

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 466/2023
G.E. Dott.ssa Marisa Attollino

RELAZIONE di STIMA del C.T.U.
Lotto Unico

Creditore Procedente: *****

Debitori: Sigg. *** * * * * e ***** * * * ***



RELAZIONE DI STIMA del CTU (LOTTO UNICO)----INDICE

1) PREMESSA	<i>Pag.3</i>
2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	<i>Pag.4</i>
3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche...)	<i>Pag.5</i>
4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI - titoli di possesso e provenienza	<i>Pag.9</i>
5) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA	<i>Pag.12</i>
6) REGOLARITÀ e CONFORMITÀ CATASTALE	<i>Pag.13</i>
7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	<i>Pag.14</i>
8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI	<i>Pag.20</i>
9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO	<i>Pag.22</i>
10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA PREZZO A BASE D'ASTA	<i>Pag.27</i>
ALLEGATI	<i>Pag.29</i>

RELAZIONE DI STIMA (LOTTO UNICO)

1) PREMESSA

Per incarico ricevuto dall' Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino nel Procedimento di Esecuzione Immobiliare R.G. E.I. 466/2023, promosso da ***** , che agisce in qualità di procuratore speciale di *****- sede Roma - codice fiscale ***** per la quota di 1/1 della proprietà superficiaria, in danno dei Debitori Sigg. ***** * * * ** nato a Bari il ***** C.F. ***** per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria, ***** * * * ** nata a Bari il ***** , C.F. ***** per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria, lo scrivente CTU Dott. Ing. Andrea ANGIOLA, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 7106, e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2718, interviene quale Esperto Stimatore nominato con Decreto del G.E. del 18.01.2024 notificato in data 19.01.2024 (riportato in allegato n.1).

In tale circostanza, in particolare, il G.E. Dott.ssa Marisa Attollino nominava il sottoscritto quale Esperto Estimatore nonché l'Avv. Gaetano Guaccero quale Custode Giudiziario e formulava i quesiti giudiziali ai professionisti nominati.

In data 19.01.2024 lo scrivente CTU sottoscriveva l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" depositato telematicamente in pari data, con il quale assumeva l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati e di effettuare gli opportuni accertamenti disposti dal G.E. (per cui vedasi allegato n.1).

In ossequio ai quesiti giudiziali posti, in relazione alle caratteristiche intrinseche del bene oggetto di pignoramento, sulla base degli accertamenti specifici eseguibili sul bene, nonché in base agli atti della procedura, il sottoscritto espone nella presente relazione ed in forma organica, il quadro completo dei vari aspetti inerenti l'immobile.

2) ARTICOLAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le fasi principali in cui si sono articolate le operazioni peritali ed il complesso degli accertamenti condotti dallo scrivente CTU.

In data 12.02.2024 alle ore 10.30 il sottoscritto CTU congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Gaetano Guaccero ha effettuato ha inteso iniziare le operazioni peritali presso l'immobile oggetto della procedura giusta raccomandata A/R indirizzata al Debitore e Pec all'avvocato del creditore procedente (vedasi All.2) eseguendo la visita presso l'appartamento di piano ottavo e compiendo gli opportuni rilievi metrici e fotografici; nessuno compariva altresì per il Creditore procedente. Il tutto redigendo il relativo verbale di cui allegato n.3.

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha avuto accesso nelle date riportate nelle rispettive certificazioni presso:

-l'Agenzia delle Entrate ufficio provinciale Territorio - Catasto Fabbricati e Terreni per estrarre copia delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco subalterni, delle planimetrie catastali e dell'estratto di mappa catastale (Allegato 6);

-l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, per la verifica dei titoli abilitativi e della regolarità urbanistica degli immobili pignorati e l'acquisizione di copia di tutta la documentazione disponibile (Allegato 11).

-L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare (Allegato 7)

-L'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari (Allegato 9)

- L'Agenzia delle Entrate per la verifica di contratti di locazione/comodato (All.12) e consultato siti internet specializzati (banca dati OMI agenzia entrate-fonte ed altri siti), di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

3) IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA, FORMAZIONE DEL LOTTO E DESCRIZIONE ANALITICA (confini - identif. catastale - descrizioni generali ed analitiche...).

Il Bene oggetto di stima è così identificato:

LOTTO UNICO: Piena proprietà Superficiaria dei Sigg. *** * * *
** e ***** * * * ** in ragione di 1/2 ciascuno dell'Abitazione di tipo economico riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari, sez. Urbana LOSETO al F.M. 2 particella 493 subalterno 50 (ex 384 sub 50) - Via Vincenzo Zaccaria, n.16-scala B, piano 8 - Categ. A/3 - Classe 2 - consistenza 6,5 vani - Sup. catastale Totale 108,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **100,00 mq - rendita catastale euro 587,47.**

Si precisa, all'uopo, che il diritto in vendita è esclusivamente nella forma di proprietà superficiaria del bene in oggetto. L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta di proprietà del Comune di Bari (con il quale è stata stipulata la Convenzione per cui vedasi all.11).

