



TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 454/2024

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS e OMISSIS

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in Cellamare (BA)

Lotto Unico:

Quota di proprietà di 100/100 (50/100+50/100) di:

Appartamento (A3) sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 scala F, P.T.

Individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.30 al piano terra

e Posto auto coperto (C6) sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44, P.S1

Individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.75 al piano piano seminterrato

perito stimatore

ing. Alessia Iannuzzi





Sommario

<u>PREMESSA</u>	4
<u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</u>	4
<i>RISPOSTA AL QUESITO 1</i>	12
<i>RISPOSTA AL QUESITO 2</i>	12
<i>RISPOSTA AL QUESITO 3.....</i>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 4</i>	14
<i>RISPOSTA AL QUESITO 5</i>	15
<i>RISPOSTA AL QUESITO 6</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 7.....</i>	16
<i>RISPOSTA AL QUESITO 8.....</i>	17
<i>RISPOSTA AL QUESITO 9</i>	17
<i>RISPOSTA AL QUESITO 10</i>	18
<i>RISPOSTA AL QUESITO 11</i>	18
<u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : ABITAZIONE</u>	26
 <i>Stima Immobile.</i>	26
 <i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	27
 <u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : POSTO AUTO COPERTO.....</u>	28
 <i>Stima Immobile.</i>	28
 <i>RISPOSTA AL QUESITO 11</i>	29
 <i>RISPOSTA AL QUESITO 12</i>	29





RISPOSTA AL QUESITO 13	29
RISPOSTA AL QUESITO 14	29
RISPOSTA AL QUESITO 15	30
RISPOSTA AL QUESITO 16	30
RISPOSTA AL QUESITO 17	30
RISPOSTA AL QUESITO 18	30
RISPOSTA AL QUESITO 19	31





All'Ill.ma Dott.ssa Marisa Attollino, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n.454/2024 R.G.E.I.

Promossa da: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.
Contro: OMISSIONS e OMISSIONS

PREMessa

Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. **454/2024** del Tribunale di Bari, promosso dalla società BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. nei confronti della sigg.ri OMISSIONS e OMISSIONS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Marisa Attollino, il giorno 03/12/2024 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998, dei Periti del Tribunale di Bari al n. 3176 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 11/12/2024 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 20/01/2025 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. 2: ***Foto del lotto*** e all. n. 3: ***Planimetria di rilievo***). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico e l'ufficio anagrafe e civile del Comune di Cellamare di Bari (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA

Dal decreto emesso in data 03/12/2024 ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C., si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

“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'articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 dell'immobile pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni 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 del 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 dell'immobile 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



procedente 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 (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 dell'immobile 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 trascorsi 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 specifichi 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’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 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 gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all’articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall’articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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 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 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 dell’immobile stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 ad indicare l’esistenza di formalità, 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 da 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 dell’immobile 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l’assenza della garanzia per 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 motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile 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. 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 accettare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) a verificare l'insistenza del bene in zona Zes, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;
- 15) ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;



- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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;
- 18) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati, 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'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e 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 periziatati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente 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 o del



- Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore precedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorati.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile dei debitori esecutati e i certificati storici di residenza, pertanto la scrivente ne ha fatto richiesta e allega al presente elaborato peritale, i certificati storici di residenza dai quali si evince che la debitrice è nata a [REDACTED] e risulta residente dal 29/08/2005 a tutt'oggi a Cellamare (BA) alla [REDACTED], mentre l'esecutato è nato a [REDACTED] e risiede a [REDACTED].

Inoltre dalle indagini condotte è risultato che gli esecutati, hanno contratto matrimonio in data 20/06/2007 e, come da estratto per riassunto di matrimonio, hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con provvedimento del Tribunale di Bari in data 13-06-2023 n.3071, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. (cfr. ***all. n. 5 Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e all. n.8 Certificati storici di residenza***).

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 100/100 (50/100+50/100) di: Abitazione (A3) - abitazione di tipo economico - sita in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 scala F - P.T. individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.30 al piano P.T. e Posto auto (C6) – rimesse ed autorimesse - sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 P. S1 e individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.75 al piano P.S1.





RISPOSTA AL QUESITO 1

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 25/10/2024 ai nn 51429/39217, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 (1/2+1/2) inerente ai seguenti beni immobili:

- Appartamento (A3) - residenza di tipo economico - sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 scala F - P.T. individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.30 al piano P.T.
- Posto auto (C6) - rimesse ed autorimesse - sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 P. S1 e individuato al NCEU al Fg.1 p.la 2118 sub.75 al piano P.S1.

