



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 260/2023 R.G.E.**

promossa da

contro



PERIZIA IMMOBILIARE

INDICE

1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI	pag. 3
2. PREMESSA	pag. 9
3. IDENTIFICAZIONE BENI	pag. 10
4. OGGETTO DELLA STIMA	pag. 10
 LOTTO "UNO" 	
1. FORMALITA' RELATIVE AGL'IMMOBILI IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI	pag. 13
2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI	pag. 14
3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag. 15
4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 17
5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI	pag. 17
6. CRITERIO DI STIMA	pag. 18
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 18
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 20
9. CONCLUSIONI	pag. 22
 LOTTO "DUE" 	
1. FORMALITA' RELATIVE AGL'IMMOBILI IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI	pag. 24
2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI	pag. 25
3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE	pag. 26
4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE	pag. 27
5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI	pag. 27
6. CRITERIO DI STIMA	pag. 28
7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	pag. 28
8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	pag. 30
9. CONCLUSIONI	pag. 32

1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

Con apposita ordinanza del 28/02/2024, ricevuta a mezzo PEC, il G. E. dott. [REDACTED]

[REDACTED] nominava il sottoscritto [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED] Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 260/2023 R. G. E. in epigrafe. Con la stessa ordinanza invitava il sottoscritto a provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro 10 giorni, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale. Il sottoscritto provvedeva ad inviare atto di giuramento ed accettazione dell'incarico.

Il G.E. [REDACTED], letta l'istanza di vendita; esaminati gli atti e i documenti della procedura; rilevato che, salvo ogni altra successiva verifica di validità e completezza, risulta depositata la documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.; ritenuto che debba procedersi alla nomina di un Esperto per la stima dei beni pignorati; considerato che, per effetto del pignoramento, il debitore è costituito per legge custode del bene staggito (art. 559, co. 1, c.p.c.) e, di conseguenza, ha l'obbligo di curarne la conservazione e la manutenzione, consegnare gli eventuali frutti al pignorante e rendere il conto della propria gestione ai creditori; che, nel caso di specie, il debitore non ha osservato gli obblighi su di lui incombenti avendo omesso di depositare il rendiconto per la gestione dalla data del pignoramento ad oggi, con la conseguenza che ricorrono le condizioni per la nomina di un custode diverso dal debitore (art. 559, co. 3, c.p.c.); considerato che, in ogni caso, appare assolutamente necessario, al fine di garantire un proficuo e celere svolgimento della procedura esecutiva, provvedere sin d'ora alla sostituzione del custode *ex lege*; applicati gli artt. 559, 569 c.p.c. e 173-bis disp. att. c.p.c.;

3

I) NOMINA

- ESPERTO Stimatore del compendio pignorato [REDACTED]
- CUSTODE giudiziario del compendio pignorato [REDACTED];

II) DISPONE che gli incarichi anzidetti siano conferiti con modalità telematiche, onerando l'Esperto e il Custode di provvedere a perfezionare la nomina con la trasmissione, **entro 10 giorni dalla comunicazione**, rispettivamente dell'atto di giuramento e dell'accettazione, mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

III) FORMULA i quesiti cui l'Esperto dovrà rispondere, mediante la perizia di stima da depositarsi telematicamente in modalità pct, oltre che in copia cartacea di cortesia, unitamente alla nota specifica delle competenze, ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza *ex art. 569 c.p.c.* in cui viene disposta la vendita, nei termini seguenti:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto

A) *in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando al giudice quelle mancanti o inidonei.*

In particolare, l'esperto deve precisare:

- *Se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato; oppure:*
- *Se il creditore precedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

- *Se la certificazione dell'iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- *Se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

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

- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorso i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3), gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il

conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gl'immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, ovvero dall'art. 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 201 n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo a sanatoria;

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia la N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del **certificato Ape** od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, di vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) A verificare se l'immobile pignorato sia gravato di censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi

compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 D.P.R. 380/2001);

- 11) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti vincoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli

stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

- 16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
- 17) Ad allegare altresì la check list (il cui modello è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c. p. c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'art. 569 c. p. c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolarmente concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

8

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c. d. busta telematica che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

IV) ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di €500,00, da versarsi a cura del creditore precedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

V) AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

- a) Accedere ad ogni documento concernente lo svolgimento gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio e del Condominio, ed a estrarre copia, non trovando applicazione i limiti

di cui alla legge 31.12.1996 n. 675 sulla Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali;

- b) Richiedere al comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

FISSA

Ex art. 569 c. p. c. l'udienza del 25/09/2024 ora di rito".

2. PREMESSA

Dall'esame della documentazione in atti della procedura il creditore precedente ha optato per il **deposito della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge 302/1998 sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato**. La certificazione risale ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, così come sarà evidenziato nella descrizione degli atti traslativi di diritti reali. Il creditore precedente ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico. Dalla verifica della certificazione notarile si precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella detta certificazione.