Il sottoscritto CTU, nella formazione del lotto di vendita, essendo **l'unità immobiliare non comodamente divisibile**, al fine di raggiungere la maggiore appetibilità del bene sul libero mercato immobiliare ed analizzate le caratteristiche generali dei beni pignorati e l'intero complesso delle situazioni al contorno, quali i caratteri tipologici dell'organismo edilizio cui appartengono i beni oggetto di stima, l'impianto distributivo interno degli ambienti e dei servizi, le dotazioni impiantistiche ed il loro stato d'uso generale, individua **un unico lotto di vendita costituito dai beni innanzi descritti.**

Confini

L' appartamento a piano ottavo confina a Nord con area scoperta condominiale BCC F.M. 2 p.lla 493 sub.55, a Sud con area scoperta condominiale F.M. 2 p.lla 493 BCC sub.54, a Ovest con appartamento sullo stesso piano F.M. 2 p.lla 493 sub.68 proprietà *****, ascensore e vano scala comune.

Identificazione catastale

L'unità immobiliare che costituisce il lotto Unico in vendita alla data del 01.02.2024 è individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) sez. Urbana LO, secondo il seguente identificativo:

- **Abitazione di tipo economico in Catasto del Comune di Bari, sez. Urbana LO al F.M. 2 particella 493 subalterno 50 (ex 384 sub 50) - Via Vincenzo Zaccaria, n.16- scala B, piano 8 - Categ. A/3 - Classe 2 - consistenza 6,5 vani - Sup. catastale Totale 108,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **100,00 mq - rendita catastale euro 587,47**

L'immobile è intestato nella visura catastale di cui all'allegato 6 come segue:

- Sig. ***** * * * ** nato a Bari il *****, C.F. ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria;
- Sig.ra ***** * * * ** nata a Bari il *****, C.F. ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria;
- Comune di Bari, C.F. 80018350720, proprietario per l'area.

Descrizione generale del fabbricato

Il fabbricato condominiale pluripiano, cui l'unità immobiliare in oggetto appartiene, è realizzato con struttura portante costituita da telai in calcestruzzo armato e solai in latero-cemento con fondazioni dirette in cls. Le pareti esterne risultano intonacate e

pitturate (le fotografie esterne ed interne dell'immobile sono riportate nell'Allegato 4 a cui si fa riferimento per gli aspetti di dettaglio così come nell'allegato grafico n.5 per ulteriori caratteristiche inerenti esposizione e dati metrici).

Lo stabile condominiale in oggetto di cui alla scala B è parte di un più ampio complesso costituito da blocchi analoghi con giunti tecnici costituiti da piano interrato, piano terra e 9 piani superiori ad abitazione oltre torrino e copertura; lo stabile condominiale della scala condominiale B è dotato di n.2 ascensori ed ha ingresso posto nel piano terra – pilotis al quale si accede da area scoperta condominiale con accesso anche carrabile in via Vincenzo Zaccaria.

Caratteristiche distributive

L'appartamento di piano ottavo, appena entrati, presenta un ampio ambiente soggiorno cucina (quest'ultima posta a sinistra rispetto all'ingresso e separata con una porta in vetro); nella parte centrale della stanza vi è una porta dalla quale si accede al disimpegno della zona notte dotata di 3 stanze da letto e di un ampio bagno; vi è un balcone che prospetta su via Vincenzo Zaccaria ed una veranda posta sul lato della cucina. L'altezza interna dell'immobile è di circa 2.70 m con solaio di intradosso piano; il tutto come rappresentato nel grafico di cui all'allegato n.5 a cui si rimanda per una migliore contezza di quanto innanzi descritto.

Caratteristiche costruttive

Le tompanature esterne e le tramezzature interne sono in muratura di spessore variabile da circa cm 35 a cm 10;

Pareti e soffitti di tutti i vani sono intonacati a civile e tinteggiati;

Copertura: il solaio d' intradosso è piano.

Pavimenti esterni: i balconi sono pavimentati in gres.

Pavimenti interni: tutti i vani principali sono pavimentati in gres con battiscopa.

Rivestimenti: Il bagno, finemente ristrutturato negli anni scorsi, ha le pareti rivestite con piastrelle fino alla altezza di circa 2,00m e pavimentato.

Infissi: Le porte interne sono in legno e vetro; gli infissi esterni sono in alluminio con doppio vetro e muniti di tapparelle in plastica. L'ingresso principale è fornito di porta blindata. La veranda è chiusa con un infisso posto sul parapetto esistente.

Impianti: L'immobile è dotato di impianti elettrico, citofonico, riscaldamento ed idrico fognante del tipo ordinario per civile abitazione; l'impianto di riscaldamento è del tipo a radiatori alimentato da caldaia a gas metano posta nella veranda. Sono presenti due condizionatori del tipo a split. Il bagno è dotato di lavabo, bidet, Water, vasca e doccia. L'impianto elettrico ha un quadro elettrico di comando posto in prossimità dell'ingresso.

Stato di conservazione: l'immobile, in relazione all'epoca di realizzazione ed alla presenza di finiture del tipo comune ed impianti ordinari, è, per quanto riscontrabile ed osservabile al momento del sopralluogo, in buono stato di conservazione e manutenzione per tutti gli elementi costitutivi interni;

Gli elementi costitutivi esterni e le facciate dello stabile sono in buono stato generale mostrando i normali segni del degrado del tempo.

dotazioni condominiali / parti comuni:

L'immobile in oggetto è stato precedente trasferito *“nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova con ogni accessorio, dipendenza, pertinenza e con i diritti condominiali proporzionali alle parti comuni dell'intero fabbricato di cui fa parte ai sensi dell'art.1117 e.e. e del conseguente accatastamento ma con le precisazioni di cui al citato atto autenticato nelle firme dal notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte*

in data 11 dicembre 1996". L'immobile in oggetto e l'edificio adiacente sono dotati dell'area scoperta condominiale BCC F.M. 2 p.lla 493 sub.55, dell'area scoperta condominiale F.M. 2 p.lla 493 BCC sub.54, dell'area ad autorimessa al piano S1 di cui al F.M. 2 p.lla 493 sub.53 quali parti comuni, del piano pilotis e vani scala BCC F.M. 2 p.lla 493 sub. 25 quale parte comune con le precisazioni di cui al regolamento condominiale nelle sue quote proporzionali cui afferisce l'immobile in oggetto.

