

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

G.E.: Dott.ssa R. PASCULLI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare

R.G. Esec. n°899/15

Promosso da:

SICILIANI S.p.A.

(Avv. Vanni Pizzulli)

In danno:

XXXXXXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

L'ESPERTO TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Vito De Francesco)

SOMMARIO

Relazione:

- **Premessa**
- **Cap. 1 – ACCERTAMENTI**
- **Cap. 2 – RELAZIONE ESTIMATIVA**

Allegati:

- **All.1)** Verbali di sopralluogo;
- **All.2)** Rilievo fotografico, composto da n°12 foto;
- **All.3)** Scheda di rilevamento dell'immobile;
- **All.4)** Documenti catastali;
- **All.5)** Titoli di proprietà;
- **All.6)** Atti amministrativi comunali;
- **All.7)** Tabulato quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate;
- **All.8)** Corrispondenza;
- **All.9)** Certificati di Residenza;
- **All.10)** Attestazione Condominiale;
- **All.11)** Esemplare contenente:
 - Relazione della perizia, epurata delle generalità del debitore ("*Perizia*");
 - Planimetria del lotto ("*Planim*");
 - Fotografie ("*Foto*").

“Immobile sito in Adelfia (BA) alla via Della Repubblica, n.58, fg.16, part.1986, sub.19, vani 3”.

Infine, con istanza al Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Bari del 08.01.2015, la stessa creditrice aveva chiesto di fissare la vendita del bene pignorato.

Previa comunicazione formale del 08.07.2016 (**AII.8**), inviata al legale della procedente, Avv. Vanni Pizzulli, e all'esecutata (all'indirizzo in

), lo scrivente si recava, il giorno 20 dello stesso mese alla Via della Repubblica n°58, in Adelfia, rinvenendo l'Avv. Valentina Pizzulli, in sostituzione del procuratore della Società creditrice.

Preliminarmente, veniva reso noto che la comunicazione di inizio attività, spedita alla debitrice, era tornata al mittente, poiché la destinataria risultava trasferita, nonostante il certificato di residenza, appositamente richiesto al riguardo (**AII.9**), avesse confermato il recapito cui il medesimo era stato inviato. Da informazioni reperite, nel frattempo, presso l'Ufficio Postale competente, risultava il trasferimento della Sig.ra XXXXXXXX in Adelfia, benché non fosse stato possibile addivenire ad informazioni circa l'ultimo indirizzo.

Dopo aver individuato l'immobile oggetto di esecuzione, congiuntamente, si procedeva alla sua ispezione dall'esterno, avendo riscontrato sintomi inequivocabili di utilizzo, ma non avendovi rinvenuto alcuno. Si decideva dunque di soprassedere alle operazioni, per reiterare la notifica d'inizio ispezioni al recapito di Adelfia.

Per raggiungere certezze circa la reperibilità dell'esecutata, veniva formulata domanda formale all'Ufficio Anagrafe relativo sulla residenza del di lei

coniuge, Sig. XXXXXXXXXXXXX, apprendendo che il suo ultimo recapito, a far data dal 04.12.2015, era proprio al civico n°58 di Via della Repubblica **(All.9)**.

Veniva perciò inviata nota del 20.07.2016, di ripresa delle operazioni per il 04.08.2016, ricevendo cartolina di ritorno di avvenuta ricezione.

Pertanto, nei termini stabiliti, sui luoghi veniva rinvenuta la Sig.ra XXXXXXXX, che consentiva l'accesso all'abitazione ed il rilevamento metrico e fotografico. Alle ore 16,00, sopraggiungeva l'Avv. Valentina Pizzulli.

La debitrice riferiva di aver acceso un mutuo fondiario con la Banca Carime, non ancora estinto, aggiungendo di rivolgersi al suo legale di fiducia, Avv. Giacomo Fusco, per l'eventuale ulteriore documentazione attinente alla Procedura Esecutiva. Precisava, infine, il nominativo dell'Amministratore del Condominio in cui era inserito il cespite, Sig. Ignazio Costantini, che avrebbe potuto fornire i chiarimenti relativi alle pendenze sugli oneri comuni.

In riferimento al gazebo in legno collocato nel terrazzino antistante l'unità abitativa, assicurava che, pur essendo stato installato di recente, sarebbe stato rimosso dalla Ditta costruttrice, perché non pagato.