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- Dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali – telematicamente si sono richieste ed ottenute, visura, stralcio catastale di mappa e planimetrie catastali degl'immobili (vedi allegati 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7).
- In data 28/03/2024 il custode nominato [REDACTED] delegato nella procedura n. 516/2024 R.G.E. e l'esperto estimatore, previo avviso al debitore esecutato e al creditore precedente a mezzo raccomandata A. R. e a mezzo P. E. C., si recavano in Modugno alla via Paradiso n. 44 per l'inizio delle operazioni peritali. Non potendo accedere nell'immobile oggetto di consulenza l'inizio delle operazioni veniva rinviato ad altra data. Anche nel corso del secondo sopralluogo in data 09/05/2024 non era possibile accedere all'immobile in questione, e pertanto l'inizio delle operazioni peritali veniva rinviato ad altra data.
- In data 21/05/2024, l'avv. [REDACTED] nella qualità di custode comunicava a mezzo PEC al [REDACTED] esecutato, e al sottoscritto CTU, la data del 28/05/2024 alle ore 10,00 per l'inizio delle operazioni. In tale occasione interveniva il [REDACTED], parte esecutata, e si procedeva al rilievo foto – planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento, senza la necessità dell'assistenza dei Carabinieri.
- Si è proceduto alla verifica, all'aggiornamento ed al completamento del rilievo planimetrico dell'immobile. (vedi allegato 8 – 9)
- Verificata la regolarità edilizia mediante accesso agli atti dell'U. T. C. di Modugno.

3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Dalla documentazione notarile, depositata in atti, l'immobile oggetto dell'esecuzione, giusto atto di pignoramento immobiliare del 23/06/2023 repertorio n. 4972, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 10/07/2023 al n. 33761/25524 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], sono i seguenti:

- 1. Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su appartamento di tipo economico in Modugno (BA) nel N.C.E.U. al foglio 23 particella 1353 sub 54 – categoria A/3 – consistenza 5 vani – indirizzo via Paradiso n. 44 – Piano 2 – scala B.**
- 2. Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su rimessa o autorimessa in Modugno (BA) nel N.C.E.U. al foglio 23 particella 1353 sub 115 categoria C/6 – consistenza 30 mq. – indirizzo via Paradiso 38 – 48 – Piano S1.**
- 3. Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su rimessa o autorimessa in Modugno (BA) nel N.C.E.U. al foglio 23 particella 1353 sub 9 categoria C/6 – consistenza 18 mq. – indirizzo via Paradiso 36 – 50 – Piano T.**

Attualmente è riportato nella AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali del Comune di Conversano al:

- 1. Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 54** – Via Paradiso n. 44 – piano: 2 - scala B – categoria A/3 – consistenza: 5 vani – superficie totale mq. 93 – Totale escluse aree scoperte mq. 84 – R.C. € 451,90.
- 2. Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 115** – Via Paradiso n. 38-48 – piano: S1 – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 30 mq. – superficie catastale totale mq. 33 – R.C. € 89,86.
- 3. Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9** – Via Paradiso n. 36-50 – piano: T – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 18 mq. – superficie catastale totale mq. 18 – R.C. € 45,55.

La proprietà intestata in ditta:

[REDACTED]
piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

4. OGGETTO DELLA STIMA

La presente relazione di stima riguarda la determinazione del valore di mercato degli immobili suddetti che saranno di seguito identificati e descritti, secondo lo stato attuale dei luoghi, come:

- a) **LOTTO UNO: Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su appartamento in MODUGNO (BA) alla via Paradiso n. 44, al piano**

secondo sul piano terra, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori; confinante con spazio condominiale vano scale e proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi. Pertinenziale posto auto con accesso dalla via Paradiso ai civici 38 e 48, al piano terra e contraddistinto dal n. 4; confinante con spazio condominiale e con proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA):

1. **Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 54** – Via Paradiso n. 44 – piano: 2 - scala B – categoria A/3 – consistenza: 5 vani – superficie totale mq. 93 – Totale escluse aree scoperte mq. 84 – R.C. € 451,90.
2. **Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9** – Via Paradiso n. 38-48 – piano: T – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 18 mq. – superficie catastale totale mq. 18 – R.C. € 45,55.

La proprietà è in ditta:

[REDACTED]
piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

- b) LOTTO DUE: Quota piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su locale box in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 36 – 50,** con accesso da corsia di manovra e confinante con spazio di manovra, intercapedine, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA):

- a) Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 115** – Via Paradiso n. 36-50 – piano: S1 – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 30 mq. – superficie catastale totale mq. 33 – R.C. € 89,86.

La proprietà è in ditta:

[REDACTED]
piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

oooooooooooooooooooooooooooo



TRIBUNALE DI BARI

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 260/2023 R.G.E.
promossa da**

[REDACTED]
contro
[REDACTED]



12

PERIZIA LOTTO UNO

LOTTO UNO

Si ritiene di individuare il lotto Uno così costituito:

LOTTO UNO: Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su appartamento in MODUGNO (BA) alla via Paradiso n. 44, al piano secondo sul piano terra, con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori; confinante con spazio condominiale vano scale e proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi. Pertinenziale posto auto con accesso dalla via Paradiso ai civici 38 e 48, al piano terra e contraddistinto dal n. 4; confinante con spazio condominiale e con proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Modugno (BA):

1. **Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 54** – Via Paradiso n. 44 – piano: 2 - scala B – categoria A/3 – consistenza: 5 vani – superficie totale mq. 93 – Totale escluse aree scoperte mq. 84 – R.C. € 451,90.
2. **Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9** – Via Paradiso n. 38-48 – piano: T – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 18 mq. – superficie catastale totale mq. 18 – R.C. € 45,55.