Valga, per il resto, quanto riportato nell "*Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Amendolare Francesco, Notaio in Santeramo in Colle, del 02/10/2002 rep.35920*" e nel regolamento condominiale.

Il tutto unitamente a tutto quanto indicato nel successivo paragrafo 7 ed in particolare oneri che resteranno a carico dell'acquirente.

4) CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' DEGLI ESECUTATI. TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA

Attraverso l'esame della " *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art.18 dpr 115/2002)*" a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, riportata per comodità in allegato n.8, versata in atti dal Creditore Procedente a ricostruzione del ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento, il sottoscritto ha verificato la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo all'esecutato richiesta dai quesiti giudiziali.

Risulta all'uopo che gli immobili oggetto della Procedura Esecutiva Immobiliare "*de quo*" promossa dal Creditore procedente *****", che agisce in qualità di procuratore speciale di *****- sede Roma - codice fiscale ***** per

la quota di 1/1 della proprietà superficiaria, in danno dei Debitori Sigg. ***** *
* * * nato a Bari il ***** C.F. ***** per la quota di 1/2
della proprietà superficiaria e ***** * * * nata a Bari il ***** , C.F.
***** per la quota di 1/2 della proprietà superficiaria in virtù di
Verbale di Pignoramento Immobili trascritto presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 06.12.2023 ai
nn.44335/58187, è il seguente:

Unità negoziale n.1

- **Abitazione di tipo economico in Catasto del Comune di Bari, sez. Urbana LO
al F.M. 2 particella 493 subalterno 50 (ex 384 sub 50) - Via Vincenzo Zaccaria,
n.16- scala B, piano 8 - Categ. A/3 - consistenza 6,5 vani**

a favore di:

- ***** , sede Roma, codice fiscale ***** per la quota di 1/1 del diritto
di proprietà superficiaria

e contro:

- Sig. ***** * * * * nato a Bari il ***** , C.F.
***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria;
- Sig.ra ***** * * * * nata a Bari il ***** , C.F.
***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria;

L'immobile, come si evince dalla certificazione notarile di cui all'allegato 8 è di
proprietà dei sopra identificati ***** * * * * per i diritti di 1/2 di proprietà
superficiaria e ***** * * * * nata a Bari il ***** per i diritti 1/2 di
proprietà superficiaria e Comune di Bari proprietario per l'area.

I dati catastali riportati nella visura per l'immobile oggetto di pignoramento aggiornata alla data del 01.02.2024 dal sottoscritto corrispondono ai dati catastali riportati nella relazione notarile citata ed allegata agli atti dell'Avvocato del Creditore Procedente.

TITOLI DI POSSESSO E PROVENIENZA.

Stato di possesso: L' appartamento oggetto di procedura esecutiva ed appartenente al lotto unico in vendita, alla data del sopralluogo del 12.02.2024 è abitato dai sigg. ***** e ***** che vi risiedono dal 26.05.2004 (vedasi certificati di residenza storico di cui all. 9).

Dalle ricerche effettuate dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate con richiesta in data 19.02.2024 e riscontro dell'Ufficio in data 15.04.2024 non risultano in essere contratti di locazione o comodato registrati sugli immobili oggetto di procedura (all.12).

Titoli di Provenienza: sulla base di quanto risulta nella Certificazione notarile di cui all.8 e dalla storia ipotecaria ultraventennale ivi contenuta si evince che la proprietà superficiaria è pervenuta per Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Amendolare Francesco, Notaio in Santeramo in Colle, del 02/10/2002 rep.35920, trascritto presso l'agenzia del Territorio-Servizio di pubblicità immobiliare di Bari il 04/10/2002 al n. 30482 di formalità ; favore: ***** nato a Bari il ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria, ***** nata a Bari il ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria contro: ***** nato a Ceglie del Campo il ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria, ***** nata a Carbonara di Bari il ***** per i diritti di 1/2 di proprietà superficiaria.

5) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto CTU, dopo aver effettuato l'accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, dopo aver analizzato la documentazione scritto-tecnico messa a disposizione dall'Ente interpellato ed averla acquisita in copia (per cui vedasi All.11), nonché dopo aver eseguito i rilievi sull'immobile (di cui all' All. 5), rappresenta quanto segue in ordine alle pratiche edilizie autorizzative inerenti gli immobili oggetto della procedura di esecuzione immobiliare "de quo" individuati nel NCEU del Comune di Bari sez. LO al F.M. particella 493 subalterno 50.