RISPOSTA AL QUESITO 2

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in narrazione sono ubicati nel comune di Cellamare (BA), città pugliese di circa 6.000 abitanti, posta all'interno della Città Metropolitana di Bari. Il centro abitato si trova a 12 km a sud-est della città di Bari e il territorio comunale è posto ai margini meridionali della conca di Bari e risulta il comune meno esteso dell'intera città metropolitana, confina con i comuni di Capurso, Casamassima, Noicattaro.

La proprietà è collocata a 300 m a sud del centro storico di Cellamare.

L'area è dotata di plurimi servizi quali scuole, servizi commerciali, chiesa, supermercati, banca, farmacia ed uffici comunali.

L'appartamento ed il posto auto, oggetto del presente lotto, sono compresi in un complesso residenziale costituito da 2 blocchi da 4 edifici in linea composti da palazzine di tipo residenziale, di fattura simile e coeva, che raggiungono 2 livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato risulta accessibile ed asservito a tutto il predetto complesso residenziale. Tale area costruita è collocata su via Casamassima e fronteggia anche via dei Mille e via Pola.

L'edificio entro cui si colloca l'immobile oggetto di perizia, è stato realizzato a cavallo tra il 1999 e il 2000 con un sistema costruttivo intelaiato in cls armato e con solai piani in latero cemento.

Le facciate sono caratterizzate dai balconi in aggetto e da affacci finestrati che segnano l'intera facciata tranne che nell'area occupata dai vani scala ove è preminente la presenza di ampi campi finestrati. I fronti esterni sono rifiniti ad intonaco liscio tinteggiato di rosa, i parapetti dei balconi sono



realizzati in cemento facciavista e tinteggiati di grigio, mentre i frontini ed i succieli sono tinteggiati di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio nero a taglio freddo e dotati di vetrocamera.

L'abitazione è posta al piano rialzato di un edificio in linea privo di ascensore e sito al civico n.44 di via Casamassima, alla palazzina identificata con la lettera F.

L'alloggio individuato nel N.C.E.U. del comune di Cellamare (BARI) al Fg.1 p.la 2118 sub.30 (PT) ha una superficie di circa 90 mq. L'appartamento, posto al piano rialzato (individuato catastalmente come piano terra), è posizionato sulla destra appena giunti sul pianerottolo di arrivo, è di tipo economica ed è costituita da un ampio salone ingresso, un vano cucina un piccolo disimpegno, planimetricamente innestato sull'assialità d'ingresso e adiacente il salone, che ripartisce la zona notte costituita da due vani adibiti a camere da letto ed un vano bagno con una parete confinante con il vano cucina. L'appartamento ha un'altezza utile di 2,80 m, il vano salone/ingresso ed un vano letto affacciano su un balcone esposto a nord aggettante sulla corte comune pertinenziale, a sud, invece prospettano su un balcone interno parzialmente verandato, il vano cucina, il bagno ed un vano adibito a camera da letto.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con essenze a vista con specchiature piene.

Il bagno è rivestito sulle pareti con piastrelle ceramiche dai colori chiari mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche azzurre, ed è provvisto di sanitari in vetrochina bianca (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia con box).

I pavimenti dell'intero alloggio sono rivestiti con piastrelle ceramiche bianco-grigie.

Le pareti interne dell'appartamento sono finite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco tranne un campo grigio nella zona adibita a salone.

La veranda attigua alla cucina è realizzata con un telaio in alluminio con pannelli in vetro in parte opachi, all'interno del balcone verandato sono presenti la caldaia ed un vano lavatoio dotato di un lavello, ed è adibito a lavanderia. Dal predetto balcone, per mezzo di una scala in calcestruzzo, si accede ad un'area pertinenziale ad uso esclusivo dell'immobile residenziale. L'area risulta quasi completamente pavimentata da piastrelle ceramiche e cordoli in pietra, mentre una minima parte ingloba una vasca in cls con piante affioranti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sia all'interno che all'esterno, è provvisto di impianto di riscaldamento termoautonomo con caloriferi collegati ad una caldaia murale, utilizzabile anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. All'interno della proprietà è presente un condizionatore



impiegato per il raffrescamento e la climatizzazione dell'ambiente salone, ed è dotato di impianto idrico e fognante, quest'ultimo collegato alla condotta cittadina.

L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava in un buono stato di manutenzione.