Su richiesta delle parti, veniva inviata, con e-mail in pari data, copia dei verbali (acclusi in **All.1**), chiedendo, con l'occasione, all'Avv. Fusco (sebbene non costituito), di trasmettere l'atto d'acquisto del compendio; allo studio Costantini, veniva avanzata richiesta di documentazione delle spese fisse di gestione e manutenzione, di quelle straordinarie deliberate e non scadute, delle eventuali debenze degli ultimi due anni.

L'Avv. Fusco faceva pervenire copia dell'atto pubblico di compravendita a favore dei coniugi XXXXX - XXXXX (**All.5**), mentre l'Amministratore

Condominiale trasmetteva una dichiarazione inerente alla situazione contabile specifica (**AII.10**).

Avendo reperito gli atti catastali (**AII.4**) ed avendovi riscontrato una incongruenza nella titolarità ivi indicata, lo scrivente provvedeva, infine, con istanza all'Archivio Notarile di Bari del 08.08.2016, all'acquisizione di copia autentica della cessione di diritti (**AII.5**), con cui XXXXXXXXX vendeva a XXXXXXXXXXXX la quota di ½ a lui in capo per acquisto fattone in regime di comunione dei beni.

Cap.1 - ACCERTAMENTI

1. STATO DEI LUOGHI.

Il compendio qui considerato è posto in un edificio condominiale (palazzina n°5), composto da seminterrato e due livelli sovrastanti, inserito in un complesso affacciato su Via della Repubblica di Adelfia. Ha ingresso dal civico n°58, che, tramite una rampa di scale ubicata nell'androne comune, conduce al piano cantinato, ove è collocato il cespite.

Catastalmente, l'unità è individuata nel foglio 16, con la particella 1989, sub.19, confinando con la rampa di discesa all'interrato e con le proprietà o loro aventi causa.

Urbanisticamente, è inserito in un ambito tipizzato come zona di completamento dagli strumenti di pianificazione.

Nell'annessa "*scheda di rilevamento*" (**AII.3**), è riportata la restituzione grafica delle misure strumentali effettuate durante il sopralluogo, con l'indicazione delle superfici lorde, delle altezze e delle destinazioni d'uso dei singoli vani. Nell'**AII.4** è raccolta la documentazione catastale (stralcio di mappa, planimetria e visura storica).

2. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Nell'atto di pignoramento del 20.11-05.12.2015, è richiamato:

“Immobile sito in Adelfia (BA) alla via Della Repubblica, n.58, fg.16, part.1986, sub.19, vani 3”.

In questa sede, il cespite è individuato con la sigla “A” e così distinto.

A) Appartamento al piano seminterrato, con ingresso dal vano scala della palazzina 5 al civico n°58 di Via della Repubblica, in Adelfia, in Catasto al fg.16 – part.1989 – sub.19.

Essi costituirà un “lotto unico”, a motivo della sua organizzazione funzionale, che rappresenta un organismo abitativo unico e di modeste dimensioni.

2.a. Immobile “A” - Descrizione.

L'edificio in cui è inserito l'appartamento XXXXXXXX, che ha prospetto principale su Via della Repubblica (Foto n°1 del *“Rilievo Fotografico”* di **All.2**), è parte di un complesso residenziale eretto circa 35 anni addietro dall'Impresa edile Loconte Costruzioni.

Dal vano scala comune, con accesso dal civico n°58 (Foto n°2), si perviene, tramite due rampe in discesa (Foto n°3), ad un pianerottolo di distribuzione che consente l'adito al cortile interno, ove è allocato, frontalmente per chi esce, un disimpegno, separato, tramite ringhiera metallica con porticina (Foto n°4), da un settore terrazzato. Da quest'ultimo, coperto con una struttura lignea posticcia, si ha accesso all'abitazione (Foto n°5), composta da due vani ed accessori.

La zona giorno (Foto n°6-7) è formata da un ambiente unico, polifunzionale, con pianta ad “L”, ed angolo cottura attrezzato. Il vano adiacente ha destinazione a letto matrimoniale (Foto n°8). I servizi sono rappresentati da

un bagno, completo di tutti i pezzi igienici (Foto n°9), ed un piccolo ripostiglio (Foto n°10).

