

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

SEZIONE CIVILE 2

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE  
PROMOSSO DA:

CONTRO

Reg. Gen. n. 544/2011

Giudice dell'Esecuzione: Dr. Giuseppe RANA

R E L A Z I O N E



DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Bari, 24/05/2011  
L'Assistente Giudiziario  
Anna Maria SCADERA

C. T. U. Arch. Nicola BAGNATO - Corso G. Mazzini n. 11 70123 BARI

Tel. 080 9680726 Fax 080 5219091 Cell. 3208664828

arc.nicobagnato@gmail.com

## **PREMESSA**

---

Il Giudice dell'Esecuzione Dr. Giuseppe RANA in data ha nominato il sottoscritto arch. Nicola Bagnato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso contro

- Tribunale di Bari - Reg. Gen. n. 544/2011 - Giudice dell'Esecuzione Dr. RANA Giuseppe. Il sottoscritto ha prestato giuramento il 7 febbraio 2012 presso la cancelleria del G.E., dove contestualmente ritirava il Verbale di giuramento dell'esperto e la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e costituita dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castella Grotte (BA).

### **OPERAZIONI PERITALI**

Le comunicazioni di inizio delle operazioni peritali sono state inviate previo raccomandata a.r. ai difensori costituiti delle parti ed ai debitori entro i 20 giorni come disposto nel Verbale di giuramento dell'esperto.

Le operazioni peritali sono iniziate in data 27.04.2012 presso i beni oggetto dell'atto di pignoramento siti in Conversano (BA) alla Contrada Carbonelli alla presenza dell'esecutato signor .

In sede di sopralluogo non è stato possibile effettuare un completo accesso all'interno del deposito, per problemi alla saracinesca d'ingresso, che hanno impedito l'accesso fisico al CTU, ma che tuttavia non hanno impedito di poter aver comunque comprensione dello stato dell'interno, trattandosi di un unico ambiente interno e per quanto dichiarato dai proprietari presenti al sopralluogo.

Nel corso del sopralluogo è stata presa visione dello stato dei luoghi dei beni oggetto del procedimento ed effettuati rilevamenti fotografici.

Al primo sopralluogo ne sono seguiti ulteriori ed effettuati accessi presso gli uffici competenti al fine di reperire la documentazione necessaria per adempiere agli accertamenti richiesti quali l'Agenzia del Territorio - Servizi Pubblicità Immobiliare e Catasto, l'Ufficio Tecnico del Servizio Urbanistica del Comune di Conversano.

Alla conclusione dell'analisi della documentazione prodotta nel corso dei sopralluoghi, della documentazione ipocatastale consegnata al CTU in sede di giuramento, della documentazione reperita presso gli uffici competenti e quella reperita in ulteriori accertamenti e verifiche, è stata redatta la presente perizia.

## **Quesiti posti dal Giudice al CTU**

---

Il Giudice dell'esecuzione Dr. Giuseppe RANA ha posto al sottoscritto CTU arch. Nicola Bagnato i seguenti quesiti, come elencati nel verbale di giuramento dell'esperto.

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 no ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari

2. Provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:

a. all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed 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;

b. all'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 sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze 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.

3. Rediga quindi, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'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;

b) la 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 della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in 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);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.).

d) 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 perita senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) 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;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed 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);
- per eventuali difformità urbanistico - catastali;
- difformità urbanistico - edilizie;
- difformità catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

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 su 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.

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);

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.

4. Alleghi il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante;

Alleghi altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).

5. Depositi l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
6. Depositi altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
  - a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del Debitore (indicazione Perizia),
  - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
  - c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto).

.....

11. Acquisisca direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del Debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relativi agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore precedente a pena di decadenza; ....

## **ANTEFATTO**

Il sig. \_\_\_\_\_ a seguito di precetto cambiario notificato in data 29.03.2011 al signor \_\_\_\_\_ quale gli intimava il pagamento della somma complessiva di € 1.774,65 oltre interessi legali, preso atto del mancato pagamento, promuoveva atto di pignoramento immobiliare del 01.06.2011 contro il sig. \_\_\_\_\_ sui seguenti immobili:

- 1) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.lla 782 sub 2 e 6;
- 2) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle:
  - 781 uliveto di are 00.37
  - 788 uliveto di are 00.28
  - 789 uliveto di are 00.60
  - 863 uliveto di are 21.28
  - 909 uliveto di are 25.51.

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI PIGNORATI

---

### 1.1 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto della procedura sono i seguenti:

- 1) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.lla 782 sub 2 e 6;
- 2) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle:
  - 781 uliveto di are 00.37
  - 788 uliveto di are 00.28
  - 789 uliveto di are 00.60
  - 863 uliveto di are 21.28
  - 909 uliveto di are 25.51.

### 1.2 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E L'ATTO DI PIGNORAMENTO

In sede di giuramento nell'udienza del 7 febbraio 2012 il sottoscritto CTU ha ritirato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente e costituita dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castella Grotte (BA), da cui si evince quanto segue.

#### Atto di pignoramento

Nell'Atto di pignoramento immobiliare del 01.06.2011 promosso su istanza del sig. \_\_\_\_\_ contro il sig. \_\_\_\_\_ sono stati pignorati i seguenti immobili:

- 1) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.lla 782 sub 2 e 6;
- 2) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle:
  - 781 uliveto di are 00.37
  - 788 uliveto di are 00.28
  - 789 uliveto di are 00.60
  - 863 uliveto di are 21.28
  - 909 uliveto di are 25.51.

#### Registrazione Atto di pignoramento

Il suddetto Atto di pignoramento immobiliare del 01.06.2011 promosso su istanza del sig. \_\_\_\_\_ contro il sig. \_\_\_\_\_ è stato così registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17.06. 2011 al Reg. part. 17074 Reg. Gen. 26785 per i seguenti immobili:

- 1) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;
- 2) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;



- 3) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;
- 4) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;
- 5) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;
- 6) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;
- 7) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909.