La proprietà è in ditta:

[REDACTED]
piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Dalla documentazione ipocatastale allegata in atti della procedura risulta quanto segue:

1. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI DEI DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di pignoramento perveniva a:

[REDACTED] nato in Eritrea il 03/08/1973, per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990 dalla società [REDACTED]

B. Alla società [REDACTED]
[REDACTED], quanto alienato era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio [REDACTED] del 04/08/2003, repertorio 83138, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/08/2003 ai nn. 37939/26877 dai sig.ri [REDACTED]

C. Ai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED], era pervenuto con atto di divisione rogato dal notaio [REDACTED] il 09/01/1987, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/01/1987 ai nn. 2421/2138 di formalità.

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con ogni diritto, ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e/o di progetto di costruzione, nonché con le proporzionali quote delle parti condominiali, con le seguenti riserve e precisazioni:

- a) I locali autoclave e l'intercapedine, gli androni, i vani scale e ascensore, i corridoi comuni, il piano pilotis, i vialetti pedonali di accesso, il verde attrezzato e l'attinenza scoperta delle palazzine A – B – C sono di natura condominiale, come risulta dall'elenco subalterni ed elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del notaio [REDACTED] del 01/04/2009 repertorio n. 103066/14566, registrato a Bari il 03/04/2009 al n. 6758 IT e trascritto a Bari il 06/04/2009 ai nn. 14323/9963.
- b) L'area solare sovrastante i locali deposito - vani tecnici situati al settimo piano è condominiale alla sola palazzina sulla quale insiste.
- c) L'area solare e il vano scala di accesso della palazzina "C" sarà gravata da servitù a favore delle tre unità indipendenti, per la installazione e la manutenzione dell'antenna TV.
- d) Il box di piano interrato (in Catasto al foglio 23 particella 1353 sub 107) è gravato di servitù di passaggio per l'ispezione e la manutenzione del tratto di intercapedine (in Catasto al foglio 23 particella 1353 sub 108).
- e) I locali deposito – vani tecnici al settimo piano (in Catasto al foglio 23 particella 1353 dal sub 82 al sub 87) non sono condominiali ma – unitamente all'annesso terrazzo a livello – di pertinenza esclusiva dei sottostanti e corrispondenti appartamenti di sesto piano (in Catasto al foglio 23 particella 1353 dal sub 76 al sub 81).

e quali risultanti dai titoli di provenienza, ad eccezione delle seguenti formalità:

2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI

- a) IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2007** n. di repertorio 24484/14812 per notaio [REDACTED] di BARI, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2007 al n. 65659/14287, per quota capitale di € 6.000.000,00 e per un totale di € 9.000.000,00:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] – per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

A margine della descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

- Annotamento di restrizione di beni rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10108/2675 di formalità, con il quale sono stati liberati gli immobili distinti in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 115 e particella 1353 sub 9.
- Annotamento di frazionamento in quota rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10109/2676 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 9, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 208.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 312.000,00.

b) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/06/2023 repertorio 4972 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2023 al n. 33761/25524:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

"Avente ad oggetto gl'immobili in Catasto al Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9 – 54 – 115".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 04/01/2024** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico (allegati 5) e al Rilievo Fotografico dell'immobile. L'immobile oggetto della presente relazione è:

Appartamento (vedi foto da 1 a 36) sito in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 44, e precisamente della palazzina "B" l'appartamento al secondo piano sul piano terra con porta di ingresso a destra salendo le scale, composto da tre vani ed accessori. L'accesso avviene dal civico 44 (vedi foto 1), che introduce nell'androne della scala condominiale (vedi foto 1 – 2). L'ingresso avviene al secondo piano dalla porta posta a destra di chi sale le scale (vedi foto 3 – 4); dall'ingresso si accede direttamente nel vano soggiorno (vedi foto 5 – 6) e relativo balcone (vedi foto 19 – 20 – 21 – 22 – 23), a destra alla cucina (vedi foto 7 – 8), e di fronte al disimpegno (vedi foto 13) che immette al bagno

(vedi foto 14), al vano letto matrimoniale (vedi foto 15 – 16) e al vano letto ragazzi (vedi foto 17 – 18) con relativo balcone prospiciente aree esterne condominiali (vedi foto 9 – 10 – 11 – 12) e annesso angolo lavanderia (vedi foto 11). Al piano terra è posto un posto auto coperto pertinenziale (vedi foto 28 – 29) individuato con il n. 4 e avente accesso da area esterna condominiale (vedi foto 30 – 31). L'intero compendio è in stato di buona manutenzione, ed è dotato di impianto elettrico, idrico e fogna, riscaldamento e condizionamento nel solo vano soggiorno.