L'altezza interna, di ml 2,60, richiama la destinazione d'uso originaria, che non era residenziale, bensì a deposito, poi variata con apposita procedura amministrativa. Analogamente, la superficie lorda coperta, di appena mq 40 (cui si aggiungono mq 12 della pertinenza esterna), non ha i connotati connaturati alla residenza, sebbene l'unità immobiliare sia stata rifinita e completata per l'impiego del genere.

In particolare, pareti e soffitti sono intonacati a civile e pitturati a ducotone, le superfici laterali del bagno e dell'angolo cottura hanno rivestimenti in piastrelle ceramiche da cm 20x20, il pavimento è in parquet a listelli di piccole dimensioni, a meno del richiamato bagno, ove è costituito da mattonelle in clinker.

Bussole interne in legno scorrevoli, a scomparsa, infissi esterni in profilati d'alluminio preverniciati, con vetri camera, tapparelle motorizzate e protezioni metalliche antintrusione, nonché una porta d'ingresso blindata, completano gli attrezzamenti dell'abitazione.

Ne sono integrati l'impianto idrico-fognario, allacciato alle montanti condominiali, quello elettrico (con quadro a norma – Foto n°12), la climatizzazione con split a pompa di calore. Privo di allaccio alla distribuzione di gas metano, ne sopperisce con bomboloni a GPL a propano liquido.

I servizi igienici, composti da lavandino, water, bidet e vasca da bagno con doccia, sono corredati di idonea rubinetteria, regolarmente funzionante.

Strutturalmente, l'intero fabbricato è stato realizzato con telai portanti in cemento armato e solai piani in latero-cemento, con tompagnamenti in

laterizi da cm 30 e tramezzature in forati da cm 10. Le fondazioni, per le tecniche abituali dell'epoca d'edificazione, sono verosimilmente dirette, a plinti collegati da cordoli. Nonostante il lasso di tempo trascorso dall'edificazione, il palazzo non mostra sintomi di sofferenza statica.

L'unità immobiliare in Esecuzione gode di uno stato di conservazione e manutenzione di discreto livello, non abbisognevole di interventi di riparazione.

Il terrazzino pertinenziale esterno è stato coperto di recente con un gazebo a ritri e traversi in legno, sormontati da pannellature in perline (Foto n°11), che dovrà comunque essere smontato ed allontanato in breve, perché non autorizzato e, come dichiarato dall'esecutata, non pagato al fornitore.

2.b. Caratteri generali e comuni.

L'immobile è inserito in un complesso residenziale di livello "popolare", con finiture architettoniche semplici, ottenute con materiali di qualità medio-bassa ed ornamenti composti da balconate continue su piani sfalsati.

Il prospetto principale è rivestito con malte del tipo "graffiato", pitturato in tonalità chiara, in stato di conservazione ordinario. L'androne ha pavimento in lastre di pietra naturale, come lo sono i gradini della scala comune, rivestiti in elementi calcarei (tipo "Trani"); le rampe sono protette da ringhiere metalliche su entrambi i lati.

Lo stato di conservazione dell'intero stabile è discreto, in assenza di esigenze di interventi ponderosi sulle parti comuni.

2.c. Quadro riassuntivo degli identificativi catastali.

I dati successivi sono stati dedotti dal certificato a cura del notaio Marco Galante del 19.01.2016, prodotto dal legale della creditrice, nonché dalla

visura storica dell'Agenzia delle Entrate, estratta dallo scrivente con datazione al 14.07.2016.

Cespite	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
A	16	1989	19	A/3	3	vani 3	€ 162,68

Indirizzo: Adelfia – Trav. Via della Repubblica n°58, piano S1.

