

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 449/2020**  
Ill. mo G.E. Dr. ssa Cavallo Marina

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**  
**UFFICIO**

**DEBITORI**

████████████████████

**CREDITORE**

*BANCA POPOLARE PUGLIESE SOC. COOP. PER AZ.*



# INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DATI IMMOBILI .....</b>	<b>4</b>
<b>4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>5</b>
<b>6. STIMA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>23</b>



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Pantaleo Carabellese n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, accettava il conferimento incarico per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Giudice Laura Fazio (successivamente sostituita dalla Dott.ssa Cavallo Marina), della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 449/2020** con ripresa comunicata il giorno 15/04/2021, promossa da BANCA POPOLARE PUGLIESE Soc. Coop. per Az., con sede in Parabita (Le) alla Via Provinciale per Matino n.5 (P.IVA 02848590754) contro il Sig.re Xxxxxxx xxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx (Ba) il xx/xx/xxxx(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Bari (Ba) alla XXXXXXXXXXXX.

## 2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisita la documentazione on line, la sottoscritta la analizzava dettagliatamente e procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione esaustiva della Perizia Tecnica.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

### **CARTELLA 1: Avvio Operazioni Peritali**

ALLEGATO N. 1.1: Verbale di sopralluogo del 15/10/2021;

### **CARTELLA 2: Acquisizione carteggio Enti pubblici**

ALLEGATO N. 1.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Uff. Agenzia delle Entrate di Bari:

- Visura storica;
- Ispezione ipotecaria;
- Planimetria Catastale;

ALLEGATO N. 2.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari;



### **CARTELLA 3: Redazione Elaborato grafico e Relazione fotografica**

ALLEGATO N. 1.3: Planimetria Rilievo Metrico del 15/10/2021;

ALLEGATO N. 2.3: Rilievi fotografici del 15/10/2021 (Foto del Lotto).

### **CARTELLA 4: Riferimento Valutazione economica**

ALLEGATO N. 1.4: Listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

ALLEGATO N. 2.4: Agenzia del Territorio - Banca dati Quotazioni Immobiliari.

### **3. DATI IMMOBILI**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Bari (Ba) alla Via Monfalcone n.33, allo stato dei luoghi composto da 5 vani ed accessori (n. 2 bagni, cucina e ripostiglio) con annessi balconi. Detto immobile è riportato al catasto Fabbricati al foglio 109, particella 244, sub 54, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, esaminati gli atti, acquisiva, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie e la planimetria catastale, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile, nonché i proprietari che si succedevano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 04 gennaio 2021, e la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente, eventualmente da integrare.

L'avvio delle Operazioni Peritali veniva fissato, dal delegato alla vendita Avv. Fabio Marzano, presso l'immobile sito in Bari (Ba) alla Via Monfalcone n. 33.

Alle ore 15.00 del 15/10/2021 giorno veniva reso accessibile dal Sig.re .



In tale sede veniva effettuata la constatazione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo metrico-fotografico (vedasi All. 1.3 e 2.3), raccogliendo informazioni sugli impianti esistenti, facendo richiesta ai presenti di tutta la documentazione in suo possesso circa l'immobile.

Al termine veniva redatto il relativo verbale sottoscritto dai presenti e alle ore 16.15 venivano concluse le operazioni peritali.

La suddetta documentazione è stata consegnata alla sottoscritta in data 24/03/2022 (vds. All.1.5).

## **5. RISPOSTE AI QUESITI**

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice (identificato con lettera "Q"), e le relative risposte formulate dalla sottoscritta (identificato con lettera "R").

### **Q – Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.**

*1. Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*

### **R – È stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori esecutati.**



Dalla verifica delle visure catastali e (vds. All. 1.2), il bene pignorato risulta per 1/1 di proprietà del Sig.re XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXXX (Ba) il xx/xx/xxxx(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Bari (Ba) alla XXXXXXXXXXXX.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Monfalcone n. 33, Comune di Bari:

- Foglio n. 109, p.lla 244, sub 54 piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

La sottoscritta **verifica**, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità dei seguenti atti pubblici:

- ISCRIZIONE DEL 19/06/2019 - Registro Particolare 4302 Registro Generale 28059 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2644/2019 DEL 17/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
- TRASCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 2 Registro Generale 6 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6945/2020 del 02/12/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;

e **traccia**, esaminando la visura storica per immobile, la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

Situazione degli intestati:

- il bene (come sub 50) dal 21/10/1970 al 25/10/1993 risultava di proprietà per 1/1 della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata XXXXXXXX (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).;
- il bene (come sub 50) dal 25/10/1993 al 25/10/1993 risulta di proprietà per 1/2 del Sig. XXXXXXXX XXXXXXXX nato a



Xxxxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per il restante ½ della Sig.ra XXXXXX XXXXXX nata a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);

- il bene dal 25/10/1993 risulta di proprietà per 1/1 del Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- il bene (come sub 54) dal 19/04/1996 al 19/04/1996 risulta di proprietà per 1/2 del Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per il restante ½ della Sig.ra XXXXXX XXXXXXnata a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX);
- il bene (come sub 54) dal 19/04/1996 risulta di proprietà per 1/1 del Sig. Xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Xxxxxxxxxx (BA) il xx/xx/xxxx(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

### **Q – Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

*- più precisamente l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito), e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.*

**R** – Il bene immobile oggetto della presente causa risulta ubicato in Bari (Ba) alla Via Monfalcone n.33, allo stato dei luoghi composto da 5 vani ed accessori (n. 2 bagni, cucina e ripostiglio) con annessi balconi.



Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Monfalcone n. 33 - Comune di Bari:

- Foglio n. 109, p.lla 244, sub 54 piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

## **Q – Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità**

**2.b Elencazione delle pratiche edilizie** svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi del condono edilizio (n.47/85, n.724/94) e dall'art. 13 della legge n.47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

**R** – La sottoscritta si è interfacciata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, reperendo parte della seguente documentazione relativa all'immobile, mentre la restante parte è stata fornita dal Sig.re :

- Licenza Edilizia n. 192 del 1968;
- Licenza Edilizia variante n. 323 del 1968.
- AUT. In Sanatoria Prot. n.13893 del 29 Gennaio 1999.
- Concessione in Sanatoria n.1289 del 1998.

## **Q – Identificazione catastale degli immobili**

**2.c Identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati catastali, indicando altresì 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.*

**R** – L'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Via Monfalcone n. 33 nel Comune di Bari:

- Foglio n. 109, p.lla 244, sub 54 piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali con riferimento al bene pignorato.

### **Q – FASCICOLO LOTTO UNICO**

**Rediga**, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati:

**3.a Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

**R** – La relazione che segue si riferisce agli immobili attualmente censiti al

- Foglio n. 109, p.lla 244, sub 54 piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 8,5, rendita catastale € 1.602,31.

Esso è così individuato e composto:

- Anno di costruzione: 1970
- Tipologia: Abitazioni di tipo civile;
- Comune: Bari (Ba);
- Indirizzo: Via Monfalcone n. 33.



**3.b Descrizione Analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto** (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc....) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

### **R – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile periziato, la cui costruzione è del 1970 circa, è un'abitazione di tipo civile composta 5 vani ed accessori (n. 2 bagni, cucina e ripostiglio) con annessi balconi, sito in Bari alla Via Monfalcone n. 33.

L'appartamento è composto da un salone, cucina, 2 bagni, 1 camera da letto matrimoniale oltre tre camere oltre ad ingresso.

#### **- STRUTTURE**

L'edificio ha struttura con telaio in calcestruzzo armato e tramezzature in mattoni forati.

La forma dell'edificio è rettangolare con copertura piana.



Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio si presenta in condizioni buone.

### **- INTERNO**

L'immobile, in base al rilievo effettuato, presenta una superficie utile netta di circa 151,30 m<sup>2</sup>.

L'unità abitativa si trova al settimo piano, salendo le scale ha due ingressi. Il vano scala è tinteggiato di colore bianco.

L'immobile è caratterizzato dall'ingresso/salone avente una superficie utile netta totale pari a circa 51,25 m<sup>2</sup> e altezza pari a circa 3,00 m.

Dal salone si accede a:

- Stanza 1: 15,30 m<sup>2</sup>;
- Stanza 2: 13,75 m<sup>2</sup>;
- Stanza 4: 13,10 m<sup>2</sup> dalla quale si accede al bagno 2 avente superficie netta di 4,65 m<sup>2</sup>;
- Bagno 1: 2,90 m<sup>2</sup>.

La dotazione dell'appartamento è completata dalla presenza di:

- Cucina con stanza attigua: 30,15 m<sup>2</sup>;
- Stanza 3: 16,50 m<sup>2</sup>;
- Ripostiglio: 3,70 m<sup>2</sup>.

### **- FINITURE INTERNE**

L'immobile pignorato è dotato di una pavimentazione caratterizzata da marmo nel salone ad esclusione dei bagni, della cucina e della superficie verandata.