Il complesso immobiliare (vedi foto 34 – 35 – 36), di cui è parte integrante l'appartamento in questione con relativo posto auto coperto di pertinenza, è costituito da tre palazzine adiacenti individuate catastalmente con le lettere "A" – "B" – "C", ciascuna composta da box auto e cantinole al piano interrato, posti auto in piano terra, appartamenti ad uso ufficio e per civile abitazione ai piani primo e secondo, ed appartamenti per civile abitazione ai piani terzo, quarto, quinto e sesto, locali deposito – vano tecnico al settimo piano, sovrastante lastrico solare e un ufficio in piano terra nella sola palazzina "A", il tutto con accesso dai civici 36 (rampa di discesa), 38 (rampa al piano terra), 40 (accesso pedonale palazzina "A"), 42 (accesso autonomo ufficio in piano terra), 44 (accesso pedonale palazzina "B"), 46 (accesso pedonale palazzina "C"), 48 (rampa al piano terra), 50 (rampa di discesa). L'appartamento de quo è posto al secondo piano della palazzina "B" con accesso dal cancello pedonale al civico 44. Detto edificio ha struttura in elevazione in c.a., coperture in solaio latero - cemento, e terrazzo piano, murature esterne dello spessore complessivo di cm. 30, divisorì in tufo da cm. 10. Gl'infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili, le rifiniture esterne sono con intonaco civile in stato di manutenzione buono. L'impianto fognante e l'impianto idrico sono allacciati alle reti cittadine dell'A. Q. P.; è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia e radiatori in ghisa e produzione di acqua calda sanitaria, impianto elettrico sottotraccia, impianto di condizionamento solo nel vano soggiorno con unità interna abbinata ad unità esterna. Per gli impianti non è stato possibile reperire il certificato di conformità degli impianti idrici e fognanti, dell'impianto elettrico e dell'impianto di riscaldamento. Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Opere di finitura dell'unità immobiliare principale:

- Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili.
- Pavimenti: in parquet per tutti gli ambienti ad eccezione del bagno pavimentato e rivestito con piastrelle di ceramica.
- Bagno: dotato di lavabo, vaso, bidet e vasca.
- Intonaci e Pitturazioni: ambiente intonacati al civile e pitturati in stato di manutenzione buona.
- Impianti: dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia collegato alla rete elettrica del distributore ENEL. L'impianto idrico e fogna collegato alle reti cittadine. Impianto di condizionamento solo nel vano soggiorno con unità interna abbinata ad

unità esterna. Impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria.

Consistenza: Di seguito si riporta in opportuna tabella la superficie netta e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima; la **Superficie Lorda Commerciale (SLC)** è:

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	Ingresso - soggiorno	secondo	24,10	1,00	24,10
2	cucina	secondo	10,50	1,00	10,50
3	Disimpegno	secondo	4,70	1,00	4,70
4	Bagno	secondo	5,30	1,00	5,30
5	Lavanderia	secondo	2,45	1,00	2,45
6	Letto piccolo	secondo	10,20	1,00	10,20
7	Letto matrimoniale	secondo	16,60	1,00	16,60
8	Posto auto	terra	18,00	0,40	7,20
9	Balconi	secondo	40,80	0,50	20,40
10	Murature	secondo	11,80	1,00	11,80
SOMMANO IN TOTALE – SLC mq					113,25

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED]

[REDACTED].

5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Quanto oggetto della presente relazione è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 56/2007 del 13/04/2007 e successivo permesso di costruire in variante n. 30/09 del 09/03/2009 ed è stato ultimato in data 20/03/2009 come da comunicazione al Comune di Modugno protocollo 15518. È stata inoltrata richiesta del certificato di abitabilità al Comune di Modugno in data 20/03/2009 protocollo n. 15523.

Difformità urbanistiche – catastali

Dal confronto tra le planimetrie indicate agli atti autorizzativi e catastali e la restituzione grafica dell'attuale situazione dei luoghi eseguita dal C.T.U. (vedi allegato 8), si rilevano difformità tra la rappresentazione grafica presente negli atti catastali, non corrispondente allo stato attuale dei luoghi, e gli elaborati allegati agli atti autorizzativi, consistenti:

1. Diversa distribuzione interna.

Dall'esame delle difformità rilevate l'immobile in questione risulta costruito con variazioni non essenziali in parziale difformità degli atti autorizzativi.

Da verifiche presso l'U.T.C. di Modugno è possibile sanare le opere di diversa distribuzione interna. Pertanto si dovrà procedere all'inoltro della richiesta a sanatoria per le variazioni eseguite nell'appartamento in questione, per un costo complessivo presumibile di € 2.000,00= tra spese tecniche per redazione pratica edilizia di sanatoria oltre alla variazione catastale.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

1. Non esiste il certificato A. P. E. dell'immobile.
2. Non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici.

6. CRITERIO DI STIMA

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone "**Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie**" (**VC unit**):

$$\mathbf{VC \ unit = V \ medio \times I\!c\!e \times \ I\!c\!i}$$

V medio = quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici **Ice** e **Ici**), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

Ice ed **Ici** = Indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal **prodotto** di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di "valutazioni/coefficienti", variabili in funzione di una personale conoscenza.

Il valore (**VC unit**) moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**) ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**): **VC = VC unit x SLC**

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato di Modugno (BA) e all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che l'immobile è posto in zona semi-centrale non distante dal centro cittadino. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato del bene immobile oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in stato di manutenzione generale BUONO. Il procedimento di stima più idoneo è quello sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni attraverso la loro comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e fatte le debite differenziazioni. In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola "D/3: Periferica/VIALE DELLA REPUBBLICA" con tipologia abitazioni civili in stato di conservazione "NORMALE". Il valore di mercato relativo ad un ottimo stato conservativo varia da 1.300,00 a 1.900,00 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2023). D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie

aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Da questa indagine è emerso che le quotazioni medie per immobili simili si attestano intorno a 1.600,00 €/mq, e sono evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione del loro grado di rifiniture ed impiantistica, nonché della loro vetustà. Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare dopo aver esperito indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato", praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta: Vmedio = €/mq 1.600,00= (euro milleseicento/00).