#### Corrispondenza del bene pignorato con la proprietà del bene

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castella Grotte (BA) prodotto dal creditore precedente, con riferimento al pignoramento immobiliare registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17.06. 2011 al Reg. part. 17074 Reg. Gen. 26785 a favore del sig. \_\_\_\_\_ contro il sig. \_\_\_\_\_

sopra:

- a) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;
- b) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;
- c) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;
- d) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;
- e) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;
- f) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;
- g) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909;

viene attestato che tali beni dalle visure catastali risultano intestati a \_\_\_\_\_ proprietaria per 1/2 e \_\_\_\_\_ proprietario per 1/2 e che i medesimi beni risultano di proprietà di \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ coniugi in regime di comunione legale dei beni.

#### Corrispondenza del bene pignorato con la consistenza e i dati catastali del bene

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA) prodotto dal creditore precedente risulta che la consistenza ed i dati dei beni pignorati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale situazione catastale dei medesimi beni.

## **2. COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE**

In sede di giuramento al sottoscritto C.T.U. è stato consegnato la documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente costituita dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA), di seguito riportato.

### **2.1 DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA**

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA) prodotto dal creditore procedente, con riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari, in data 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074 a favore di

e contro

, viene attestato che dalle visure effettuate presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari risultano le seguenti Formalità, pregiudizievoli (nel ventennio) a tutto il 1° luglio 2011:

- **servitù di elettrodotto** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17 ottobre 1966 ai nn. 28505/21377 a favore di ENEL S.p.a. con sede in Roma e contro

, per atto a rogito notaio Arturo della Monica del 3 ottobre 1966, gravante su terreno in Conversano distinto al Foglio 42 Particelle 863 e 909.

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 18 luglio 2002 ai nn. 31152/22140 a favore di

contro

, per atto dell'Ufficiale Giudiziario di della Corte d'Appello di Bari del 26 giugno 2002, gravante su terreno in Conversano

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 776 (ex 420/b) di are 13.70;

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 783 (ex 652/b ex 87);

- quota di 1/2 in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 823 (ex 823/a) di are 25.51;

- quota di 1/2 in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 863 (ex 832/b) di are 19.64;

- quota di 1/2 del deposito in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 782 subalterno 2 di mq. 54;

- quota di 1/2 lastrico solare in Contrada Carbonelli n. 21, Foglio 42 subalterno 6;

- **annotamento** del 30 agosto 2010 nn. 40907/5509, atto del Tribunale di Bari del 30 aprile 2010, si esclude il terreno di contrada Santa Caterina riportato in Catasto al Foglio 42 particella 776 e 783.

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 5 novembre 2003 ai nn. 49847/34948 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Conversano Soc. Coop. a r.l. con sede in Conversano e contro

e  
per atto dell'Uff. Giud. del Tribunale di Bari, Sezione distaccata di Putignano, del 17 luglio 2003, gravante su terreno in Conversano:

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 776 di are 13.70;

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 783;

nuda proprietà di

;

- fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;

- fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 823 (? l'area corrisponde alla 909);

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 01.25 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli riportato in catasto al foglio 42 particella 788;

- terreno in Conversano alla Contrada Santa Caterina riportato in catasto al foglio 42 particella 863 di are 21.48;

di proprietà

- **annotamento** del 30 agosto 2010 nn. 40906/5508 per restrizione di beni, atto del Tribunale di Bari il 30 aprile 2010, si esclude il terreno di Conversano, Santa Caterina, Foglio 42 particelle 776 e 783.

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074 a favore di

contro

, per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Rutigliano, del 1° giugno 2011, gravante su:

a) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;

b) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;

c) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;

d) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;

e) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;

f) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;

g) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909.

## Nota del CTU

Da successive ispezioni ipotecarie eseguite dal CTU presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari in data successiva alla Certificazione Notarile del 18.07.2011, è risultata l'ulteriore formalità di seguito riportata:

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 08/10/2012 Reg. Gen. 38165 Reg. Part. 27526. a favore di

contro e contro

per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Rutigliano, del 21/09/2012, gravante su:

- a) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto fabbricati al Foglio 42 particella 782 subalterno 2 Natura: C2 - Magazzini e locali di deposito;
- b) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto fabbricati al Foglio 42 particella 782 subalterno 6 Natura: L- Lastrico solare;
- c) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 781;
- d) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 788;
- e) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 789;
- f) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.48 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 863;
- g) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 909.

## 2.2 DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA) prodotto dal creditore procedente, con riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari, in data 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074 a favore di

e contro

sopra:

- a) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;
- b) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;
- c) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;
- d) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;

- e) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;
- f) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.48 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;
- g) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909;

viene attestato:

1) che dalle visure catastali risulta:

a) riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 782 Subalterno 2 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano T, Cat. C/2, Classe 5, mq. 54, Rendita € 293,59;

b) riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 782 Subalterno 6 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano 1, lastrico solare;

c) riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 18464 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 781 Uliveto, Casse 3, are 00.37, Reddito Dominicale € 0.12 Reddito Agrario € 0.10;

d) riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 788 Uliveto, Casse 3, are 00.28, Reddito Dominicale € 0.09 Reddito Agrario € 0.07;

e) riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 789 Uliveto, Casse 3, are 00.60, Reddito Dominicale € 7.21 Reddito Agrario € 0.15;

f) riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 31601 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 863 Uliveto, Casse 3, are 21.48, Reddito Dominicale € 0.12 Reddito Agrario € 5.55;

g) riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 45718 (in Ditta , prop. per 1/2 e

, prop. per 1/2) Foglio 42

Particella 909 Uliveto, Casse 3, are 25.51, Reddito Dominicale € 8.56 Reddito Agrario € 6.59.

#### **Nota del CTU**

I dati catastali e la consistenza dei beni pignorati riportati nel Certificato Notarile redatto dal Notaio Giuseppe LADISA corrispondono riportati sulle visure storiche

per immobile allegato al Certificato Notarile, corrispondono altresì ai dati catastali ed alla consistenza del medesimo immobile riportati nell'atto di pignoramento del 01.06.2011 e nell'atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari in data 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074.

### 2.3 VICENDE TRASLATIVE DEL BENE PIGNORATO NELL'ULTIMO VENTENNIO

Dal Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA) prodotto dal creditore procedente con riferimento al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari, in data 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074 a favore di

e contro

, viene attestato quanto segue riguardo la:

#### PROVENIENZA NEL VENTENNIO

a far data dal 10 settembre 1981 a tutto il 1° luglio 2011

1) i fabbricati distinti al Foglio 42 Particella 782 Subalterni 2 e 6 nonché il terreno distinto al Foglio 42 Particelle 781, 788 e 789, si appartengono ai signori

, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per acquisto a rogito Notaio Salvatore Pantaleo del 3 settembre 2001 trascritto a Bari il 28 settembre 2011 ai nn. 36643/25562 dal signor

x

La vendita veniva effettuata con patto di riservato dominio.