3. STATO DI POSSESSO

I beni sopra descritti (ed indicati nell'atto di pignoramento del 20.11-05.12.2015) hanno intestazione catastale, secondo quanto riportato nelle visure storiche, aggiornate dallo scrivente al 14.07.2016, ricondotta a:

- XXXXXXXXXXXX, nata in (C.F.:XXXXXXXXXX), proprietaria per ½ in regime di separazione dei beni, per ½ in regime di comunione con XXXXXXXXXXXX;

In effetti, i coniugi XXXXXXXXX-XXXXXXXX, in comunione legale dei beni, avevano acquistato, con atto pubblico di compravendita per notaio Lorenzo Troila del 31.10.2007 (rep. n°6166), "... unità immobiliare facente parte del fabbricato indicato come palazzina n.5 del complesso edilizio, in Adelfia, alla Trav. di via Ettore Carafa (già prolungamento di via Bianchi Dottula, ora via della Repubblica n.58), e precisamente: appartamento avente ingresso dalla seconda porta a sinistra dopo aver disceso le scale che portano al piano seminterrato, composto di 2 (due) vani ed accessori con annessa veranda di proprietà esclusiva, confinante con la rampa di discesa al piano interrato, con proprietà e con proprietà e/o loro rispettivi aventi causa ... nel Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia alla partita 1008464, in Ditta , foglio 16, particella 1989, subalterno 19, via Nicolò Bianchi Dottula, piano S1, categoria A/3, classe 3, vani 3, Rendita catastale

Euro 162,68". Il bene, ceduto da

(C.F.: _____, comprendeva la quota proporzionale sulle parti comuni, ai sensi dell'art.1117 c.c., con le precisazioni, riserve e limitazioni dell'atto per notaio Cinzia Cardinali del 03.06.1998 (rep. n°3076).

Gli acquirenti stipulavano, in pari data, mutuo fondiario con la Banca Carime S.p.A., con € 54.500,00 destinati a saldo del prezzo convenuto di € 55.000,00.

Con rogito per notaio Luigia Pace Scattone del 28.04.2009 (rep. n°31378), XXXXXXXXX, in fase d'omologazione presso il Tribunale di Bari del Ricorso congiunto per separazione coniugale consensuale, cedeva alla Sig.ra XXXXXXXX, i diritti di comproprietà, per la metà indivisa (essendo la controparte già proprietaria della quota restante), sull'unità immobiliare "... *facente parte del fabbricato indicato come palazzina n.5 nel complesso edilizio ora via della Repubblica n.58 avente ingresso dalla seconda porta a sinistra dopo aver sceso le scale composto di due vani ed accessori con annessa veranda in catasto foglio 16, particella 1989, sub.19 ...*".

I contraenti dichiaravano la formalità inerente all'ipoteca volontaria in favore della Banca Carime S.p.A., iscritta a Bari il 09.11.2007. Il mutuo così stipulato, di € 90.000,00, in linea capitale, a garanzia del quale era stata iscritta la predetta ipoteca, veniva accollato alla Sig.ra XXXXXXXXXX per la quota residua di € 44.350,585, derivante dalla cessione fattane dal coniuge, venendo così a confluire con quella già dovuta di pari entità dall'esecutata

attuale. Quest'ultima si accollava quindi l'intera quota di € 88.701,17, facendo proprio l'intero debito.

La doppia intestazione catastale, a parere del notaio Marco Galante (che ha redatto la Certificazione per conto dell'istante), è, quindi, da attribuire ad un "difetto di voltura", che ha condotto all'attribuzione a XXXXXXXXXXXX di metà della titolarità del Sig. XXXXXXXX, lasciando immutata l'altra metà, precedentemente intestata alla debitrice attuale in regime di comunione dei beni con lo stesso XXXXXXXXXXXX.

A tal proposito, lo scrivente ritiene formalmente corretta la volturazione catastale, avendo coinvolto il rogito per notaio Pace Scattone, di trasferimento di diritti, restando però subordinata la validità del passaggio di proprietà per intero alla Sig.ra XXXXXXXXXXX alle seguenti circostanze:

- avvenuta separazione coniugale consensuale;
- in mancanza, almeno sopraggiunta separazione legale dei beni;
- diritti acquisiti dalla Banca Carime sulla quota di ½ della proprietà, a seguito dell'ipoteca accesa contro XXXXXXXXXXX;
- sussistenza di dispositivi giuridici dirimenti vicende siffatte o indirizzi giurisprudenziali in merito.

Non rientrando nelle competenze dell'Esperto accertamenti del genere, se ne demanda l'attivazione alla creditrice o al nominando Delegato del Giudice dell'Esecuzione.