Gli immobili "de quo" appartengono ad un fabbricato che è stato oggetto dei seguenti titoli abilitativi in zona ex Piano di zona 167 Loseto-Bari lotto n.3 fabbricato E - P.E.E.P. Piano Edilizia Economica Popolare del Comune di Bari:

- C.E: 301 anno 84
- C.E. N.393 anno 85 DEL 30.11.1986
- Successiva C.E. VARIANTE N.92 DEL 13.01.1989
- Autorizzazione PROT. 22471 DEL 23.10.1991 per veranda
- Abitabilità Comune Di Bari del 06.05.1999 Certificato Prot. 46283
- Dopo tale data il Comune di Bari non ha fornito altri titoli abilitativi sull'immobile in oggetto.

Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia: Non Conforme

Per la specifica unità immobiliare in oggetto, appartamento di piano ottavo, si rileva la parziale non conformità dello stato dei luoghi rispetto all'ultimo titolo abilitativo citato per la diversa distribuzione interna degli ambienti.

Dal punto di vista urbanistico – edilizio la citata difformità, al momento dell'accertamento dello scrivente, risulta sanabile ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 DPR 380/01 e s.m.i..

I costi (sanzione, diritti segreteria, costi tecnici afferenti il perfezionamento delle pratiche edilizie ...) derivanti dalla citata non conformità dell'appartamento di piano ottavo di cui alla presente procedura, ammontano, ad oggi ed in via presuntiva sulla base della documentazione disponibile, ad euro 2.500,00.

6) REGOLARITÀ E CONFORMITÀ CATASTALE

Vista la documentazione versata in atti ed effettuate le indagini presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate -Direzione Provinciale di Bari-Ufficio Provinciale Territorio-Servizi Catastali Territorio in data 08.02.2024 (per cui vedasi All. 6), il sottoscritto ha individuato i beni oggetto di pignoramento come indicato al Paragrafo 3 "identificazione catastale" della presente relazione.

Si allega per l'immobile in oggetto:

- Planimetria Catastale (data presentazione 12.09.2002);
- Visura catastale storica dell'immobile in oggetto;
- estratto di mappa catastale.
- Elaborato planimetrico e elenco subalterni

Verifica della conformità catastale: Non Conforme

In relazione alla conformità catastale per l'unità immobiliare oggetto di pignoramento individuata, lo scrivente CTU evidenzia che la planimetria acquisita, alla data degli accertamenti effettuati, non è conforme allo stato di fatto di cui al rilievo effettuato.

Il costo presunto per la rettifica delle non conformità rilevate ammonta a circa 500,00 euro oltre oneri come per legge.

**7)VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUL BENE e ALTRE
INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Iscrizioni e Trascrizioni anche di domande giudiziali: Si richiama all'uopo quanto desumibile dall'analisi della "" *certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998 in esenzione al bollo in quanto atto necessario e funzionale ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art.18 dpr 115/2002)*"" a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, versata in atti e riportata in allegato n.8 da cui risultano, a carico degli immobili sopra descritti, nel ventennio antecedente la data della trascrizione del Pignoramento, le seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

A. ipoteca volontaria in rinnovazione n. 6602 del 28/07/2022 favore:

UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede in Genova, (domicilio ipotecario eletto: piazzetta Monte n. 1 Verona) e contro: ***** * * * ** nato a Bari il ***** , ***** * * * ** nata a Bari il *****; per Euro 201.420,00 di cui Euro 100.710,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo come da atto notarile pubblico a rogito Amendolara Francesco, Notaio in Santeramo in Colle, in data 02/10/2002 rep.35921. Si rinnova ipoteca del 04/10/2002 al n. 7980 di formalità.

B. Pignoramento immobiliare n.44335 del 06.12.2023 favore

*****con sede in Roma (domicilio ipotecario eletto Avv. Fabrizio Mingolla via G.B. Pontani n.14 Perugia) e contro: ***** * * * ** nato a

Bari il *****, ***** * * * ** nata a Bari il *****

Pubblico Ufficiale UNEP Corte d'appello di Bari in data 04/11/2023 rep. 8816

Si conclude indi che, dall'esame della documentazioni presente in atti e da ispezioni ipotecarie aggiornate alla data della verifica del sottoscritto CTU (ovvero in data 22.02.2024) ed eseguite presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio, in ossequio all'incarico ricevuto, **non risultano ulteriori iscrizioni, trascrizioni e formalità pregiudizievoli successive alla data del pignoramento** (per cui vedasi Allegato n.7).

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

I vincoli di cui al precedente elenco che saranno cancellati dalla procedura o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura sono le **IPOTECA VOLONTARIA A)** e l'**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI B)**

VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE E - ALTRE INFORMAZIONI PER L 'ACQUIRENTE

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non presenti.

-Atto di asservimento - cessione di cubatura - altri vincoli urbanistici: ogni vincolo connesso al rilascio delle pratiche edilizie su l'intero immobile e/o al rilascio dell'abitabilità/agibilità

-Si precisa che è in vendita la piena proprietà superficiaria durata anni 99 a partire dal 13.06.1986 dei debitori in ragione di 1/2 cadauno, concedente il Comune di Bari proprietario dell'Area.