Al signor erano pervenuti come segue:

a) quota di metà per successione in morte di e deceduta il 18 agosto 1999, dichiarazione di successione registrata il 16 dicembre 1999 al n. 72 Vol. 34/1 e trascritta a Bari il 3 dicembre 1999 ai nn. 54627/38365. L'eredità si è devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Pezzuto il 10 settembre 1999 e registrato a Bari il 15 settembre 1999 al n. 4819/A.

b) quota di metà per successione in morte di e deceduto il 2 aprile 1997, dichiarazione di successione registrata il 10 settembre 1997 al n. 55 Vol. 1437/97 e trascritta a Bari il 19 febbraio 2010 ai nn. 8415/5843. L'eredità si è devoluta per testamento pubblicato dal Notaio Pezzuto il 19 maggio 1997 e registrato a Bari il 22 maggio 1997 al n. 3862/A.

- La particella 781 del Foglio 42 (ex 420) nonché il fabbricato riportato in Catasto al Foglio 42 Particella 782 Subalterno 2 (già scheda UTE n. 58/78) è pervenuto alla signora per la quota di 1/2, per donazione a rogito Notaio Pezzuto del 19 giugno 1978, trascritto a Bari il 6 luglio 1978 ai nn. 18137/17162 dal coniuge al quale era venuto per atto anteriore al 1° gennaio 1974.

- Le particelle 788 e 789 (già 652 ex 87) sono pervenute ai coniugi  
per atto d'acquisto a rogito Notaio Bernardino  
Rotondo del 16 maggio 1973.

La particella 863 (ex 832/b) si appartiene ai coniugi

, coniugi in regime di comunione legale dei beni, per acquisto a  
rogito notaio Giovanni Pezzuto del 2 marzo 1983, trascritto a Bari il 21 marzo  
1983 ai nn. 9002/7691 dai signori

Ai signori per acquisto della  
originaria particella 87/b con atto a rogito Notaio Giovanni Pezzuto del 10  
settembre 1981, trascritto a Bari 25 settembre 1981 ai nn. 27882/24017 dal signor

### 3. REGOLARITÀ URBANISTICA ED EDILIZIA

Riguardo la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, così individuati nell'Atto di pignoramento immobiliare del 01.06.2011 promosso su istanza del sig. \_\_\_\_\_ entro il sig. \_\_\_\_\_ gravante su:

1) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.lla 782 sub 2 e 6;  
2) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle:

- 781 uliveto di are 00.37
- 88 uliveto di are 00.28
- 789 uliveto di are 00.60
- 863 uliveto di are 21.28
- 909 uliveto di are 25.51;

premesso che detti immobili, per comodità di esposizione, possono essere così meglio individuati:

- immobile 1 formato da:

deposito C/2 formato da un piano terra di circa mq 65 di superficie lorda e lastrico solare di circa mq 80 individuati al Catasto fabbricati del Comune di Conversano al foglio 42 p.lla 782 sub 2 e 6 e dalle attigue aree individuate al Catasto terreni del Comune di Conversano al foglio 42 p.lla 781 uliveto di are 00.37; p.lla 788 uliveto di are 00.28 e p.lla 789 uliveto di are 00.60;

- immobile 2 formato da:

terreni individuati al Catasto terreni del Comune di Conversano al foglio 42 p.lla 863 uliveto di are 21.28 e p.lla 909 uliveto di are 25.51;

su richiesta di informazioni CTU rivolte in data 28.05.2012 e date successive al Comune di Conversano - Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata circa la regolarità urbanistica ed edilizia degli immobili pignorati, è stato dichiarato quanto segue:

- che gli immobili 1 e 2 ricadono nella vigente "Variante delle perimetrazioni della zonizzazione del PRG vigente ai sensi dell'art. 12 della L.R. del 27.07.2001 modificato dall'art. 16, comma 1, lettere a) e b), L.R. 25 febbraio 2010, n° 5 - P.R.G. vigente su cartografia aggiornata su carta tecnica regionale (CTR) data: marzo 2011 e agg.: novembre 2011" in: Aree per le attività produttive E2 - Zona agricola con limiti d'altezza (H. 4 metri);

- che in base a quanto dichiarato dai proprietari e da quanto peraltro si rileva visivamente dalle caratteristiche costruttive dell'immobile 1, si ritiene che il corpo di fabbrica sia stato edificato prima della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150, e al R.D. del 27 luglio 1934 n. 1265 per cui non risultano applicabili i relativi disposti di cui all'art. 31 (L. 1150/42 licenza edilizia) ed art. 220 (R.D. 1265/34 visto sanitario-agibilità), da cui si legittima l'assenza di tale documentazione come anche riscontrato presso Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Conversano.

Comunque risulta certamente edificato prima del 1 settembre 1967 (la Legge n. 47/85, primo condono edilizio, che indicava il 1° settembre 1967 come data



anteriamente alla quale non era necessario provvedere ad alcuna sanatoria), per cui è valido l'atto nel quale anziché gli estremi della licenza edilizia sia riportata o allegata apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà (ai sensi degli artt. 46 e segg. T.U. in materia di documentazione amministrativa di cui al D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445) nella quale venga attestata per l'appunto l'avvenuto inizio dei lavori di costruzione dalla data anteriore al 1 settembre 1967.

Anche per quanto riguarda la parte aggettante del lastrico solare di copertura del deposito, che forma un portico al piano terra, sorretta da una struttura formata da pilastri e travi in cemento armato, di realizzazione più recente rispetto l'antica struttura del deposito, risulta, per quanto dichiarato dai proprietari e per quanto si evidenzia visivamente dall'età dei laterizi del solaio e dai tufi dei muretti, che comunque tale parte di lastrico solare aggettante sia stata realizzata comunque in data anteriore al 1 settembre 1967.

Pertanto deve essere redatta tale dichiarazione dagli attuali proprietari degli immobili.