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici **Ice** e **Ici** relative alle **caratteristiche estrinseche** (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed **intrinseche** (vetustà, tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) **della unità immobiliare in esame:**

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE – Calcolo Ice –			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E. 1	Ubicazione: posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed alla distanza da una via o piazza principale.	1.000 m.	1,00
C.E. 2	Stato della viabilità e dei servizi di trasporto: Vie servite dagli autobus pubblici.	Buona	1,05
C.E. 3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	Presenti	1,05
C.E. 4	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	Presenti	1,05
C.E. 5	Presenza di zone di verde pubblico, parchi: Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame.	Buona	1,05
C.E. 6	Presenza di inquinamento, di rumore. In questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico.	Buono	1,00
Ice= prodotto C.E.i =			1,22

CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo Ici –			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	Età dell'edificio: Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone. Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione.	Riferimento anno presumibile fine lavori 2009	0,95
C.I.2	Tipologia del fabbricato: la valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi, ecc.	appartamento	1,00
C.I.3	Grado di rifinitura interna ed esterna	Buono	1,05
C.I.4	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	Buono	1,05
C.I.5	Luminosità ed esposizione	Buona	1,05
Ici= prodotto C.I.i =			1,10

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$\mathbf{VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ce} \times I_{ci} =}$$

$$\text{€/mq } 1.600,00 \times 1,22 \times 1,10 = \text{€/mq } 2.147,00 =$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$\mathbf{VC = VC_{unit} \times S_{LC} = \text{€/m}^2 \ 2.147,00 \times m^2 \ 113,25 = \text{€ } 243.170,00 =}$$

Determinazione del prezzo finale per la vendita

Per la determinazione del prezzo finale di vendita dell'immobile, al prezzo ricavato al punto precedente si detraggono i seguenti importi:

- € 36.476,00 (euro trentaseimilaquattrocentosettantasei/00), pari al 15% di quanto stimato, in garanzia su vizi occulti ed a copertura delle spese condominiali insolite. Detta detrazione è esercitata in ottemperanza a quanto prescritto dal mandato conferito allo scrivente C.T.U.

1) Valore di mercato dell'unità immobiliare	+ € 243.170,00=
2) Abbattimento forfettario (15% valore precedente): Per vizi occulti e per lo stato d'uso e manutenzione	- € 36.476,00=

PREZZO FINALE DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE **€ 206.694,00=**

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire all'appartamento in Modugno alla via Paradiso n. 44 – piano secondo – con pertinenziale posto auto coperto n. 4 alla via Paradiso n. 38 e 48, al piano terra nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione è:

€ 207.000,00 (euro duecentosettremila/00) in c.t.

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'intero immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990.

b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria in atti:

a) IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2007 n. di repertorio 24484/14812 per notaio [REDACTED] di

BARI, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2007 al n. 65659/14287, per quota capitale di € 6.000.000,00 e per un totale di € 9.000.000,00:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] – per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

A margine della descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

- Annotamento di restrizione di beni rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10108/2675 di formalità, con il quale sono stati liberati gli immobili distinti in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 115 e particella 1353 sub 9.
- Annotamento di frazionamento in quota rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10109/2676 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 9, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 208.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 312.000,00.

b) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/06/2023 repertorio 4972 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2023 al n. 33761/25524:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

"Avente ad oggetto gl'immobili in Catasto al Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9 – 54 – 115".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 04/01/2024** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

Difformità urbanistiche – catastali

Dal **confronto tra le planimetrie indicate agli atti autorizzativi e catastali e la restituzione grafica dell'attuale situazione dei luoghi** eseguita dal C.T.U. (vedi allegato 3), si rilevano difformità tra la rappresentazione grafica presente negli atti catastali, non corrispondente allo stato attuale dei luoghi, e gli elaborati allegati agli atti autorizzativi, consistenti:

1. Diversa distribuzione interna.

Dall'esame delle difformità rilevate l'immobile in questione risulta costruito con

variazioni non essenziali in parziale difformità degli atti autorizzativi.

Da verifiche presso l'U.T.C. di Modugno è possibile sanare le opere di diversa distribuzione interna. Pertanto **si dovrà procedere all'inoltro della richiesta a sanatoria per le variazioni eseguite nell'appartamento in questione, per un costo complessivo presumibile di € 2.000,00= tra spese tecniche per redazione pratica edilizia di sanatoria oltre alla variazione catastale.**

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'intero immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990. Allo stato non risultano debiti per spese condominiali.

9. CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzata la documentazione in atti e quella prodotta;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario, per l'acquisizione delle visure catastali;
- effettuato ricerche per l'accertamento della regolarità edilizia e dei titoli abilitativi;

Sulla base di tutte le informazioni assunte il sottoscritto ha determinato i parametri necessari per effettuare la valutazione del bene immobile, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione oltre agli allegati.