4. TITOLO DI POSSESSO

Sulla scorta di quanto contenuto nella certificazione notarile del 19.01.2016, depositata dal legale della precedente, fondata sulle risultanze delle Visure

Ipotecari di rito, aggiornate dallo scrivente al 14.07.2016, limitatamente agli atti dell'Agenzia del Territorio, per l'esecutata, risulta:

- **Trascrizione del 22.09.1983- Reg. Gen. n°28959- Reg. Part. n°24448.**

Atto pubblico di compravendita per notaio G. Susca del 16.09.1983, relativo a porzione di fabbricato, in Adelfia, alla Trav. E. Carafa, denunciato all'UTE di Bari al n°140, Mod.97, il 12.07.1983,

a favore di:

- _____ (C.F.: _____),
_____, proprietario per l'intero.

e contro:

- Soc. _____, con sede in Acquaviva delle
Fonti (BA), proprietaria per l'intero.

- **Trascrizione del 17.06.1998 -Reg. Gen. n°19120-Reg. Part. n°13736.**

Atto pubblico di vendita per notaio C. Cardinali del 03.06.1998, relativo all'alloggio in Adelfia, alla Via Bianchi Dottula, in Catasto al fg.16 – part.1989 – sub.19,

a favore di:

- _____ nato a _____ (C.F.: _____),
_____, proprietario per ½, in regime di comunione dei beni;

- _____ nata a _____ (C.F.: _____),
_____, proprietaria per ½, in regime di comunione dei beni.

e contro:

- _____, nato a _____ (C.F.: _____),
_____, proprietario per l'intero.

- **Trascrizione del 06.03.2001 -Reg. Gen. n°8388-Reg. Part. n°6056.**

Atto di donazione per notaio L. D'Agosto del 16.02.2001 (rep. n°84400), per la piena proprietà della quota di ½, in regime di separazione dei beni, dell'alloggio in Adelfia, alla Via Bianchi Dottula, in Catasto al fg.16 – part.1989 – sub.19,

a favore di:

- _____, nato a _____ (C.F.: _____), per la proprietà di ½, in regime di separazione dei beni.

e contro:

- _____ nata a _____ (C.F.: _____), per la quota di ½, in regime di separazione dei beni.

• **Trascrizione del 09.11.2007 -Reg. Gen. n°60187-Reg. Part. n°37852.**

Atto di vendita per notaio L. Triola del 31.10.2007 (rep. n°6166), relativo all'alloggio in Adelfia, alla Via Bianchi Dottula, in Catasto al fg.16 – part.1989 – sub.19,

a favore di:

- XXXXXXXXXXXX, nato a _____ (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di comunione dei beni;

- XXXXXXXXXXXX, nata in _____ (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di comunione dei beni.

e contro:

- _____ (C.F.: _____), proprietario per l'intero.

• **Trascrizione del 12.05.2009 -Reg. Gen. n°19708-Reg. Part. n°13498.**

Atto di cessione di diritti per notaio L. Pace Scattone del 28.04.2009 (rep. n°31378), della piena proprietà per la quota di ½ dell'alloggio in Adelfia, alla Via Bianchi Dottula, in Catasto al fg.16 – part.1989 – sub.19, a favore di:

- XXXXXXXXXXXXX, nata in (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di separazione dei beni.

e contro:

- XXXXXXXXXXXXX, nato a (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di separazione dei beni.

5. STATO DI OCCUPAZIONE

Dalla certificazione anagrafica rilasciata dal Comune di Adelfia in data 21.07.2016 (**AII.9**), l'unità abitativa risulta essere la residenza del Sig. XXXXXXXXXXXX dal 04.12.2015. In sede ispettiva, è stato constatato l'utilizzo di fatto dell'appartamento da parte di quest'ultimo e della Sig.ra XXXXXXXXXXXX.

6. FORMALITA' DA CANCELLARE

Dal certificato notarile del 19.01.2016, versato a cura dell'istante, è emerso quanto segue.

6.a. Iscrizioni.