Si precisa che nelle attuali visure storiche per immobile relative ai beni pignorati richieste dal CTU in data 07.06.2012 si è constatato che sulla particella 789 del Catasto Terreni (prospiciente il deposito in esame), sulle **Annotazioni** viene riportato: "PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL dl 78/2010 - AL MOMENTO DELLA PRESENTAZIONE DEL TM DOVRÀ ASSUMERE L'IDENTIFICATIVO GIÀ UTILIZZATO AL CEU", mentre nella precedente visura storica per immobile relativa alla medesima particella 789 eseguita per conto del Notaio Giuseppe LADISA in data 04.07.2011 tale annotazione non è presente.

A seguito di richiesta di informazioni in merito a tale annotazione rivolte dal CTU all'ufficio competente presso il Catasto di Bari, si è potuto apprendere che, in attuazione del *Decreto Legge 31 maggio n. 78 "Misure urgenti in materia di stabilizzazione finanziaria e di competitività economica" ed in particolare dell'art. 19 "Aggiornamento del Catasto", comma 12, in cui viene disposto che dal 1° gennaio 2011, l'Agenzia del Territorio, sulla base di nuove informazioni connesse a verifiche tecnico-amministrative, da telerilevamento e da sopralluogo sul terreno, provvede ad avviare un monitoraggio costante del territorio, individuando, in collaborazione con i Comuni, ulteriori fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto. (...)*, dalle foto del telerilevamento aereo della zona, eseguite dal Catasto, risultava la presenza di un manufatto sulla particella 789, non riportato sulle planimetrie catastali, da cui era partita da parte del Catasto la richiesta di regolarizzazione di immobile urbano non regolarizzato.

Tuttavia, dalle foto più recenti, rispetto quelle del Catasto, eseguite dal CTU sul luogo, sulla suddetta particella non risulta realizzata nessuna costruzione, quindi si ritiene che tale richiesta di regolarizzazione sia erronea in quanto basata su una ripresa aerea non corrispondente alla situazione reale, come rilevata e fotografata sul posto dal CTU.

Pertanto, al fine di chiarire ed eliminare la errata richiesta di regolarizzazione, deve essere presentata al Catasto da parte della proprietà della particella 789 una "Istanza in autotutela" nella quale si deve dichiarare che su tale particella non esiste nessun fabbricato.

Si ritiene utile precisare che nell'attuale visura storica per immobile relativa alla particella 782 del Catasto terreni (di cui fanno parte le particelle 782 sub 1 e 2 relative all'immobile pignorato), insiste un immobile costruito in aderenza all'immobile pignorato e non oggetto del pignoramento in quanto di altra proprietà, viene riportata sulle annotazioni: **PARTICELLA INTERESSATA DA IMMOBILE URBANO NON ANCORA REGOLARIZZATO AI SENSI DEL dl 78/2010** ", in quanto in effetti, da come constatato presso il Catasto, tale immobile risulta in parte non denunciato, e pertanto deve essere regolarizzato, regolarizzazione che comunque non interessa l'immobile pignorato, in quanto questi risulta regolarmente denunciato al Catasto nella sua attuale consistenza e conformemente rappresentato nelle relative planimetrie catastali.

Si precisa inoltre che nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, si potuto rilevare, in aderenza all'immobile pignorato, ed esattamente sulla particella 781 del Catasto terreni, la presenza un piccolo vano deposito in muratura, della stessa età dell'immobile pignorato, e quindi in regola con i vigenti strumenti urbanistici, non riportato nell'attuale planimetria catastale, pertanto il vano deposito deve essere accatastato e riportato nella planimetria catastale relativa alla particella 781.

Si precisa inoltre che, nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato, si potuto rilevare, in aderenza all'immobile pignorato, ed esattamente sulla particella 781 del Catasto terreni, la presenza un piccolo vano deposito in muratura, della stessa età dell'immobile pignorato, non riportato nell'attuale planimetria catastale, pertanto deve essere accatastato e riportato nella planimetria catastale.

Si ritiene che il costo di tale regolarizzazione, realizzata mediante domanda presentata al Catasto da tecnico abilitato, ammonti a € 1.500,00.

Riguardo l'immobile 2, costituito dai due terreni attigui individuati al Catasto terreni del comune di Conversano al foglio 42 p.lla 863 uliveto di are 21.28 e p.lla 909 uliveto di are 25.51, si precisa che, sulla base di quanto attestato nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castellana Grotte (BA) prodotto dal creditore precedente, sui due terreni grava la seguente:

- **servitù di elettrodotto** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17 ottobre 1966 ai nn. 28505/21377 a favore di ENEL S.p.a. con sede in Roma e contro

per atto a rogito notaio Arturo della Monica del 3 ottobre 1966, gravante su terreno in Conversano distinto al Foglio 42 Particelle 863 e 909.

Si ritiene utile far presente, in merito alla servitù di elettrodotto, quanto segue:

- la cessione della servitù di elettrodotto nei confronti dell'ENEL da parte del proprietario del bene è obbligatoria, al quale viene corrisposto alla sottoscrizione dell'atto un'indennità una tantum;

- la servitù nei confronti dell'ENEL si esplica, generalmente, nel concedere all'ente la facoltà di: far accedere al fondo personale, mezzi d'opera e di trasporto

necessari alla costruzione, esercizio, sorveglianza e manutenzione dell'opera, deramificare e abbattere le piante che, ad esclusivo giudizio dell'Enel, possono essere di impedimento alla costruzione dell' elettrodotto, deramificare o abbattere, in qualsiasi tempo e senza preavviso, le piante che possano pregiudicare ad esclusivo giudizio dell'Enel la messa in servizio, il regolare esercizio e la sicurezza dell'elettrodotto. Modificare la tensione dell'elettrodotto, il numero e il tipo dei conduttori e dei loro sostegni ed il loro posizionamento, salvo corresponsione di ulteriore indennità nei limiti di eventuale aggravio. Inoltre il proprietario dei terreni s'impegna a: usare l'area compatibilmente con la presenza dell'elettrodotto, impegnandosi a non eseguire opera alcuna che possa ostacolare o diminuire il regolare esercizio della servitù. Di ogni innovazione, costruzione o impianto il proprietario dovrà darne preventiva comunicazione all'Enel al fine di consentire alla stessa di accettare la compatibilità o meno dell'opera con l'elettrodotto.