Bari 23/08/2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
[REDACTED]

Si allegano:

- Visura catastale, planimetria catastale e stralcio planimetrico della zona dell'immobile (Allegati 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7).
- Rilievo planimetrico (vedi allegato 8)
- Atto per notaio GUARAGNELLA CARLO di BARI del 20/07/2009
- Rilievo fotografico.
- Checklist
- Specifica onorari e spese
- Foglio riassuntivo dati catastali



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 260/2023 R.G.E.**

promossa da
[REDACTED]

contro
[REDACTED]



23

PERIZIA LOTTO DUE

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c. p. c. Ing. [REDACTED]

LOTTO DUE

Si ritiene di individuare il lotto costituito da:

LOTTO DUE: Quota piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione legale dei beni, su locale box in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 36 – 50, con accesso da corsia di manovra e confinante con spazio di manovra, intercapedine, con proprietà [REDACTED] e proprietà [REDACTED] salvo altri e diversi.

In Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA):

- b) **Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 115** – Via Paradiso n. 36-50 – piano:
S1 – categoria C/6 – Classe 3 – consistenza: 30 mq. – superficie catastale totale mq. 33 – R.C. € 89,86.

La proprietà è in ditta:

[REDACTED]
piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni.

Dalla documentazione ipocatastale allegata in atti della procedura risulta quanto segue:

1. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI DEI DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di pignoramento perveniva a:

[REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990 dalla società [REDACTED]
[REDACTED]

B. Alla società [REDACTED]

[REDACTED] quanto alienato era pervenuto per averlo edificato sul terreno pervenuto con atto di compravendita rogato dal notaio GUARAGNELLA CARLO del 04/08/2003, repertorio 83138, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 06/08/2003 ai nn. 37939/26877 dai sig.ri [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

C. Ai sig.ri [REDACTED]

[REDACTED], era pervenuto con atto di divisione rogato dal notaio [REDACTED] il 09/01/1987, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/01/1987 ai nn. 2421/2138 di formalità.

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED], per la quota pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, con ogni diritto,

ragione, azione, accessione e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive derivanti dallo stato dei luoghi e/o di progetto di costruzione, nonché con le proporzionali quote delle parti condominiali, con le seguenti riserve e precisazioni:

- a) I locali autoclave e l'intercapedine, gli androni, i vani scale e ascensore, i corridoi comuni, il piano pilotis, i vialetti pedonali di accesso, il verde attrezzato e l'attinenza scoperta delle palazzine A - B - C sono di natura condominiale, come risulta dall'elenco subalterni ed elaborato planimetrico che trovasi allegato sotto la lettera "A" all'atto a rogito del notaio [REDACTED] del 01/04/2009 repertorio n. 103066/14566, registrato a Bari il 03/04/2009 al n. 6758 IT e trascritto a Bari il 06/04/2009 ai nn. 14323/9963.
- b) L'area solare sovrastante i locali deposito - vani tecnici situati al settimo piano è condominiale alla sola palazzina sulla quale insiste.
- c) L'area solare e il vano scala di accesso della palazzina "C" sarà gravata da servitù a favore delle tre unità indipendenti, per la installazione e la manutenzione dell'antenna TV.
- d) Il box di piano interrato (in Catasto al foglio 23 particella 1353 sub 107) è gravato di servitù di passaggio per l'ispezione e la manutenzione del tratto di intercapedine (in Catasto al foglio 23 particella 1353 sub 108).
- e) I locali deposito - vani tecnici al settimo piano (in Catasto al foglio 23 particella 1353 dal sub 82 al sub 87) non sono condominiali ma - unitamente all'annesso terrazzo a livello - di pertinenza esclusiva dei sottostanti e corrispondenti appartamenti di sesto piano (in Catasto al foglio 23 particella 1353 dal sub 76 al sub 81).

quali risultanti dai titoli di provenienza, ad eccezione delle seguenti formalità:

2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI

- a) IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2007** n. di repertorio 24484/14812 per notaio TATARANO MARIA CHIARA di BARI, iscritta presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2007 al n. 65659/14287, per quota capitale di € 6.000.000,00 e per un totale di € 9.000.000,00:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] - per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

A margine della descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

- Annotamento di restrizione di beni rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn.

10108/2675 di formalità, con il quale sono stati liberati gli immobili distinti in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 115 e particella 1353 sub 9.

- Annotamento di frazionamento in quota rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10109/2676 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 9, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 208.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 312.000,00.

b) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE del 23/06/2023 repertorio 4972 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2023 al n. 33761/25524:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

"Avente ad oggetto gl'immobili in Catasto al Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9 – 54 – 115".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 04/01/2024** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

3. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico (allegati 9) e al Rilievo Fotografico dell'immobile. L'immobile oggetto della presente relazione è:

Locale garage (vedi foto 24 – 25) sito in Modugno (BA) alla via Paradiso al piano interrato. L'accesso avviene da cancello carrabile ai civici 36 e 50, che introduce nella corsia di manovra (vedi foto 26 – 27). L'intero compendio è in stato buona di manutenzione, ed è dotato di impianto elettrico.