Esternamente si riscontravano sollevamenti e distacchi delle tinteggiature di protezione delle facciate. Al piano seminterrato vi è un posto auto coperto, anch'esso staggito, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale e avente una superficie catastale di circa 10 mq, raggiungibile sia dal vano scala della palazzina "F" che mediante le rampe di accesso carrabile, i cui ingressi in metallo sono ubicati rispettivamente su via dei Mille e in prossimità dell'ingresso pedonale sito al civico n. 44 di via Casamassima.

L'importo dell'intero appartamento e del posto auto coperto quantificato in c.t. è pari a € 88.500,00 (diconsi euro ottantottomilaecinquecento).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 88.500,00 (diconsi euro ottantottomilaecinquecento).

Gli immobili non sono soggetti ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Cellamare è emerso che il fabbricato è stato edificato successivamente al 1993 per il tramite della:

- Concessione Edilizia n.2/1993 del 02/07/1993 e successiva variante n. 2b/93 prot. n.3750 del 12/09/1995;
- Autorizzazione edilizia n.27/99 del 18/10/1999.

Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicati i titoli edilizi, che hanno autorizzato il cambio di destinazione d'uso e il frazionamento dell'unità abitativa originaria.

RISPOSTA AL QUESITO 4



Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato, l'unità abitativa e il posto auto *de quibus* sono stati edificati e legittimati per il tramite dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione Edilizia n.2/1993 del 02/07/1993 e successiva variante n. 2b/93 prot. n.3750 del 12/09/1995 per lavori di costruzione di un nuovo complesso residenziale in Cellamare – prolungamento Via Mazzini, angolo Via Casamassima;
- Autorizzazione edilizia n.27/99 del 18/10/1999 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di scalette (n.8) dai balconi al giardinetto delle proprie abitazioni. (cfr. All. n. 9 ***Titoli edilizi***).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse alcune difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo residenziale. L'immobile pertanto risulta non conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico edilizio. È presente infatti una veranda che occupa parzialmente un balcone esposto a sud dell'edificio. Nella planimetria allegata ai titoli e nella planimetria catastale non vi è presenza della veranda sul balcone, la quale risulta non assentita da alcun titolo edilizio.

Pertanto, la suddetta veranda è abusiva e non sanabile e andrà rimossa in ragione delle condizioni di salubrità degli ambienti, poiché i vani prospettanti sul balcone interno sarebbero privi di affaccio diretto all'esterno.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00. (cfr. cfr. all. n. 3: ***Planimetrie di rilievo*** all. n. 7: ***Planimetrie catastali del lotto***, all. n. 2: ***Foto del lotto***, cfr. All. n. 9 ***Titoli edilizi***).

RISPOSTA AL QUESITO 5

Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché l'oggetto del pignoramento riguarda la quota di proprietà pari ad 1/1 di un'abitazione civile e da collegato posto auto.





RISPOSTA AL QUESITO 6

Gli immobili oggetto del lotto unico sono riportati nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Cellamare (BA) con i seguenti dati:

- Appartamento in VIA CASAMASSIMA n.44 riportato nel NCEU di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 30, ctg. A/3, classe 4, scala F, piano TE, vani 4,5, rendita catastale Euro 348,61;
- Posto auto in VIA CASAMASSIMA riportato nel NCEU di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 75, ctg. C/6, classe 01, piano S01, metri quadri 10, rendita catastale Euro 15,49.

Catastralmente intestati a Omissis nata a Proprietà 1/2 ed a Omissis nato a
Proprietà 1/2.

È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. **7: Planimetrie catastali**).

Alla presente perizia si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica. (cfr. all. n. **12: Attestato di prestazione energetica**).

RISPOSTA AL QUESITO 7

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell’Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all’atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a Omissis nata per la proprietà pari a 1/2 ed a Omissis nato a per la proprietà pari a 1/2 come beni personali e riguardanti nel dettaglio i seguenti beni immobili, unità urbane in Cellamare (BA):

Proprietà, per Quota di proprietà di 1/1 (1/2+1/2) di

- 1) Residenza di Tipo Economica sita in Cellamare (BA) in via Casamassima n.44 al piano 1 individuato al NCEU al Fg 1 p.la 2118 sub.30, cat. A/3, classe 4, scala F, piano TE, vani 4,5, rendita catastale Euro 348,61;
- 2) Residenza di Tipo Economica sita in Cellamare (BA) in via Casamassima n.44 al piano 1 individuato al NCEU al Fg 1 p.la 2118 sub.75, ctg. C/6, classe 01, piano S01, metri quadri 10, rendita catastale Euro 15,49.