#### 4. FORMAZIONE DEI LOTTI

##### 4.1 INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Nell'Atto di pignoramento immobiliare del 01.06.2011 promosso su istanza del sig. \_\_\_\_\_ contro il sig. \_\_\_\_\_ sono stati pignorati i seguenti immobili:

- 1) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.la 782 sub 2 e 6;
- 2) diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle:
  - 781 uliveto di are 00.37
  - 788 uliveto di are 00.28
  - 789 uliveto di are 00.60
  - 863 uliveto di are 21.28
  - 909 uliveto di are 25.51.

##### 4.2 FORMAZIONE DEI LOTTI

Sulla base del numero, dell'ubicazione, delle dimensioni e delle caratteristiche dei beni pignorati, sono stati individuati i seguenti lotti:

- Lotto 1: diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da piano terra e lastrico solare in catasto al foglio 42 p.la 782 sub 2 e 6 e diritti pari ad 1/2 delle aree attigue site in Conversano alla C.da Carbonelli in catasto terreni al foglio 42 particelle: 781 uliveto di are 00.37, 788 uliveto di are 00.28 e 789 uliveto di are 00.60;
- Lotto 2: diritti pari ad 1/2 dei terreni siti in Conversano alla Contrada Carbonelli riportati in catasto al foglio 42 particella 863 uliveto di are 21.28 e 909 uliveto di are 25.51.

##### 4.3 QUOTE DI PROPRIETÀ DEL BENE PIGNORATO APPARTENENTI AL DEBITORE

Nel Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari (art. 567 secondo comma C.P.C) redatto dal Dr. Giuseppe LADISA Notaio in Castella Grotte (BA) prodotto dal creditore procedente, con riferimento al pignoramento immobiliare registrato presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17.06. 2011 al Reg. part. 17074 Reg. Gen. 26785 a favore del sig. \_\_\_\_\_ contro il sig. \_\_\_\_\_

sopra:

- a) **quota di metà** del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;
- b) **quota di metà** del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;
- c) **quota di metà** del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;
- d) **quota di metà** del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;

e) **quota di metà** del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;

f) **quota di metà** del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;

g) **quota di metà** del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909;

viene attestato che tali beni risultano di proprietà di

(per 1/2) e

(per 1/2) coniugi in regime di comunione legale dei

beni.

## 5. LOTTO 1

### 5.1 DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO 1

(da inserire nell'avviso di vendita)

#### Tipologia dell'immobile

L'immobile oggetto della vendita è costituito diritti pari ad 1/2 della proprietà dei seguenti immobili:

- a) deposito C/2 di superficie lorda coperta di circa mq. 65,00 con portico antistante di circa mq. 25,00 sito in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A;
- b) lastrico solare (di copertura del locale e del portico del locale sopra descritto) della superficie lorda di circa mq. 80,00 sito in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/;
- c) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781 su cui insiste piccolo vano deposito di circa di superficie lorda coperta di circa mq. 4,00;
- d) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;
- e) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789.

#### Ubicazione dell'immobile

L'immobile oggetto della procedura è sito in Conversano (BA) alla Contrada Carbonelli.

#### Accessi

Si accede all'immobile dalla Contrada Carbonelli e da strada interna asfaltata.

#### Confini

Il locale deposito C/2 è confinante a sud con strada vicinale, a ovest con immobile di altra proprietà, a nord con terreno di altra proprietà, a est con terreno di altra proprietà.

#### Dati catastali

Catastalmente l'immobile è così attualmente individuato:

a) immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. per 1/2 e \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 782 Subalterno 2 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano T, Cat. C/2, Classe 5, mq. 54, Rendita € 293,59;

b) immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. per 1/2 e \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 782 Subalterno 6 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano 1, lastrico solare;

c) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 18464 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. per 1/2 e \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 781 Uliveto, Casse 3, are 00.37, Reddito Dominicale € 0.12 Reddito Agrario € 0.10;

d) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. per 1/2 e \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 788 Uliveto, Casse 3, are 00.28, Reddito Dominicale € 0.09 Reddito Agrario € 0.07;

e) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. per 1/2 e \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 789 Uliveto, Casse 3, are 00.60, Reddito Dominicale € 7.21 Reddito Agrario € 0.15;

Intestati:

- \_\_\_\_\_ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni con  
- \_\_\_\_\_ prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni con

### **Caratteristiche**

Trattasi dei diritti pari ad 1/2 dell'immobile composto da:

- un locale uso deposito C/2 di superficie lorda di circa mq. 65,00 dall'altezza interna di mt. 3,80;
  - un portico esterno di circa mq. 25,00;
  - soprastante lastrico solare di superficie di circa mq. 80,00;
- il tutto realizzato in muratura di tufo di costruzione risalente presumibilmente agli anni '50/60 e risultante in mediocri condizioni;
- tre aree attigue così distinte: area di are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781 su cui insiste un piccolo vano deposito in muratura di superficie lorda coperta di circa mq. 4,00 di costruzione coeva ai precedenti; area di are 00.28 riportata in catasto al foglio 42 particella 788 su cui insiste parzialmente una strada interna; area di are 00.60 riportata in catasto al foglio 42 particella 789 su cui insiste parzialmente una strada interna.

### **Superficie**

- Superficie lorda coperta locale uso deposito C/2: circa mq. 50,00;
- Superficie lorda portico antistante: di circa mq. 25,00;
- Superficie soprastante lastrico solare: circa mq. 80,00;
- Superficie lorda piccolo vano deposito (su particella 781): circa mq. 2,00;
- Superficie terreno particella 781 (compreso area piccolo vano deposito): are 0.37;
- Superficie terreno particella 788: are 00.28
- Superficie terreno particella 789: are 00.60.

**Quote di proprietà del lotto poste in vendita**

---

Diritti pari ad 1/2 della piena proprietà dei beni descritti.