- **Nota del 09.11.2007- Reg. Gen. n°60188 - Reg. Part. n°13258.**

Ipoteca volontaria derivante da mutuo a rogito notaio Lorenza Triola del 31.10.2007, per la somma di € 135.000,00, di cui € 90.000,00 per sorte capitale, con gravame sul seguente immobile:

Cespite	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
A	16	1989	19	A/3	3	vani 3	€ 162,68

Indirizzo: Adelfia – Trav. Via della Repubblica n°58, piano S1.

a favore di:

- BANCA CARIME S.p.A. (P. IVA: 13336590156), con sede in Cosenza alla Via Crati, sulla piena proprietà.

e contro:

- XXXXXXXXXXXX, nato a (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di comunione dei beni;

- XXXXXXXXXXXX, nata in (C.F.:XXXXXXXXXX), per la quota di ½, in regime di comunione dei beni.

6.b. Trascrizioni.

- **Nota del 30.12.2015- Reg. Gen. n°49133 - Reg. Part. n°36010.**

Verbale di Pignoramento del 05.12.2015 dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari, emesso dalla Corte d'Appello di Lecce – Sez. Taranto, per la somma di € 42.451,49, con gravame sul seguente immobile:

Cespite	Fg.	Part.	Sub.	Cat.	Classe	Consist.	Rendita
A	16	1989	19	A/3	3	vani 3	€ 162,68

Indirizzo: Adelfia – Trav. Via della Repubblica n°58, piano S1.

a favore di:

- SICILIANI S.p.A. (C.F.: 00272810722), con sede in Palo del Colle (BA), alla S.P. per Bitonto, per la piena proprietà;

e contro:

- XXXXXXXXXXXX, nata in (C.F.:XXXXXXXXXX), per l'intero.

7. REGOLARITA' URBANISTICA

L'edificio, in cui è inserito l'unità immobiliare pignorata, fu realizzato in una maglia tipizzata come zona di completamento "B/1" dal P.d.F. vigente all'epoca di costruzione, conservandone i requisiti nella perimetrazione dello strumento di pianificazione attuale, che l'identifica con la sigla C₁₁IS – Contesti Urbani di Interesse Storico.

Ne deriva la legittimità e la conformità al regime normativo.

8. REGOLARITA' EDILIZIA.

Il complesso edilizio fu eretto a seguito di Concessione Edilizia n°46, rilasciata dal Comune di Adelfia in data 22.04.1981, cui faceva seguito Variante n°51 del 23.04.1982. Per cambiamento di destinazione d'uso da locale deposito ad abitazione civile, per l'unità immobiliare specifica, fu rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria n°228 del 10.08.1992, con successiva Autorizzazione di Abitabilità n°5 del 04.02.1998.

La pratica edilizia fu attivata dall'Impresa Loconte Costruzioni Edili S.r.l., che cedette il cespite, ad uso deposito, al Sig. . Quest'ultimo, ai sensi della Legge n°47/85 sul Condono Edilizio, chiese ed ottenne il cambio di destinazione d'uso per abitazione, nonché l'Abitabilità ai fini residenziali.

Pertanto, la conformità edilizia è acclarata, nonché documentata negli atti annessi in **AII.6**.

In sede di sopralluogo, non sono state riscontrate difformità tra lo stato di fatto, rilevato nella "scheda grafica" di **AII.3**, e l'elaborato della pratica di Condono depositata presso l'UTC di Adelfia, che fa riferimento alla planimetria catastale, come accertato dallo scrivente tramite accesso agli atti.

Ovviamente, gli asserti esulano dalla copertura lignea del terrazzino esterno, che non sembra essere mai stato autorizzato, sebbene vi siano richiami ad uso “veranda” sia nella citata planimetria catastale, sia nei rogiti notarili di trasferimento. In ogni caso, la circostanza è inconferente, vista l’esigenza di eliminazione manifestata a verbale dalla Sig.ra XXXXXXXXX.

9. REGOLARITA' CATASTALE

La ricerca telematica, condotta presso l’Agenzia delle Entrate, ha consentito l’acquisizione della scheda planimetrica relativa al sub.19 della part.1989 del fg.16, acclusa in **All.4**.

Il confronto con lo stato di fatto, ottenuto da rilevamento strumentale, esclude qualsiasi scostamento, se non per i dubbi che lascia insorgere la tipizzazione a “veranda” della zona d’ingresso, ora attrezzata con gazebo.

La problematica inerente all’intestazione alla debitrice, ma per due quote distinte da $\frac{1}{2}$ ciascuna, potrà essere oggetto di un’eventuale correzione successiva della sua volturazione, non avendo, al momento, una reale incidenza sugli aspetti connessi con la Procedura Esecutiva.