-Ogni obbligo, precisazione, pattuizione di cui all' Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Amendolare Francesco, Notaio in Santeramo in Colle, del 02/10/2002 rep.35920 fra i quali:

- assegnazione da parte della cooperativa "C. U. Z. I. (Cooperativa Unitaria di Zona Industriale)" a responsabilità limitata con sede in Bari con atto autentificato nelle firme dal notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte del giorno 11 dicembre 1996, registrato a Bari il 27 dicembre 1996 al n. 1332/V ed ivi trascritto il 3 gennaio 1997 ai nn. 305/268 e pattuizioni e precisazioni in esso contenute.
- L'area su cui sorge il fabbricato di cui l'immobile in oggetto è parte - costituente il Lotto n. 3 fabbricato E del P.E.E.P. (Piano Edilizia Economica Popolare) di Loseto - è stata oggetto di Convenzione con il Comune di Bari (vedasi all.11) con atto a rogito del notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte in data 13 giugno 1986 repertorio e raccolta nn.111342/15438, registrato a Bari il 27 giugno 1986 al n. 12292 ed ivi trascritto il giorno 8 luglio 1986 ai nn. 20684/16531. La parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare le pattuizioni tutte contenute nell'atto di convenzione innanzi richiamato dichiarando di assumere a proprio carico per quanto di sua competenza, tutti gli obblighi relativi all'uopo dichiarando di essere in possesso di tutti i requisiti prescritti dalle vigenti norme in tema di edilizia economico-popolare.”
- **L'atto di vincolo ad autorimessa** autentificato nella firma dal notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte del 13 giugno 1986, registrato a Bari il 26 giugno 1986 al n. 2985 ed ivi trascritto il 10 luglio 1986 ai nn. 21009/16795 sostituito dall'atto autentificato nella firma dal medesimo notaio Corrado Magarelli di

Castellana Grotte del 20 agosto 1986, tra- scritto a Bari il 12 settembre 1986 al n. 27617 del Reg. Gen.;

- **l'atto di vincolo a parcheggio** autenticato nella firma dal medesimo notaio Corrado Magarelli di Castellana Grotte del 30 novembre 1988, registrato a Bari il 7 dicembre 1988 al n.4982 ed ivi trascritto il 28.12.1988 ai nn 43722/33554

-Ulteriori avvertenze: da accertamenti eseguiti per l'immobile in oggetto non sono emersi vincoli speciali connessi a carattere artistico o storico.

Alla data della perizia per adempimento degli obblighi tributari ai fini IVA il Trasferimento degli immobili dell'esecutato (quale titolare dell'immobile abitativo in oggetto in qualità di persona fisica - non soggetto Iva) è un'operazione fuori campo Iva per carenza dei requisiti soggettivi. Il tutto salvo applicazione delle restanti imposte e verifica al momento della Vendita.

-Convenzioni matrimoniali: In relazione a quanto riportato nell'estratto riassunto di Atto di Matrimonio n.14 serie A parte 2 anno 2004 Volume 00001 quartiere Ceglie emesso in data 20.02.2024 (cfr allegato n.9) si rileva che:

La Sig.ra ***** * * * * ed il Sig. ***** * * * * hanno contratto matrimonio in data 22.05.2004; non risultano Annotazioni:

- **Esistenza di usufrutto:** Nessuno

- **Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** Si precisa, all'uopo, che il diritto in vendita è esclusivamente nella forma di proprietà superficiaria del bene in oggetto. L'area su cui insiste il fabbricato in oggetto (che è posta in zona ex Piano di zona 167 Loseto-Bari lotto n.3 – fabbricato E - P.E.E.P. -Piano Edilizia Economica Popolare- del Comune di Bari) risulta di proprietà del Comune di Bari (con il quale è stata stipulata la Convenzione con atto a rogito del notaio Corrado Magarelli

di Castellana Grotte in data 13 giugno 1986 repertorio e raccolta nn.111342/15438, per cui vedasi all.11).

Se si volesse acquisire il diritto di proprietà, prima della scadenza della convenzione, sarà necessario richiedere al Comune di Bari il riscatto per la trasformazione del diritto di superficie e la rimozione dei vincoli convenzionali.

L'eliminazione del vincolo relativo al diritto di superficie con la trasformazione in diritto di proprietà mediante affrancazione con riscatto e la rimozione dei vincoli convenzionali ha un costo complessivo, pro quota millesimale, arrotondato e in cifra tonda pari a complessivi Euro 7.500,00 Euro costituito da:

- € 6.500,00 per la trasformazione del diritto di superficie, già concesso ai sensi dell'art.35 della Legge 865/71, in diritto di proprietà
- € 1.000,00 per la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze e del canone massimo di locazione delle stesse.

La quantificazione di tale costo è stata calcolata alla data del 20.06.2024 giusta informazioni assunte per intercorsi colloqui presso la Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari con l'applicazione da parte degli stessi uffici dei criteri approvati con DGC n.301/2011, n.120/2013 come rettificata dalla DGC n.107 del 24.02.2021.

Ad essi vanno aggiunti i seguenti costi per la procedura di affrancazione e riscatto, ad oggi valutabili come segue:

- Bolli, oneri istruttori e diritti di segreteria = 16,00+150,00=166,00 Euro
- spese per atto notarile = 2.000,00 Euro
- spese tecniche (domanda, perizia giurata...) = 1.500,00 Euro

Il Totale dei costi per la procedura di affrancazione e riscatto e la trasformazione in diritto di proprietà è stimabile, alla data del 20.06.2024, cautelativamente in Euro 11.166,00 ovvero in cifra tonda pari ad Euro 11.200,00.

La Convenzione stipulata con il Comune di Bari è contenuta nell'allegato 11.