Il complesso immobiliare (vedi foto 34 – 35 – 36), di cui è parte integrante il locale garage in questione con relativo posto auto coperto di pertinenza, è costituito da tre palazzine adiacenti individuate catastalmente con le lettere "A" – "B" – "C", ciascuna composta da box auto e cantinole al piano interrato, posti auto in piano terra, appartamenti ad uso ufficio e per civile abitazione ai piani primo e secondo, ed appartamenti per civile abitazione ai piani terzo, quarto, quinto e sesto, locali deposito – vano tecnico al settimo piano, sovrastante lastrico solare e un ufficio in piano terra nella sola palazzina "A", il tutto con accesso dai civici 36 (rampa di discesa), 38 (rampa al piano terra), 40 (accesso pedonale palazzina "A"), 42 (accesso autonomo ufficio in piano terra), 44 (accesso pedonale palazzina "B"), 46 (accesso pedonale palazzina "C"), 48 (rampa al piano terra), 50 (rampa di discesa). Il locale garage de quo è posto al piano

interrato della palazzina "B" con accesso dal cancello carrabile al civico 36 – 50. Detto edificio ha struttura in elevazione in c.a., coperture in solaio latero - cemento, e terrazzo piano, murature esterne dello spessore complessivo di cm. 30, divisorì in tufo da cm. 10. Gli infissi esterni sono in alluminio con avvolgibili (vedi foto 16), le rifiniture esterne sono con intonaco civile in stato di manutenzione buono. È dotato di impianto elettrico a vista. Per gli impianti non è stato possibile reperire il certificato di conformità. Le condizioni generali di manutenzione sono buone.

Opere di finitura dell'unità immobiliare principale:

- Infissi esterni: in ferro
- Pavimenti: in ceramica.
- Intonaci e pitturazioni: ambiente intonacati al civile in stato di manutenzione buona.
- Impianti: dotato di impianto elettrico collegato alla rete elettrica del distributore di energia.

Consistenza: Di seguito si riporta in opportuna tabella la superficie netta e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima; la **Superficie Lorda Commerciale (SLC)** è:

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	garage	interrato	31,65	1,00	31,65
2	Murature	interrato	2,40	1,00	2,40
SOMMANO IN TOTALE – SLC mq					34,05

4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Il suddetto immobile risulta nella disponibilità del sig. [REDACTED]
[REDACTED]

**5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO,
AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E
CATASTALI**

Quanto oggetto della presente relazione è stato realizzato in virtù di Permesso di Costruire n. 56/2007 del 13/04/2007 e successivo permesso di costruire in variante n. 30/09 del 09/03/2009 ed è stato ultimato in data 20/03/2009 come da comunicazione al Comune di Modugno protocollo 15518. È stata inoltrata richiesta del certificato di abitabilità al Comune di Modugno in data 20/03/2009 protocollo n. 15523.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:

Non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici

6. CRITERIO DI STIMA

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone "**Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie**" (**VC unit**):

$$\mathbf{VC \ unit = V \ medio \times Ic \ e \times Ic \ i}$$

V medio = quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici **Ice** e **Ici**), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

Ice ed **Ici** = Indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal **prodotto** di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di "valutazioni/coefficienti", variabili in funzione di una personale conoscenza.

Il valore (**VC unit**) moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**) ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**):

$$\mathbf{VC = VC \ unit \times SLC}$$

7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato di Modugno (BA) e all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Si precisa che l'immobile è posto in zona semi-centrale non distante dal centro cittadino. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato del bene immobile oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in stato di manutenzione generale BUONO. Il procedimento di stima più idoneo è quello sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni attraverso la loro comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e fatte le debite differenziazioni. In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola "D/3: Periferica/VIALE DELLA REPUBBLICA " con tipologia box in stato di conservazione "NORMALE". Il valore di mercato relativo ad un ottimo stato conservativo varia da 720,00 a 1.050,00 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 2° semestre 2023). D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e

probabilmente più accurate. Da questa indagine è emerso che le quotazioni medie per immobili simili si attestano intorno a 1.000,00 €/mq, e sono evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione del loro grado di rifiniture ed impiantistica, nonché della loro vetustà. Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare dopo aver esperito indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato", praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$\boxed{\mathbf{Vmedio} = €/mq \ 1.000,00 = (\text{euro mille/00})}$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici **Ice** e **Ici** relative alle **caratteristiche estrinseche** (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed **intrinseche** (vetustà, tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) **della unità immobiliare in esame:**

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE – Calcolo Ice -			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E. 1	Ubicazione: posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed alla distanza da una via o piazza principale.	1.000 m.	1,00
C.E. 2	Stato della viabilità e dei servizi di trasporto: Vie servite dagli autobus pubblici.	Buona	1,05
C.E. 3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	Presenti	1,05
C.E. 4	Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.).	Presenti	1,05
C.E. 5	Presenza di zone di verde pubblico, parchi: Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame.	Buona	1,05
C.E. 6	Presenza di inquinamento, di rumore. In questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico.	Buono	1,00
Ice= prodotto C.E.i =			1,22
CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo Ici -			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	Età dell'edificio: Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone. Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione.	Riferimento anno presumibile fine lavori 2009	0,95
C.I.2	Tipologia del fabbricato: la valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi, ecc.	box	0,90
C.I.3	Grado di rifinitura interna ed esterna	sufficiente	1,00
C.I.4	Livello tecnologico e di efficienza degli impianti	sufficiente	1,00
C.I.5	Luminosità ed esposizione	sufficiente	1,00
Ici= prodotto C.I.i =			0,86