10. REGOLARITA' CONDOMINIALE

L’attestazione dell’Amministratore, datata al 05.08.2016, sullo stato dei pagamenti (**All.10**) evidenzia una situazione debitoria, riferita all’agosto 2008, distinta in:

- € 439,96, per arretrati anno 2015;
- € 80,00, per otto mensilità anno 2016;
- € 124,40, per insoluti AQP.

La certificazione cita anche debenze dovute per un “box”, ma estranee alla presenta Procedura.

Telefonicamente, lo stesso Amministratore ha riferito che non vi sono spese già deliberate per interventi di manutenzione straordinaria alle parti comuni.

11. DIVISIBILITA' DEL BENE

L'unità immobiliare costituisce un corpo edile inscindibile con componenti funzionali atte allo svolgimento della vita quotidiana; non ne è quindi proponibile il frazionamento.

Cap.2 - RELAZIONE ESTIMATIVA

1. METODOLOGIA

Per la valutazione economica del compendio sottoposto a pignoramento, è stato adottato il metodo delle superfici ragguagliate, a motivo della sua consistenza e destinazione d'uso.

Le superfici lorde sono state computate dalla planimetria di rilevamento annessa (**AII.3**). I coefficienti correttivi, per età, qualità, stato, livello di piano ed incidenza delle pertinenze, sono stati desunti dalla letteratura specialistica di estimo, pervenendo alla richiamata superficie "ragguagliata".

I prezzi unitari sono stati estratti dalla "*banca dati delle quotazioni immobiliari*" dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre – anno 2015, di cui si acclude il tabulato – **AII.7**), applicando, tra i limiti ivi indicati per la tipologia specifica, i valori maggiormente congruenti con lo stato di fatto osservato.

Si precisa che, per l'Ente Territoriale, la classificazione dei luoghi è "*residenziale*", con destinazione prevalente specifica ad "*abitazioni di tipo economico*".

2. STIMA DELL'IMMOBILE

E' stata effettuata applicando i prezzi unitari menzionati alla superficie ragguagliata, riproducendo i risultati nella Tabella di Computo riportata di seguito.

2.a. Cespite "A"

Si tratta di un immobile di mediocri rifiniture e sufficiente stato di conservazione e manutenzione, dotato di impiantistica sostanzialmente completa e funzionale, inserito in una zona urbanizzata, semiperiferica ma servita dalle infrastrutture ordinarie.

Pertanto, è stato applicato il prezzo unitario medio della banda di variabilità per la tipologia edilizia, pari ad €/mq 925,00.

TABELLA DI COMPUTO (A)

PIANO	AMBIENTI	Superficie Lorda (mq)	Coefficienti correttivi			Superficie ragguagliata (mq)
			Età, Stato, Qualità	Livello piano	Incidenza pertinenze	
Seminterrato	Vani residenziali	40,0	0,90	0,90	1,00	32,40
	Terrazzino	12,0	0,90	0,90	0,40	3,89
SUPERFICIE RAGGUAGLIATA TOTALE						36,29

STIMA DELL'IMMOBILE "A"

Cespite: mq 36,3 x €/mq 925,00 = **€ 33.577,50.**

che si arrotonda ad **€ 34.000,00** (euro trentaquattromila/00).

Tale valore è da riportare in capo alla Sig.ra XXXXXXXXXX per la proprietà di ½, in regime di separazione dei beni, e di ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX, salvo consolidamento dell'intera titolarità, a seguito di separazione coniugale.

Quanto sopra scritto, in adempimento all'incarico conferito.

Copia della perizia viene inviata telematicamente all'Avv. Vanni Pizzulli, legale della Soc. "Siciliani" S.p.A., promotrice dell'azione, nonché, per raccomandata postale, alla debitrice individuata come sopra (**AII.8**).

La presente relazione, composta da n°21 pagine dattiloscritte, verrà depositata in Cancelleria, nei modi formali, per essere acclusa agli atti di giudizio all'udienza del 30.11.2016, completandola con copia epurata delle generalità della debitrice (**AII.9**).

Adelfia (BA), 31 Agosto 2016.

L'ESPERTO TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Vito De Francesco)