I beni immobili non sono divisibili.



RISPOSTA AL QUESITO 8

Gli immobili hanno prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Appartamento NCEU Cellamare: Fg.1 p.la 2118 sub 30

1. ISCRIZIONE del 08/07/2008 - Registro Particolare 6447 Registro Generale 31764 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Repertorio 75155/24711 del 25/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 39217 Registro Generale 51429 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 9824 del 03/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Posto auto NCEU Cellamare: Fg.1 p.la 2118 sub 75

1. ISCRIZIONE del 08/07/2008 - Registro Particolare 6447 Registro Generale 31764 Pubblico ufficiale MADDALENA PASQUALE Repertorio 75155/24711 del 25/06/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
2. TRASCRIZIONE del 25/10/2024 - Registro Particolare 39217 Registro Generale 51429 Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio 9824 del 03/10/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

(cfr. all. n. 6: *Elenco delle formalità*).

Non sono state fornite informazioni in merito ad eventuali oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice. Maggiori informazioni a riguardo verranno fornite in seguito, dall'avv. Rosa Losavio, quale custode giudiziario della procedura in oggetto, nel contenuto della sua relazione.

RISPOSTA AL QUESITO 9

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.



RISPOSTA AL QUESITO 10

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.

RISPOSTA AL QUESITO 11

Metodologia di stima adottata.

La valutazione degli immobili *de quibus*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- "**...importo stimato....**" si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- "**...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....**" entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;
- "**...alla data della stima....**" richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di





mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

- “...nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....” presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all’operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- “...dopo un’adeguata promozione commerciale....” per la quale l’immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l’immobile e l’andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all’immobile di essere posto all’attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d’ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall’ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto “MCA market comparison approach” o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell’immobile, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l’applicazione dei vari metodi estimativi è l’attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l’immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:



- considerato le caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cellamare (BA) e l'Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi dell'immobile di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;





- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni civili è attivo.

Infatti come si evince dalla fig.1 che segue, la quale mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categorie catastali A3 appartenenti al foglio di mappa n.1 del Comune di Cellamare (BA), risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.



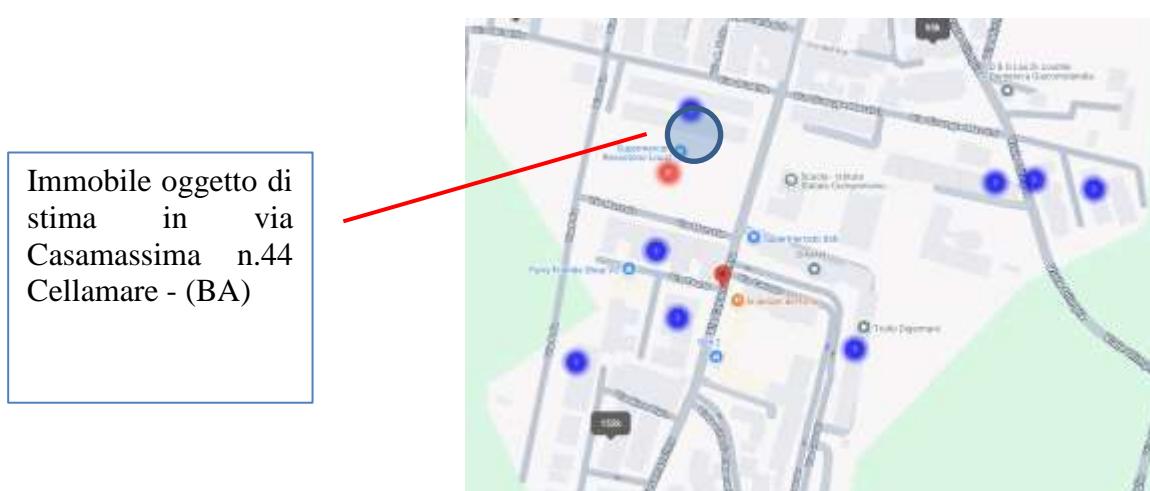


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A3 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento dell'Appartamento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per immobili del tipo A3.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

Dati Comparabile A	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cellamare (BA) – Appartamento in via Casamassima n. 44 Fg.1 p.la 2118 sub.36
Descrizione	Appartamento: Piano Rialzato
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/3



Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :82,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 010255.1/2022
Data	16 Marzo 2022
Prezzo	€87.154,00

Dati Comparabile B	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cellamare (BA) – Appartamento in via Municipio n. 6 Fg.1 p.la 1575 sub.8
Descrizione	Appartamento: Piano Primo
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/3
Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :119,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 44737.1/2022
Data	24 Novembre 2022
Prezzo	€ 135.000,00

Dati Comparabile C	
Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Cellamare (BA) – Appartamento in via Cavour n. 10 Fg.4 p.la 641 sub.20
Descrizione	Appartamento: Piano Secondo
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/3
Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :99,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 7673.1/2024
Data	22 Febbraio 2024
Prezzo	€ 110.000,00





Caratteristiche di riferimento nella stima dell'appartamento

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- Data (DAT): la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.
Unità di misura: giorno/mese/anno
- Superficie commerciale (SUP): la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- Livello di piano.

Tabella Dati

Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (Appartamento)
Prezzo totale (PRZ) €	€87.154,00	€135.000,00	€110.000,00	
Data (DAT)	16/03/2022	24/11/2022	22/02/2024	01/04/2025
Superficie commerciale	82,00	119,00	99,00	99,62
Livello di piano	Rialzato	Primo	Secondo	Rialzato

Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiarie si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie dell'immobile e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La



determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \Sigma / SUP, (\Sigma = \text{Coefficients of coverage}).$$

$$P_A(Sup) = €87.154,00 / 82 = 1.062,85 €/mq$$

$$P_B(Sup) = €135.000,00 / 119 = 1.134,45 €/mq$$

$$P_c(Sup) = €110.100,00 / 99 = 1.111,11 €/mq$$

$$P(\text{Min}) = 1.062,85 €/mq$$

$$P(\text{Max}) = 1.134,45 €/mq$$

In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 1.062,85€/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$$[i(DAT)] = +0,014 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$P_A(DAT) = €87.154,00 * (0,014) / 12 = -10,17 €/\text{mese}$$

$$P_B(DAT) = €135.000,00 * (0,014) / 12 = -15,75 €/\text{mese}$$

$$P_c(DAT) = €110.100,00 * (0,014) / 12 = -12,83 €/\text{mese}$$

Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).



**VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : ABITAZIONE**
Stima Immobile.**CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI**

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie interna a lordo delle murature computate sino a 50 cm e al 50% se in comune	84,00			84,00
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie linda		84,00
		Superficie commerciale		84,00

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone 1 via Istria	14,00			14,00
Balcone 2 Interno	15,00			15,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie linda		29,00
		Superficie commerciale		7,90

Superfici scoperte - Giardini di appartamento	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Cortile- giardino	39,00			39,00
Superfici scoperte - Giardini di appartamento (10% fino a Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie linda		39,00
		Superficie commerciale		3,90

Pertinenze accessorie - Cantine, soffitte e similari non comunicanti (25%)	Superficie linda	15,29
	Superficie commerciale	3,82

	Superficie utile netta	84,00
	Superficie utile linda	84,00
	Superficie commerciale	99,62



MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 0,14%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune: Cellamare Indirizzo VIA CASAMASSIMA, 44 Anno 2022 Mese marzo Comune Cellamare Foglio 1 Mappale 2118 Sub 36 Numero di registro particolare 010255/2022	Comune: Cellamare Indirizzo VIA MUNICIPIO, 6 Anno 2022 Mese 11 Comune Cellamare Foglio 1 Mappale 1575 Sub 8 Numero di registro particolare 44737.1/2022	Comune: Cellamare Indirizzo VIA CAVOUR, 10 Anno 2024 Mese 1 Comune Cellamare Foglio 4 Mappale 641 Sub 20 Numero di registro particolare 7673.1/2024	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	87.154,00 €	135.000,00 €	110.000,00 €	
3	Data del contratto	16/03/2022	24/11/2022	22/02/2024	01/04/2025
4	Differenziale [in mesi]	-37	-29	-13	
5	Prezzo marginale	-10,17 €	-15,75 €	-12,83 €	
6	Prezzo della caratteristica	376,29 €	456,75 €	166,79 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	82,00	119,00	99,00	99,62
8	Differenziale	17,62	-19,38	0,62	
9	Prezzo al m ² Superficie	1.062,85 €	1.134,45 €	1.111,11 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.062,85 €	1.062,85 €	1.062,85 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	18.727,42 €	-20.598,03 €	658,97 €	
Livello di piano					
12	Piano	Rialzato	Primo	Secondo	Rialzato
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0,5	1	1	0,5
15	Differenziale	0,00	-0,50	-0,50	
16	Rapporto mercantile	0,110	0,110	0,110	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	9.586,94 €	16.685,39 €	13.595,51 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	-8.342,70 €	-6.797,76 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	106.257,71 €	106.516,02 €	104.028,00 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.295,83 €	895,09 €	1.050,79 €	
22	Prezzo corretto medio	105.600,58 €	105.600,58 €	105.600,58 €	
23	Scarto %	0,62%	0,87%	-1,49%	
24	Scarto assoluto	657,13 €	915,44 €	-1.572,58 €	