**Prezzo base del lotto**

---

**VALORE FINALE LOTTO 1**

**Ipotesi 1:** gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti sono assunti dalla procedura:

**€ 31.795,00**

**Ipotesi 2:** gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti sono assunti dall'acquirente:

**€ 31.795,00 - € 1.500,00 = € 30.295,00**



## **5.2 RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO 1**

---

### **A) INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO 1**

#### **A.1 Tipologia dell'immobile**

---

L'immobile oggetto della procedura è costituito dai diritti pari ad 1/2 dei seguenti immobili:

- a) locale uso deposito C/2 di superficie lorda coperta di circa mq. 50,00 con portico antistante di circa mq. 25,00 sito in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A;
- b) lastrico solare (di copertura del locale e del portico del locale a) sopra descritto) della superficie lorda di circa mq. 80,00 sito in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/;
- c) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781 su cui insiste piccolo vano deposito di circa di superficie lorda coperta di circa mq. 4,00;
- d) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;
- e) terreno (attiguo il sopra descritto locale a)) in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789.

#### **A.2 Ubicazione dell'immobile**

---

L'immobile oggetto della procedura è sito in Conversano (BA) alla Contrada Carbonelli.

#### **A.3 Accessi**

---

Si accede all'immobile dalla Contrada Carbonelli e da strada interna asfaltata.

#### **A.4 Confini**

---

Il locale deposito C/2 è confinante a sud con strada vicinale, a ovest con immobile di altra proprietà, a nord con terreno di altra proprietà, a est con terreno di altra proprietà.

#### **A.5 Dati catastali**

---

Catastalmente l'immobile è così attualmente individuato:

- a) immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. \_\_\_\_\_, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 782 Subalterno 2 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano T, Cat. C/2, Classe 5, mq. 54, Rendita € 293,59;
- b) immobile riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano alla partita 1013387 (in Ditta \_\_\_\_\_, prop. \_\_\_\_\_, prop. per 1/2)

Foglio 42 Particella 782 Subalterno 6 Contrada Carbonelli n. 21/A, Piano 1, lastrico solare;

c) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 18464 (in Ditta ) , prop. per 1/2 e i, prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 781 Uliveto, Casse 3, are 00.37, Reddito Dominicale € 0.12 Reddito Agrario € 0.10;

d) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta ) , prop. per 1/2 e , prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 788 Uliveto, Casse 3, are 00.28, Reddito Dominicale € 0.09 Reddito Agrario € 0.07;

e) terreno riportato in Catasto Terreni del Comune di Conversano alla partita 8312 (in Ditta ) , prop. per 1/2 e prop. per 1/2) Foglio 42 Particella 789 Uliveto, Casse 3, are 00.60, Reddito Dominicale € 7.21 Reddito Agrario € 0.15;

Intestati:

di comunione dei beni con prop. per 1/2 in regime

- di comunione dei beni con prop. per 1/2 in regime di

#### **A.6 Pertinenze ed accessori**

L'immobile non possiede pertinenze.

#### **A.7 Millesimi parti comuni**

L'immobile non fa parte di alcun condominio e pertanto non è individuato da millesimi di parti comuni.

## B) DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO 1

### B.1 Tipologia del bene

Trattasi di diritti pari ad 1/2 dell'immobile sito in Conversano alla C.da Carbonelli n. 21/A composto da un locale deposito C/2 di circa mq. 54,00 lordi con portico antistante di circa mq. 25,00 e soprastante lastrico solare di circa mq. 80,00 e delle aree attigue in catasto terreni al foglio 42 particelle: 781 uliveto di are 00.37, 788 uliveto di are 00.28 e 789 uliveto di are 00.60;

### B.2 Altezza interna utile

Altezza locale deposito C/2 = mt. 3.80

### B.3 Composizione interna

Il locale deposito C/2 risulta così composto:

1. ambiente al piano terra
2. portico

### B.4 Superficie immobile, esposizione, condizioni di manutenzione

Vano	Sup. netta	Esposizione
1. ambiente al piano terra	mq 54,00	Sud
2. portico	mq 24,00	Sud

Superficie lorda coperta locale deposito	mq 65,00	
--	----------	--

### B.5 Condizioni di manutenzione dell'immobile

Le condizioni di manutenzione generali del locale deposito sono:

all'interno: mediocri

all'esterno: mediocri

### B.6 Caratteristiche strutturali del bene

1. **fondazioni:** Le fondazioni dell'edificio sono in muratura.
2. **solai:** I solaio dell'immobile sono in latero-cemento.
3. **copertura:** La copertura dell'immobile è piana.
4. **manto di copertura:** Il manto di copertura dell'edificio è costituito da pavimentazione.
5. **scale:** Non sono presenti scale.

**6. pareti esterne dell'edificio:** Il rivestimento delle pareti esterne è costituito dalla medesima muratura portante in blocchi di tufo a vista.

#### **B.7 Caratteristiche interne dell'immobile:**

---

**1. infissi interni:** non sono presenti.

Condizioni: pessime

**2. infissi esterni:** gli infissi esterni sono in legno e vetro e protetti da grate in ferro esterne.

Condizioni: pessime

**3. tramezzature interne:** non sono presenti.

**4. pavimentazione e rivestimenti:** La pavimentazione è realizzata in battuto di cemento, i rivestimenti delle pareti sono costituiti dalla medesima muratura portante in blocchi di tufo a vista.

Condizioni: mediocri

**5. porta d'ingresso:** La porta d'ingresso è costituito da un avvolgibile in metallo.

Condizioni: discrete

**6. impianto elettrico:** Non è presente.

**7. Impianto telefonico:** Non è presente.

**8. Impianto televisione:** Non è presente.

**9. impianto idrico:** Non è presente.

**10. Impianto fognario:** Non è presente.

**11. Impianto gas:** Non è presente.

**12. Impianto termico:** Non è presente.

#### **C) DOTAZIONI CONDOMINIALI**

Non ci sono dotazioni condominiali.

#### **D) STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI**

L'immobile risulta attualmente in uso dagli attuali proprietari.

## **E) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

L'immobile in oggetto dovrà ritenersi da trasferirsi nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, adiacenza e pertinenza, servitù attive e passive, appartenenti e non appartenenti nulla escluso, vincoli ed oneri di cui al titolo di provenienza.

Dalle verifiche condotte risultano i seguenti vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene.