Spese condominiali

L'immobile ha un Amministrazione Condominiale che ha risposto alla richiesta di informazioni del Custode Giudiziario (riportato di cui all.13) e da cui è emerso che:

- Le spese condominiali fisse di gestione o di manutenzioni ordinarie annue ammontano a circa 74,00 euro/mese + AQP in proporzione ai consumi.
- Vi sono spese insolute da parte dei debitori (scadute e non pagate) a tutto il 20.02.2024 per Euro 200,95+148,00+35,77= 384,72 (salvo Conguaglio Rendiconto 2023),
- non vi sono spese per manutenzioni straordinarie già deliberate e non ancora scadute;
- ad oggi non vi sono in corso causa condominiali;
- è presente il regolamento condominiale con indicazione dei millesimi di proprietà che si allegano.

Utenze e spese: l'utenza Elettrica a servizio dell'immobile è intestata a ***** * * * ** come emerso durante il sopralluogo.

Altre informazioni per l'Acquirente

Da informazioni assunte dal Custode Giudiziario presso l'Amministratore Condominiale dello stabile con missiva ricevuta in data 05.06.2024 si riferisce in merito all'autorimessa comune di piano S1 quanto specificato dall' Amministratore stesso ed in

particolare *“non dispongo di planimetrie della zona autorimessa inferiore. La zona è cosa comune ai due edifici e non c'è un'assegnazione ufficiale”*.

8) DEFINIZIONE DELLE SUPERFICI

La misura delle superfici avverrà prendendo a riferimento, per le parti di specifico interesse nella valutazione del Subject oggetto della presente relazione di stima, quanto contenuto e descritto nel *Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa IV edizione* richiamate anche nelle *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* edite nel Dicembre 2015 elaborate dalla collaborazione fra Associazione Bancaria Italiana ABI, rappresentanti delle categorie delle Professioni Tecniche e Tecnoborsa; in particolare sono ivi definiti e fissati i criteri di misurazione delle Superfici relativi a SEL (Superficie Esterna Lorda) SIN (Superficie interna Netta), di specifico interesse per il caso in esame oltre che la SIL (Superficie Interna Lorda) a definire un univoco criterio di misurazione adottato a livello nazionale ed europeo; sono ivi altresì esplicitate le definizioni di Superficie Principale e Secondarie, quest'ultime classificabili come annesse (balconi, verande...) e collegate (soffitte, mansarde...).

I dati riportati dal sottoscritto sono derivanti da rilievi metrici a campione effettuati in loco integrati con riscontri e ricostruzioni di carattere grafico sugli elaborati grafici catastali e progettuali disponibili ed acquisiti tramite accesso agli atti.

In riferimento specifico al mercato immobiliare locale analizzato dal sottoscritto, ed in ragione di rapporti mercantili superficiali, si potrà definire la Superficie Commerciale dell'immobile quale sintesi della Superficie Principale e delle Superficie secondarie.

In ossequio a quanto previsto nell'incarico ricevuto dal G.E. il sottoscritto CTU, in esito alla campagna di indagine e studio effettuata, riporta in forma tabellare riassuntiva

i seguenti risultati laddove sono condensati i dati di interesse per lo specifico caso di studio; in particolare per ogni locale si riepiloga in forma tabellare di sintesi la Superficie Netta e quella delle superfici secondarie:

LOTTO UNICO

appartamento a piano ottavo.

Piano		vani e accessori diretti	Pertinenze (mq)	SUP.NETTA (mq)
8	A	Soggiorno		25,00
8	B	Cucina		11,40
8	C	Camera 1		14,60
8	D	Camera 2		9,85
8	E	Camera 3		11,80
8	F	disimpegno		5,30
8	G	Bagno		9,00
8	H	Balcone	13,30	
1	I	Veranda	15,00	
Totale Superficie Nette				86,95
Totale Pertinenze			28,30	

Si riepiloga altresì la Superficie Lorda e la Superficie Commerciale in cui si utilizza il rapporto ponderale pari a 0,25 per i balconi e di 0,95 per veranda, prendendo a riferimento le pubblicazioni del " Consulente Immobiliare " edito da " ilSole24ore " ed effettuando correzioni in base alla sua conformazione specifica dell'immobile in oggetto.

LOTTO UNICO

appartamento a piano ottavo.

Piano	DESTINAZIONE D'USO	Sup.lorda (mq)	Sup.Commerc. (mq)	Coeff.
8	Appartamento	101,00	101,00	1,00
8	Balcone	14,00	3,50	0,25
8	veranda	16,00	15,20	0,95
Sup. commerciale totale Immobile			119,70	

9) VALUTAZIONE - LOTTO UNICO

Prendendo a riferimento della presente relazione di valutazione, quanto riportato per la definizione di "Valore di Mercato" nelle citate *"Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie"* nel quale si richiamano peraltro i contenuti del *Regolamento Europeo* specifici per la materia oggetto della presente relazione, si procede all'indicazione delle principali fasi di valutazione poste alla base della creazione del rapporto di stima per il bene "Subject" costituente il lotto unico in vendita.

Ciò premesso, nella formazione del rapporto di stima effettuato dal sottoscritto, alla data della stima, si sono analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del lotto stesso, così come riferite nella presente relazione, il cui contenuto va inteso, in ogni suo aspetto di dettaglio, come parte integrante del giudizio di stima espresso, oltre che, la richiesta e l'offerta del mercato immobiliare del comune in cui l'immobile è posto, il suo andamento e le contingenze economico-finanziarie che determinano le dinamiche del mercato immobiliare stesso.