Divergenza: 2,39%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 105.600,58 €

Valore stimato (Arrotondato): 105.000,00 €

Prezzo a mq: 105.000€/99,62mq = 1.054,00€

I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.





Il valore ottenuto pari a 105.000,00 €, viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$105.000,00 \text{€} - 15\% = 89.250,00 \text{ €}$, al quale valore vanno detratti ulteriori 3.000,00 € per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche, edilizie e catastali comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni.

**Pertanto il valore totale dell'intero appartamento in c.t. è pari a € 86.000,00
(diconsi euro ottantaseimila/00).**

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : POSTO AUTO COPERTO Stima Immobile.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Superficie interna a lordo delle murature computate sino a 50 cm e al 50% se in comune	10,00			10,00
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie linda	10,00
			Superficie commerciale	10,00

Il posto auto è equiparabile ad un accessorio indiretto rispetto alla superficie principale e pertanto si considera il suo valore pari al 25% rispetto alla superficie dell'abitazione.

- Superficie commerciale: 10,00 mq
- Prezzo a mq: 25% di 1.054,00 = 263,5€/mq

Valore di stima: 10,00 mq x 263,5 €/mq= 2.635,00€

Il valore ottenuto pari a 2.635,00 €, viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$2.635,00 \text{€} - 15\% = 2.239,75 \text{ €}$,

Pertanto il valore totale del posto auto coperto in c.t. è pari a € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecentomila/00).



- 1) Il valore della quota di proprietà pignorata pari a 1/1 dell'appartamento in c.t. è pari a € 86.000,00 (diconsi euro ottantataseimila/00).
- 2) Il valore della quota di proprietà pignorata pari a 1/1 del posto auto in c.t. è pari a € 2.500,00 (diconsi euro duemilacinquecentomila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	107.635,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	91.489,75€
CIFRA DA DETRARRE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE E CATASTALI	3.000,00 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	88.500,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11

Il Lotto Unico sviluppato nella presente procedura è costituito da quota di proprietà di 1/1 di:

- Appartamento in VIA CASAMASSIMA n.44 riportato nel C.F. di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 30, ctg. A/3, classe 4, scala F, piano TE, vani 4,5, rendita catastale Euro 348,61;
- Posto auto in VIA CASAMASSIMA riportato nel C.F. di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 75, ctg. C/6, classe 01, piano S01, metri quadri 10, rendita catastale Euro 15,49.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Gli immobili individuati dal lotto unico sono costituiti dalla quota di proprietà di 1/1 di un'abitazione e di un posto auto. I beni sono occupati dalla proprietaria e dalla figlia.

RISPOSTA AL QUESITO 13

I beni pignorati appartenenti al lotto non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL QUESITO 14



Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. **1** : *Visure catastali*
- all. n. **2** : *Foto del lotto*
- all. n. **3** : *Planimetrie di rilievo*
- all. n. **4** : *Perizia di stima copia epurata*
- all. n. **5** : *Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio*
- all. n. **6** : *Elenco Formalità*
- all. n. **7** : *Planimetrie catastali del lotto*
- all. n. **8** : *Certificati storici di residenza*
- all. n. **9** : *Titoli edili*
- all. n. **10** : *Check list*
- all. n. **11** : *Scheda catastale*
- all. n. **12** : *Attestato di prestazione energetica*

RISPOSTA AL QUESITO 15

La presente procedura sviluppa un unico lotto, la descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.

RISPOSTA AL QUESITO 16

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.

RISPOSTA AL QUESITO 17

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18





È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19

Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza Aldo Moro n. 28, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu

Bari data del deposito

Con osservanza

il perito stimatore
ing. Alessia Iannuzzi





TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 454/2024

CREDITORE PROCEDENTE: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS e OMISSIS

FASCICOLO DEL LOTTO

Immobile sito in Cellamare (BA)

Lotto Unico:

Quota di proprietà di 100/100 (50/100+50/100) di:

Appartamento (A3) sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 scala F, P.T.