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$\mathbf{VC_{unit} = V_{medio} \times I_{ce} \times I_{ci} =}$$

$$\text{€/mq } 1.000,00 \times 1,22 \times 0,86 = \text{€/mq } 1.049,20 =$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$\mathbf{VC = VC_{unit} \times S_{LC} = €/m^2 \ 1.049,20 \times m^2 \ 34,05 = € \ 35.725,26 =}$$

Determinazione del prezzo finale per la vendita

Per la determinazione del prezzo finale di vendita dell'immobile, al prezzo ricavato al punto precedente si detraggono i seguenti importi:

- € 5.358,79 (euro cinquemilatrecentocinquantotto/79), pari al 15% di quanto stimato, in garanzia su vizi occulti ed a copertura delle spese condominiali insolute. Detta detrazione è esercitata in ottemperanza a quanto prescritto dal mandato conferito allo scrivente C.T.U.
- 3) Valore di mercato dell'unità immobiliare + € 35.725,26=
- 4) Abbattimento forfettario (15% valore precedente):
Per vizi occulti e per lo stato d'uso e manutenzione - € 5.358,79=

PREZZO FINALE DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 30.366,47=

Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire al box in Modugno (BA) alla via Paradiso n. 36 - 50 – piano interrato - nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione è:

€ 30.000,00 in c. t. (Euro trentamila/00).

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

a) VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'intero immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990 (vedi allegato 4).

b) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria in atti:

- f) **IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo del 04/12/2007** n. di repertorio 24484/14812 per notaio [REDACTED] di

BARI, iscritta presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/12/2007 al n. 65659/14287, per quota capitale di € 6.000.000,00 e per un totale di € 9.000.000,00:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

[REDACTED] – per i diritti pari ad 1/1 di proprietà.

A margine della descritta ipoteca si rilevano i seguenti annotamenti:

- Annotamento di restrizione di beni rogato da notaio [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10108/2675 di formalità, con il quale sono stati liberati gli immobili distinti in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 115 e particella 1353 sub 9.
- Annotamento di frazionamento in quota rogato da notaio [REDACTED] [REDACTED] il 30/03/2009, repertorio 103058/14562, annotato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 30/04/2009 ai nn. 10109/2676 di formalità, con il quale all'immobile distinto in Catasto al foglio 23 particelle 1353 sub 9, è stata attribuita una quota di mutuo di Euro 208.000,00 e relativa quota di ipoteca di Euro 312.000,00.

g) **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** del 23/06/2023 repertorio 4972 della Corte di Appello di Bari, trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 10/07/2023 al n. 33761/25524:

A FAVORE: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

"Avente ad oggetto gl'immobili in Catasto al Foglio di mappa 23 particella 1353 sub 9 – 54 – 115".

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo alla data del 04/01/2024** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

c) ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

L'intero immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutti i relativi diritti, accessioni, pertinenze, azioni, ragioni, eventuali servitù attive e passive, apparenti e non apparenti, comproprietà condominiali e riserve quali risultanti dai titoli di provenienza atto di compravendita del 16/07/2009 numero di repertorio 103397/14739 notaio [REDACTED] con sede in Bari trascritto presso L'Agenzia delle Entrate di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20/07/2009 ai nn. 32820/21990 (vedi allegato 4).

Allo stato non risultano debiti per spese condominiali.

9. CONCLUSIONI

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzata la documentazione in atti e quella prodotta;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuate ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario, per l'acquisizione delle visure catastali;
- effettuato ricerche per l'accertamento della regolarità edilizia e dei titoli abilitativi;

Sulla base di tutte le informazioni assunte il sottoscritto ha determinato i parametri necessari per effettuare la valutazione del bene immobile, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione oltre agli allegati.

Bari 23/08/2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
[REDACTED]

Si allegano:

- Visura catastale, planimetria catastale e stralcio planimetrico della zona dell'immobile (Allegati 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7).
- Rilievo planimetrico (vedi allegato 9)
- Atto per notaio Antonio SERRONE di Giovinazzo del 19/12/1972
- Rilievo fotografico.
- Checklist
- Specifica onorari e spese
- Foglio riassuntivo dati catastali



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.

**Procedimento di Esecuzione immobiliare
n. 260/2023 R.G.E.**

promossa da
YODA SPV S.R.L.
contro



INTEGRAZIONE PERIZIA IMMOBILIARE

1. INTEGRAZIONE

Su comunicazione del delegato avv. Giuseppe Giustino, a mezzo PEC del 04/03/2025, il sottoscritto CTU precisa quanto segue:

1. A pag. 10 al rigo 20 è indicato erroneamente "Comune di Conversano" anziché "Comune di Modugno"
2. A pag. 24 al rigo 6 è indicato erroneamente "Comune di Conversano" anziché "Comune di Modugno"
3. A pag. 24 al rigo 2 è indicati erroneamente "Quota piena proprietà superficiaria 1/1 in regime di separazione legale dei beni" anziché "Quota piena proprietà 1/1 in regime di separazione legale dei beni"

In allegato alla presente comunicazione il certificato APE dell'immobile pignorato.

Pertanto, lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione oltre agli allegati.

Bari 23/08/2024

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
ING. VINCENZO GATTOLLA