I suddetti bagni presentano una pavimentazione caratterizzata da piastrelle 20x40 cm in ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite a tutt'altezza con piastrelle 20x40 cm.

Le pareti del salone sono rivestite parzialmente in legno e per la restante parte sono tinteggiate di colore marrone chiaro.



Le pareti delle camere sono tinteggiate di colore bianco mentre la cucina è rivestita di piastrelle e la zona verandata adiacente è caratterizzata da una parete rivestita in pietra. Il soffitto di tutta la casa è tinteggiato con idropittura di colore bianco.

Nel complesso, le rifiniture interne si presentano in mediocri condizioni manutentive.

**- SERRAMENTI**

Le porte di ingresso sono in legno blindate.

Le porte interne sono cieche in legno colore naturale.

Tutti gli infissi in anticorodal con vetro semplice e tapparelle.

**- SERVIZI IGIENICI**

Il primo bagno cieco possiede un lavabo, bidet, vaso, doccia mentre il secondo bagno dotato di finestra, possiede un lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno.

**- IMPIANTI**

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- Impianto Idrico con allaccio rete idrica;
- Impianto di riscaldamento ed ACS con caldaia e radiatori in ghisa;
- Impianto Elettrico: risulta conforme alla normativa vigente all'anno di costruzione, ma allo stato attuale in pessime condizioni manutentive.

**- COMPUTO SUPERFICI**

La Superficie commerciale dell'immobile, secondo l'All.2 del D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patti e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



**•Vani Principali e accessori diretti**

Si è proceduto misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali che sono stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**•Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**•Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similare, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri divisorii con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;

**Superficie Omogeneizzata (D.P.R. 138/98).**

***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare***

Superficie scoperta



La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:

- 10% della superficie, sino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti tale limite.

Balconi, terrazzi e similari

La superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% sino a 25m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% sino a 25m<sup>2</sup>, nella misura del 5% per la quota eccedente tale limite.

***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

La superficie della pertinenza accessoria si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

Pertanto la determinazione della **SUPERFICIE COMMERCIALE**, dell'immobile oggetto del pignoramento, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 viene riportata in TAB.1:

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	174,65	1	174,65



<b>BALCONI</b>	66,25	0,3	19,90
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>194,55</b>

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **194,55 m<sup>2</sup>**.

### **3.c Dotazioni condominiali**

*Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc).*

**R** – L'immobile non ha dotazioni condominiali.

### **3.d Stato di possesso degli immobili**

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi.*

**R** – Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso abitativo, era presidiato dal debitore.

### **3.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

*I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare, ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:*

**- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*  
Nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*  
Nessuna.
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*  
Nessuna.
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc...);*  
Nessuna.
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*  
Nessuna.

**- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- *iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali):*
  - ISCRIZIONE DEL 19/06/2019 - Registro Particolare 4302 Registro Generale 28059 Pubblico Ufficiale TRIBUNALE Repertorio 2644/2019 DEL 17/12/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO - Nota disponibile in formato elettronico;
  - TRASCRIZIONE del 04/01/2021 - Registro Particolare 2 Registro Generale 6 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO Repertorio 6945/2020 del 02/12/2020 ATTO





ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico;

- *eventuali difformità urbanistico-catastali*  
nessuna difformità
- *eventuali difformità urbanistico-edilizie*  
sul balcone esposto a Nord ovest è posizionata una veranda non autorizzata della quale è necessario prevedere la demolizione.
- *difformità catastali*  
Nessuna.

**- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*  
Spese ordinarie condominiali non comunicate.
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*  
Nessuna
- *eventuali spese condominiali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*  
Risultano delle spese condominiali non pagate per un importo pari a 14.765,13 euro;
- *eventuali cause in corso*  
Nessuna

**3.f Valutazione del lotto**

*La valutazione separata di ciascun lotto indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in*



*maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

## **R – ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

### **Premessa generale**

L'analisi di mercato può essere motivata dalla localizzazione dell'immobile nel contesto regionale, cittadino e di quartiere. In relazione all'ubicazione dell'immobile sito nella fascia urbana di Bari, al suo stato di conservazione, assieme alla valutazione delle dinamiche di mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, viene attribuito un discreto grado di vendibilità.

Il procedimento adottato, tenuto conto che le modalità di determinazione dei valori sono quelle facenti capo al criterio del mercato, è quello del valore medio tra le valutazioni ottenute con tre diversi criteri di stima:

- a)** il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari;
- b)** la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio applicando due metodi di stima:
  - Stima sintetica per comparazione diretta: metodo che, avvalendosi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – OMI e della Camera di Commercio, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili, situati in



zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe.