Individuato al NCEU al Fg.1 p.lia 2118 sub.30 al piano P.T.

e Posto auto (C6) sito in Cellamare (BA) alla via Casamassima n.44 P.S1

Individuato al NCEU al Fg.1 p.lia 2118 sub.75 al piano P.S1

perito stimatore

ing. Alessia Iannuzzi



LOTTO UNICO

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili in narrazione sono ubicati nel comune di Cellamare (BA), città pugliese di circa 6.000 abitanti, posta all'interno della Città Metropolitana di Bari. Il centro abitato si trova a 12 km a sud-est della città di Bari e il territorio comunale è posto ai margini meridionali della conca di Bari e risulta il comune meno esteso dell'intera città metropolitana, confina con i comuni di Capurso, Casamassima, Noicattaro.

La proprietà è collocata a 300 m a sud del centro storico di Cellamare.

L'area è dotata di plurimi servizi quali scuole, servizi commerciali, chiesa, supermercati, banca, farmacia ed uffici comunali.

L'appartamento ed il posto auto, oggetto del presente lotto, sono compresi in un complesso residenziale costituito da 2 blocchi da 4 edifici in linea composti da palazzine di tipo residenziale, di fattura simile e coeva, che raggiungono 2 livelli fuori terra ed uno seminterrato. Il piano seminterrato risulta accessibile ed asservito a tutto il predetto complesso residenziale. Tale area costruita è collocata su via Casamassima e fronteggia anche via dei Mille e via Pola.

L'edificio entro cui si colloca l'immobile oggetto di perizia, è stato realizzato a cavallo tra il 1999 e il 2000 con un sistema costruttivo intelaiato in cls armato e con solai piani in latero cemento.

Le facciate sono caratterizzate dai balconi in aggetto e da affacci finestrati che segnano l'intera facciata tranne che nell'area occupata dai vani scala ove è preminente la presenza di ampi campi finestrati. I fronti esterni sono rifiniti ad intonaco liscio tinteggiato di rosa, i parapetti dei balconi sono realizzati in cemento facciavista e tinteggiati di grigio, mentre i frontini ed i succieli sono tinteggiati di bianco. Gli infissi esterni sono in alluminio nero a taglio freddo e dotati di vetrocamera.

L'abitazione è posta al piano rialzato di un edificio in linea privo di ascensore e sito al civico n.44 di via Casamassima, alla palazzina identificata con la lettera F.

L'alloggio individuato nel N.C.E.U. del comune di Cellamare (BARI) al Fg.1 p.lla 2118 sub.30 (PT) ha una superficie di circa 90 mq. L'appartamento, posto al piano rialzato (individuato catastalmente come piano terra), è posizionato sulla destra appena giunti sul pianerottolo di arrivo, è di tipo economica ed è costituita da un ampio salone ingresso, un vano cucina un piccolo disimpegno, planimetricamente innestato sull'assialità d'ingresso e adiacente il salone, che ripartisce la zona notte costituita da due vani adibiti a camere da letto ed un vano bagno con una parete confinante con il



vano cucina. L'appartamento ha un'altezza utile di 2,80 m, il vano salone/ingresso ed un vano letto affacciano su un balcone esposto a nord aggettante sulla corte comune pertinenziale, a sud, invece prospettano su un balcone interno parzialmente verandato, il vano cucina, il bagno ed un vano adibito a camera da letto.

Le porte interne sono realizzate in legno tamburato con essenze a vista con specchiature piene.

Il bagno è rivestito sulle pareti con piastrelle ceramiche dai colori chiari mentre i pavimenti sono rivestiti con piastrelle ceramiche azzurre, ed è provvisto di sanitari in vetrochina bianca (lavabo, bidet, vaso e piatto doccia con box).

I pavimenti dell'intero alloggio sono rivestiti con piastrelle ceramiche bianco-grigie.

Le pareti interne dell'appartamento sono finite ad intonaco e tinteggiate di colore bianco tranne un campo grigio nella zona adibita a salone.