Durante la fase di formazione dell'analisi economico-estimativa del "Subject" di stima, in ossequio al principio dell' *"unicità del Cespite"*, e dunque a costituire i principali fattori di adeguamento e correzione della stima, sono state considerate, per gli aspetti più rilevanti, una molteplicità di variabili principalmente riconducibili a:

- Fattori intrinseci tra cui le caratteristiche delle finiture, lo stato di conservazione e manutenzione generale in ragione dell'epoca di costruzione, la grandezza, la forma e la distribuzione dei vani in rapporto alla destinazione d'uso (sia per le superfici principali che per quelle secondarie), l'esposizione nonché le dotazioni

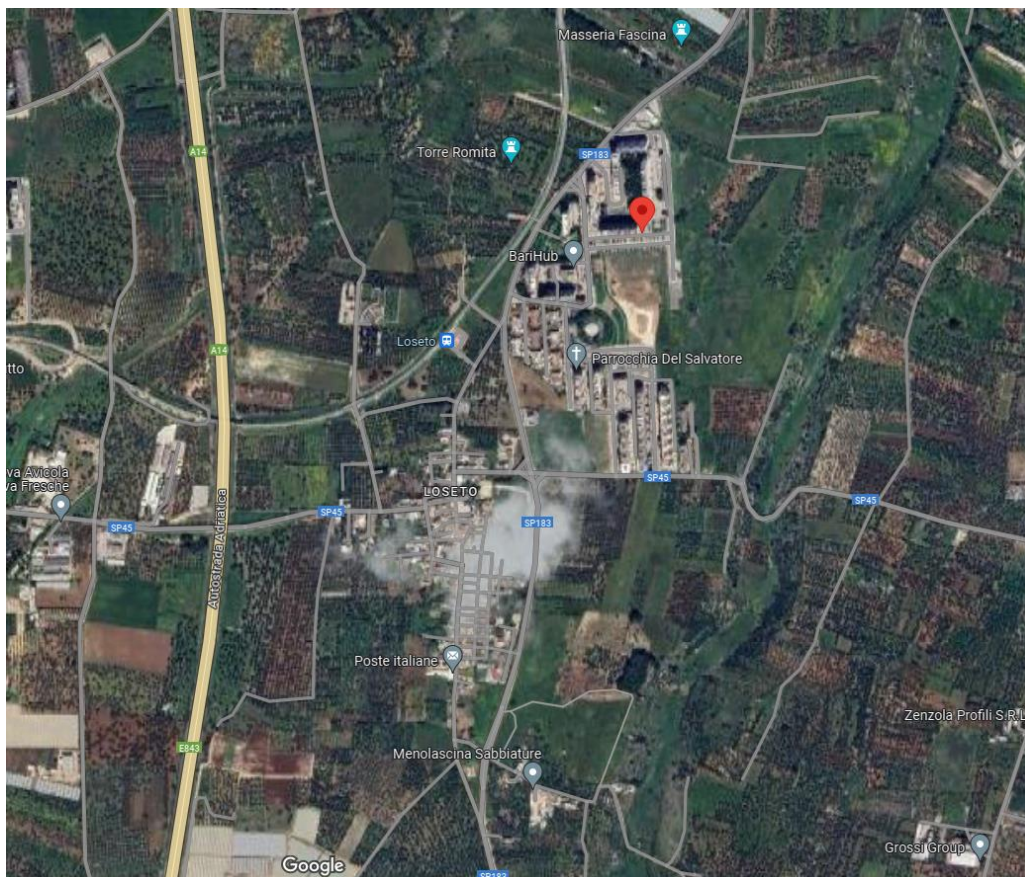
impiantistiche specifiche del lotto in oggetto (impianti, presenza/assenza di ascensore...), il livello di piano ed altro ancora;

- Fattori estrinseci in relazione all'inquadramento geografico del fabbricato rispetto al centro abitato e la sua facilità di raggiungimento nonché la presenza di servizi.

Nello specifico gli immobili sono posti a Loseto frazione di Bari alla via Vincenzo Zaccaria n.16, in una zona dell'interland di Bari in cui vi sono numerosi edifici destinati a residenza agevolata posta nei pressi di Carbonara e Bitritto nelle cui immediate vicinanze sono poste attività commerciali, l'ufficio postale, una chiesa, una farmacia.

L'immobile prospetta ed ha un affaccio su un ampio parco comunale in corso di realizzazione. Nella zona vi è ampia disponibilità di parcheggio gratuito su strada pubblica.

