$K_p$	0,15	0,075	0,12
	$\sum K_{max} = 1,00$	$\sum K_{min} = 0,5$	$\sum K = 0,84$

Il valore del bene da stimare vale il 84,0% del valore del bene con caratteristiche simili migliori.



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso discrete), della necessità di provvedere ad opere di manutenzione ordinaria, si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.350,00 \text{ €/mq} \times 84,0\% = 1.134,00 \text{ €/mq}$$

Come da atto di pignoramento, la quota degli immobili oggetto di esecuzione, posta in vendita, è pari a 1/1.

Ne consegue che il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
<b>Locale deposito a piano seminterrato (Fg 109 ptc 41 sub 19)</b>	<b>126,70</b>	<b>1.134,00</b>	<b>1/1</b>	<b>143.677,80</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)</b>				<b>143.677,80</b>

- La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 3,7 - max. €/mq 5,1

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (<math>R_{101}</math>)</b> <b>(5,1 x 84,0% x 126,70 x 12)</b>	<b>6.513,40 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (<math>S_{-}</math>)</b>	<b>30%</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (<math>S_{101}</math>)</b>	<b>1.954,00 €</b>
<b>REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (<math>R_{+} = R_{101} - S_{101}</math>)</b>	<b>4.559,40 €</b>



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Carlo Rosselli 15 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (r)</b>	<b>3%</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_c=R_c/r</math>)</b>	<b>151.980,00 €</b>

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)</b>	<b>143.677,80 €</b>
<b>VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)</b>	<b>151.980,00 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>147.828,90 €</b>

Il valore di mercato del **LOTTO 1** è di € 147.828,90.

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: 147.828,90 € – 15% = 125.654,56 €

**Valore intero finale di stima: € 125.654,56 €**

La quota in vendita ha il seguente valore stimato arrotondato pari a: **125.500,00 €**

Si allega alla presente relazione:

- copia del PdC in accertamento di conformità rilasciato dal Comune di Bari in data 18/05/2022;
- copia della comunicazione Alla Città Metropolitana di Bari - Sezione Genio Civile, Calcoli statici ed Edilizia Sismica del 29/02/2022;
- copia della comunicazione alla Regione Puglia - Ass. Qualità del Territorio - Serv. Urbanistica Ufficio Osservatorio Abusivismo del 29/09/2022;
- copia della planimetria catastale deposita in data 05/05/2022;
- copia della visura storica per immobile aggiornata.

Putignano, 07/11/2022

Il CTU  
Arch. Maurizio Dalena