La veranda attigua alla cucina è realizzata con un telaio in alluminio con pannelli in vetro in parte opachi, all'interno del balcone verandato sono presenti la caldaia ed un vano lavatoio dotato di un lavello, ed è adibito a lavanderia. Dal predetto balcone, per mezzo di una scala in calcestruzzo, si accede ad un'area pertinenziale ad uso esclusivo dell'immobile residenziale. L'area risulta quasi completamente pavimentata da piastrelle ceramiche e cordoli in pietra, mentre una minima parte ingloba una vasca in cls con piante affioranti.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sia all'interno che all'esterno, è provvisto di impianto di riscaldamento termoautonomo con caloriferi collegati ad una caldaia murale, utilizzabile anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. All'interno della proprietà è presente un condizionatore impiegato per il raffrescamento e la climatizzazione dell'ambiente salone, ed è dotato di impianto idrico e fognante, quest'ultimo collegato alla condotta cittadina.

L'immobile nel complesso al momento del sopralluogo si presentava in un buono stato di manutenzione.

Esteriormente si riscontravano sollevamenti e distacchi delle tinteggiature di protezione delle facciate. Al piano seminterrato vi è un posto auto coperto, anch'esso staggito, ubicato all'interno dell'autorimessa condominiale e avente una superficie catastale di circa 10 mq, raggiungibile sia dal vano scala della palazzina "F" che mediante le rampe di accesso carrabile, i cui ingressi in metallo sono ubicati rispettivamente su via dei Mille e in prossimità dell'ingresso pedonale sito al civico n. 44 di via Casamassima.





L'importo dell'intero appartamento e del posto auto quantificato in c.t. è pari a € 88.500,00 (diconsi euro ottantottomilaecinquecento).

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 88.500,00 (diconsi euro ottantottomilae cinquecento).

Gli immobili non sono soggetti ad IVA

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato e gli immobili *de quibus* sono stati edificati e legittimati per il tramite dei seguenti titoli edili:

- Concessione Edilizia n.2/1993 del 02/07/1993 e successiva variante n. 2b/93 prot. n.3750 del 12/09/1995 per lavori di costruzione di un nuovo complesso residenziale in Cellamare – prolungamento Via Mazzini, angolo Via Casamassima;
- Autorizzazione edilizia n.27/99 del 18/10/1999 per l'esecuzione dei lavori di costruzione di scalette (n.8) dai balconi al giardinetto delle proprie abitazioni. (cfr. All. n. 9 **Titoli edili**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati grafici presenti nelle planimetrie catastali, Autorizzazioni e Concessioni Edilizie, sono emerse alcune difformità catastali ed urbanistico-edilizie riguardanti l'immobile del tipo residenziale. L'immobile pertanto risulta non conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico edilizio. È presente difatti una veranda che occupa parzialmente un balcone esposto a sud dell'edificio. Nella planimetria allegata ai titoli e nella planimetria catastale non è presente la suddetta veranda sul balcone che pertanto risulta non assentita da alcun titolo edilizio.

Per quanto attiene alla presenza della veranda, la stessa andrà rimossa in ragione delle condizioni di salubrità degli ambienti, poiché i vani prospettanti sul balcone interno sarebbero privi di affaccio diretto all'esterno.

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: opere di ripristino, oneri professionali, sanzioni ed oblazioni, ammontano forfettariamente ad € 3.000,00.

(cfr. cfr. all. n. 3: **Planimetrie di rilievo** all. n. 7: **Planimetria catastale del lotto**, all. n. 2: **Foto del lotto**, cfr. All. n. 9 **Titoli edili**).

Gli immobili individuati dal lotto unico sono costituiti dalla quota di proprietà di 1/1 di un'abitazione e di un posto auto. I beni sono occupati dalla proprietaria e dalla figlia.



I diritti di proprietà appartengono a Omissis nata a per
la proprietà pari a 1/2 ed a Omissis nato a per la proprietà
pari a 1/2 come beni personali.

Il Lotto Unico sviluppato nella presente procedura è costituito da quota di proprietà di 1/1 di:

- Appartamento in VIA CASAMASSIMA n.44 riportato nel C.F. di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 30, ctg. A/3, classe 4, scala F, piano TE, vani 4,5, rendita catastale Euro 348,61;
 - Posto auto in VIA CASAMASSIMA riportato nel C.F. di CELLAMARE al Fg.1 p.la 2118 sub. 75, ctg. C/6, classe 01, piano S01, metri quadri 10, rendita catastale Euro 15,49.
- **L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 88.500,00 (diconsi euro ottantottomilaecinquecento/00).**

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO

VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	107.635,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	91.489,75€
CIFRA DA DETRARRE PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA' URBANISTICHE EDILIZIE E CATASTALI	3.000,00 €
VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.	88.500,00 €