### **E.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente**

Tabella preliminare di verifica

1	Vincoli sui beni culturali ex Legge 1089/39 di tutela delle cose di interesse storico-artistico ovvero art. 10 del D.Lgs. 42/2004	Negativo
2	Vincoli alberghieri ex Regio Decreto Legge 2 gennaio 1936, n. 274	Negativo
3	Diritti demaniali di superficie o servitù pubbliche e usi civici	Negativo
4	Domande giudiziali	Negativo
5	Atti di asservimento urbanistici e cessione di cubature	Negativo
6	Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale	Negativo
7	Vincoli o oneri di natura condominiale	Negativo
8	Altri pesi o limitazione d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione ecc.)	Negativo
9	Esistenza di usufrutto	Negativo

### **E.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati regolarizzati al momento della vendita a cura e spesa della procedura**

Tabella preliminare di verifica

1	Iscrizioni e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece	Positivo
2	Trascrizioni di domande giudiziarie	Negativo
3	Diffformità urbanistico - catastali	Negativo
4	Diffformità urbanistico - edilizie	Negativo
5	Diffformità catastali	Positivo

**Per quanto attiene il punto E.2.1** vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura, vengono riportati i seguenti oneri:

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 18 luglio 2002 ai nn. 31152/22140 a favore di \_\_\_\_\_

contro

5, per atto

dell'Ufficiale Giudiziario di della Corte d'Appello di Bari del 26 giugno 2002, gravante su terreno in Conversano

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 776 (ex 420/b) di are 13.70;

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 783 (ex 652/b ex 87);

- quota di 1/2 in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 823 (ex 823/a) di are 25.51;

- quota di 1/2 in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 863 (ex 832/b) di are 19.64;

- quota di 1/2 del deposito in Contrada Carbonelli, Foglio 42 Particella 782 subalterno 2 di mq. 54;

- quota di 1/2 lastrico solare in Contrada Carbonelli n. 21, Foglio 42 subalterno 6;

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 5 novembre 2003 ai nn. 49847/34948 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Conversano Soc. Coop. a r.l. con sede in Conversano e contro

8,

per atto dell'Uff. Giud. del Tribunale di Bari, Sezione distaccata di Putignano, del 17 luglio 2003, gravante su terreno in Conversano:

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 776 di are 13.70;

- Contrada Santa Caterina, Foglio 42 Particella 783;

nuda proprietà di

- fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;

- fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 823 (? l'area corrisponde alla 909);

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 01.25 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;

- terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli riportato in catasto al foglio 42 particella 788;

- terreno in Conversano alla Contrada Santa Caterina riportato in catasto al foglio 42 particella 863 di are 21.48;

di proprietà di

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 17 giugno 2011 ai nn. 26785/17074 a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari,

sezione distaccata di Rutigliano, del 1° giugno 2011, gravante su:

a) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 2;

- b) quota di metà del fabbricato in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto al Foglio 42 particella 782 subalterno 6;
- c) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781;
- d) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788;
- e) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789;
- f) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 863;
- g) quota di metà del terreno in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in catasto al foglio 42 particella 909.

- **pignoramento** trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare - Ufficio Provinciale di Bari il 08/10/2012 Reg. Gen. 38165 Reg. Part. 27526. a favore di

e contro

, per atto dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Bari, sezione distaccata di Rutigliano, del 21/09/2012, gravante su:

- a) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto fabbricati al Foglio 42 particella 782 subalterno 2 Natura: C2 - Magazzini e locali di deposito;
- b) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli n. 21/A riportato in Catasto fabbricati al Foglio 42 particella 782 subalterno 6 Natura: L-Lastrico solare;
- c) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.37 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 781;
- d) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.28 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 788;
- e) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 00.60 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 789;
- f) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 21.48 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 863;
- g) quota di 1/2 dell'immobile in Conversano alla Contrada Carbonelli esteso are 25.51 riportato in Catasto terreni al foglio 42 particella 909.

**Per quanto attiene il punto E.2.5** Difformità catastali, poiché nel corso del sopralluogo effettuato presso l'immobile pignorato si è rilevato, in aderenza all'immobile pignorato, ed esattamente sulla particella 781 del Catasto terreni, la presenza un piccolo vano deposito in muratura, della stessa età dell'immobile pignorato, non riportato nell'attuale planimetria catastale, pertanto tale manufatto deve essere riportato nella planimetria catastale relativa alla particella 781.

Si ritiene che il costo di tale regolarizzazione, realizzata mediante domanda presentata al Catasto da tecnico abilitato, ammonti a € 1.500,00.

### **E.3 Altre informazioni per l'acquirente**

1	Importo annuo spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie)	Negativo
2	Eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute	Negativo
3	Eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia	Negativo
4	Eventuali cause in corso	Negativo

### **F) VALUTAZIONE DEL LOTTO 1**

#### **Descrizione dell'immobile**

Trattasi di quota di metà dell'immobile composto da: locale uso deposito C/2 di superficie lorda coperta di circa mq. 50,00 formato da un unico ambiente interno dell'altezza di mt. 3,80 con portico esterno di circa mq. 25,00 e soprastante lastrico solare di superficie di circa mq. 80,00 il tutto realizzato in muratura di tufo a vista di costruzione risalente presumibilmente agli anni '50/60 risultante in mediocri condizioni; attigui terreni così distinti: terreno incolto esteso are 00.37 riportato in catasto al foglio 42 particella 781 su cui insiste un piccolo vano deposito vano in muratura di superficie lorda coperta di circa mq. 4,00 di costruzione coeva ai precedenti; terreno incolto esteso are 00.28 riportato in catasto al foglio 42 particella 788 su cui insiste parzialmente una strada interna, terreno incolto esteso are 00.60 riportato in catasto al foglio 42 particella 789 su cui insiste parzialmente una strada interna.

#### **Criteri di stima**

Per stimare il valore commerciale di un immobile, ovvero il più probabile valore di mercato, si deve determinare quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra quelli possibili, di fissare il punto d'incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici di un dato mercato.

In merito la Banca d'Italia, nelle proprie Norme di Vigilanza sulle banche ha dato la seguente definizione sul valore di mercato: "Il valore di mercato è l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.



### Procedimento diretto o analitico

Il procedimento diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Un ottimo riferimento iniziale è dato dalle quotazioni dei valori immobiliari (solitamente riportati €/mq) forniti dalle istituzioni pubbliche deputate al controllo fisico ed economico del territorio, quali L'Agenzia del Territorio e le Camere di Commercio, in quanto rientranti nelle loro funzioni istituzionali, nonché le quotazioni fornite da enti di ricerca privati come Nomisma ecc, e quelle fornite dalle riviste specialistiche del settore immobiliare, alle agenzie immobiliari radicate nel territorio

Tuttavia queste quotazioni poiché si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra  $c < 1$   $c = 1$   $c > 1$ .