- Stima analitica per comparazione indiretta: metodo che si basa sul criterio di "capitalizzazione dei redditi";

c) Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare.

**a) Stima consultando il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari**

Questa metodologia prevede l'interrogazione del Listino Ufficiale della borsa immobiliare della città di Bari (vds. Allegati) che ha portato ad una stima di 1.536,00 €/m<sup>2</sup> per civili abitazioni di tipo economico.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	174,65	1	174,65
<b>BALCONI</b>	66,25	0,3	19,90
<b><i>Totale Sup. Commerciale</i></b>			<b>194,55</b>

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **194,55 m<sup>2</sup>**.

TAB. 2 Valore di Stima

<b>Definiz. ambiente</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore di Stima €</b>
Immobile	194,55	1.264,00	<b><u>245.912,20</u></b>



## **b) Stima consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio**

### **Stima sintetica per comparazione diretta**

Con tale metodo, considerando l'ubicazione degli immobili, le qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Questa metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tramite localizzazione Geopoi con riferimento al I semestre 2021 (v. All. 3.3) che ha portato ad una stima, per abitazioni di tipo civile, compresa nell'intervallo tra 1.750,00 e 2.150,00 €/m<sup>2</sup>.

Per le considerazioni sopra evidenziate appare congruo individuare come valore unitario da adottare l'importo di 1.800,00 €/mq.

Di seguito si riporta nella TAB.1, la determinazione della superficie commerciale dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98, e nella TAB.2 il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	174,65	1	174,65
<b>BALCONI</b>	66,25	0,3	19,90
<b><i>Totale Sup. Commerciale</i></b>			<b>194,55</b>



Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **194,55 m<sup>2</sup>**.

TAB. 2 Valore di Stima

<b>Definiz. ambiente</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore di Stima €</b>
Appartamento	194,55	1.800,00	<b>350.190,00</b>

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a **€ 350.190,00**.

### **Stima analitica per comparazione indiretta**

Il secondo di tali criteri è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, il quale pone l'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 5,8 e 7,2 €/m<sup>2</sup> per mese e saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% per immobili lussuosi ed il 6% per immobili popolari.

<b>IMMOBILE:</b> <i>Prezzo di locazione mensile stimato:</i> 5,8 (€/m <sup>2</sup> per mese)		
<i>Superficie convenzionale:</i> 194,55 m <sup>2</sup>		
A) Reddito annuo lordo		13.540,68 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	$A-(A \times B)=$	11.509,58 €
D) Saggio di capitalizzazione		4,3 %
<i>Valore di mercato stimato</i>	$C/D=$	<b>267.664,65 €</b>

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a **€ 267.664,65**.

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

Valore immobile € = (350.190,00 € + 267.664,65 €)/2=  
**308.927,32 €**.

### **c) Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare**

Analizzando le offerte di vendita di immobili simili pubblicate da alcune agenzie immobiliari è stato determinato come valore dell'immobile considerando lo stato manutentivo:

Valore immobile medio € = 397.206,00 €

**3.g In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);**

**R** – L'immobile è dotato di titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia n.379 del 17 Settembre 1987 della quale il Comune di Bari non ha recuperato il cartaceo (vds. Allegato);
- Concessione Edilizia in Variante n. 22837 del 16 Novembre 1992 della quale il Comune di Bari non ha recuperato il cartaceo (vds. Allegato);

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata alla Concessione in Sanatoria n.1289 del 1998 recuperata dal Sig.re Xxxxxxx xxxxxxx ma anche presente negli archivi del Comune di Bari.

**3.h Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

**R** – L'immobile non presenta alcuna quota indivisa.

## **6. STIMA DELL'IMMOBILE**

Non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i tre valori ottenuti:

Valore immobile € = (245.912,20 € + 308.927,32 € + 397.206,00) / 3 =

**V=317.348,50**

Il valore dell'immobile, poi, sempre considerando un abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, *nonché per eventuali spese condominiali insolute*, risulterà pari a:

**V= 269.746,22**

A tale cifra vanno detratte:

- le spese condominiali pari a 14.765,13 euro;
- le spese di demolizione della veranda ubicata sul balcone esposto a Nord Ovest pari a 1.500,00 euro.

dunque la cifra sarà pari a: 253.581,09 €



**arrotondabile a 253.581,00 €.**

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Ing. Anna De Leo