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

### Procedimento indiretto o analitico

Il procedimento indiretto o analitico si risolve di fatto nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari

difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

#### Considerazioni metodologiche conclusive

Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata scelta il primo procedimento, cioè quello diretto o sintetico, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale procedimento risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

#### **Stima del valore di mercato dell'immobile in esame**

Preliminarmente sono state analizzate le quotazioni fornite dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio dei valori immobiliari dell'Agenzia del Territorio", che per la Provincia di Bari; Comune di Conversano; Fascia/zona: Suburbana/VICINALI: S. VITO, PAOLINI, TREPILÉ, CARBONELLI; Codice di zona: E2, Microzona catastale: 2, Tipologia prevalente: Ville e villini; Destinazione: Residenziale, fornisce le seguenti quotazioni per Abitazioni di tipo economico, precisando che per le tipologie di Box, Posti auto e Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo:

€ 1.100,00 min e € 1.450,00 max per superficie lorda

Successivamente tali quotazioni sono state raffrontate con le quotazioni fornite dal Listino ufficiale delle quotazioni immobiliari della Camera di Commercio di Bari - Borsa immobiliare di Bari aggiornato al 30.06.2012 che per immobili ad uso residenziale in vendita in Conversano - Periferia per abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni) indica il seguente valore di mercato:

€ 1.000,00 al mq

Successivamente tali valori sono stati confrontati con i valori di mercato forniti dalle agenzie immobiliari operanti in Bari quartiere San Paolo, per la vendita di immobili di tipologia residenziale presenti nella stessa zona, con caratteristiche simili a quelle dell'immobile pignorato in oggetto:

- Immobiliare Rutigliano S.R.L. Agenzia Immobiliare - Agenzia 70014 Conversano Bari (BA) Via Europa Unita n. 6 Tel. 080 4099049: € 800,00/1.100,00 al mq;

- Real Estate Conversano di Labalestra Maria Sara - 70014 Conversano (BA)  
Via Fratelli Melillo n. 8 Tel 080 4959327: € 900,00/1.100,00 al mq;
- Studio Conversano Sas Arcadia - 70014 Conversano (BA) Piazza Repubblica  
n. 32, : € 700,00/1.000,00,00 al mq.

Sulla base di quanto sopra esposto, si ritiene all'immobile in esame possa essere attribuito un valore di mercato, valutato complessivamente sulla consistenza dell'intero immobile pari a € 900,00 al mq.

Questo valore è stato poi applicato alla superficie commerciale, ottenendo il valore di stima commerciale dell'appartamento come di seguito riportato.

<b>Calcolo delle superfici</b>
Superficie lorda locale deposito C/2: mq 65,00 Superficie portico: mq 24,00 Superficie lastrico solare: mq 80,00
Calcolo superficie commerciale immobile: Superficie lorda locale deposito = mq 65,00 x 100 % = mq 65,00 Superficie portico: mq 24,00 x 35% = mq 8,40 Superficie lastrico: mq 80 x 25% = mq 20,00 Totale superficie commerciale = mq 65,00 + 8,40 + 20,00 = mq 86,88 = <b>mq 93,40</b>

<b>valore di mercato <u>ideale</u> dell'immobile</b>
Superficie commerciale x valore attribuito al mq. Superficie commerciale: mq. 93,40 Valore al mq dell'appartamento: € 900,00 Valore di mercato ideale dell'appartamento: mq. 93,40 x € 900,00 = <b>€ 84.060,00</b>

Stimato il valore di mercato ideale dell'appartamento, successivamente tale valore deve essere adeguato alle caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, applicando i coefficienti correttivi, come di seguito riportato.

<b>Coefficienti correttivi</b>				
	c > 1	c = 1	c < 1	c
età dell'edificio	< 10 anni	10/30 anni	> 30 anni	0,98
immobile libero/affittato		libero	affittato	1
ascensore (edif. multipiano)	si 2	si	no	
manutenzione edificio	ottimo/buono	medio	discreto/pessimo	0,98
manutenzione interno	ottimo/buono	medio	discreto/pessimo	0,98
qualità finiture	ottimo/buono	medio	discreto/pessimo	0,95
impianto termico		si	no	1

stato manutentivo impianti	ottimo/buono	sufficiente	insufficiente	1
numero servizi	2	1	no	1
panoramicità	ottimo/buono	medio	discreto/pessimo	1
ubicazione	ottimo/buono	medio	discreto/pessimo	1
box o posto auto	si	no		1
verde	privato o condominiale	no		1
servizi pubblici	ottimo/buono	sufficiente	scarsi o assenti	1
$C = (0,98 \times 0,98 \times 0,98 \times 0,95) = 0,89$				<b>0,89</b>

### Valore totale dell'immobile

Valore ideale dell'immobile x il coefficiente correttivo C =

$$€ 84.060,00 \times 0,89 = € 74.813,40 = € 74.813,00 \text{ (valore totale)}$$

### Valore totale dell'immobile al mq. (sup. commerciale)

valore totale immobile / superficie commerciale =

$$€ 74.813,00 / \text{mq. } 93,40 = € 800,99 \text{ al mq}$$

### Abbattimento forfettario 15%

Al valore totale dell'immobile si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute, pertanto si ha:

$$€ 74.813,00 \times -15\% = € 74.813,00 - € 11.221,95 = € 63.591,05 = € 63.590,00$$

Pertanto considerato che la presente procedura riguarda il pignoramento dei diritti pari a 1/2 dei beni sopra descritti, il valore economico di tale quota da porre in vendita corrisponde alla metà del valore attribuito alla piena proprietà dei beni sopra descritti, pertanto:

$$€ 63.590,00 : 2 = € 31.795,00$$

### Vincoli non eliminabili dalla procedura

Nessuno

### VALORE FINALE LOTTO 1

**Ipotesi 1:** gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti sono assunti dalla procedura:

$$€ 31.795,00$$

**Ipotesi 2:** gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti sono assunti dall'acquirente:

$$€ 31.795,00 - € 1.500,00 = € 30.295,00$$