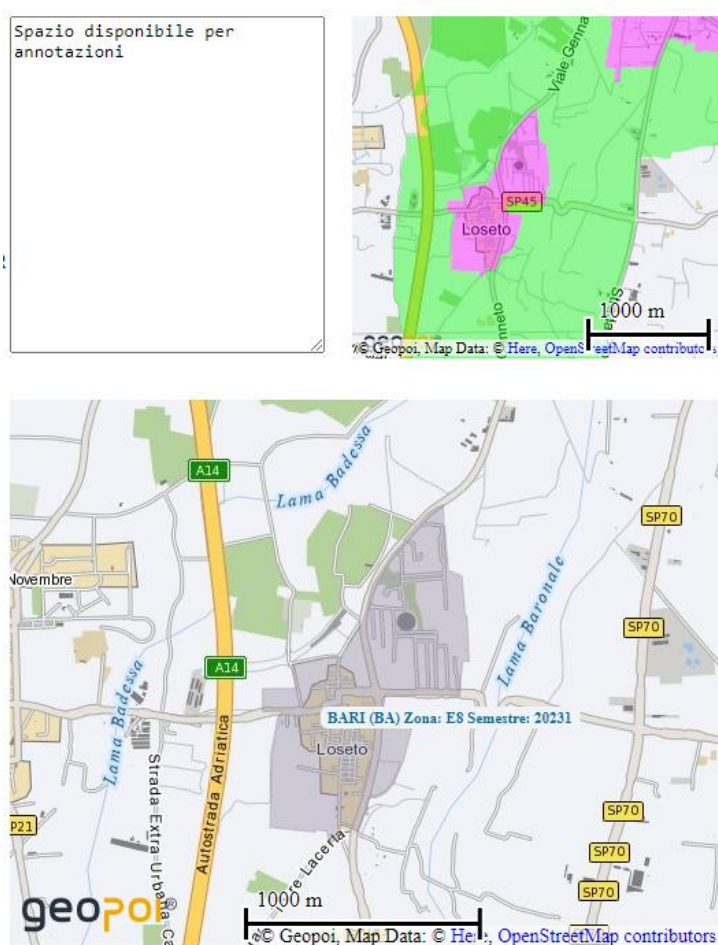
Di seguito si rappresenta la localizzazione in mappa su ortofoto.



Si sono all'uopo consultati i dati ufficiali contenuti nella Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate (fonte) riferito all'ultimo dato disponibile (I semestre 2023) al momento della consultazione.

Quest'ultima Banca Dati, ed i continui aggiornamenti delle comparazioni delle rilevazioni elaborate dall'Agenzia delle Entrate, ad integrazione della attenta valutazione degli elementi di stima specifici dell'immobile in oggetto, rappresenta una sintesi di dati "diretti" strutturata sulla base di importanti elementi di consultazione quali la fascia/zona omogenea di appartenenza, destinazione d'uso, tipologia edilizia, stato di manutenzione del dato di comparazione ricercato. Per il caso in esame si è effettuata la consultazione e si riportano i seguenti risultati:

Individuazione della zona territoriale OMI su mappa attraverso GEOPOI :



Per tale zona territoriale, la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate fornisce per la tipologia abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra un minimo di 750,00 €/m² ed un massimo di 1.100,00 €/m² con riferimento al periodo più recente disponibile al momento della consultazione, ovvero primo semestre dell'anno 2023, che di seguito si riporta per completezza:



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **BARI**

Fascia/zona: **Suburbana/QUARTIERE LOSETO - VECCHIO CENTRO URBANO E NUOVA ZONA RESIDENZIALE**

Codice zona: **E8**

Microzona: **8**

Tipologia prevalente: **Abitazioni di tipo economico**

Destinazione: **Residenziale**

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	950	1350	L	3,2	4,5	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	750	1100	L	2,5	3,7	L
Box	Normale	600	800	L	2,5	3,3	L
Posti auto coperti	Normale	400	600	L	1,7	2,5	N
Posti auto scoperti	Normale	300	400	L	1,2	1,7	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)

La stima del più probabile valore di mercato dei beni che costituiscono il lotto in vendita avverrà con il metodo sintetico.

Pertanto, prendendo a riferimento la pubblicazione del " *Consulente Immobiliare* " edito da "ilSole24ore" ed effettuando correzioni in base alla conformazione specifica dell'immobile "de quo" si ritiene opportuno fissare i seguenti "coefficienti di differenziazione" correttivi in considerazione dei principali fattori :

a) appartamento a piano ottavo

- *Coeff. di piano: piani superiori - edifici con ascensore* → $C1 = 1.00$

Vista l'epoca di realizzazione, lo stato generale e di conservazione dell'immobile, dei suoi impianti e delle finiture, nonché del livello delle stesse, le caratteristiche tipologiche del fabbricato cui esso appartiene e la localizzazione si ritiene di prendere a riferimento la quotazione massima, quale quotazione di immobili comparabili, applicando ad essa il coefficiente di piano $C1 = 1.00$

Il "valore Max" delle quotazioni OMI viene perciò corretto a 1.100,00 €/mq, valore di mercato unitario ritenuto congruo per il Subject di stima alla luce di tutto quanto esposto in relazione e nei rispettivi allegati, che ne costituiscono parte integrante come sintesi di tutti i dati reperiti, nonché per effetto delle risultanze degli accertamenti svolti in uno con la valutazione degli elementi specifici ritenuti peculiari nella formazione del giudizio di stima (non da ultimo si considera il calo dell'attuale mercato immobiliare dovuto alla elevata pressione fiscale ed alla difficoltà di accesso ai mutui).

Tutti i valori risultano congrui con i dati di compravendite di immobili simili per i quali si conoscono i valori di mercato a seguito di attenta e puntuale indagine di mercato anche attraverso una capillare ricerca svolta con l'ausilio e la consultazione di siti internet specializzati, di annunci di agenzie immobiliari, di fonti e di operatori di mercato locali.

LOTTO UNICO

appartamento a piano ottavo

Ne deriva il seguente quadro di insieme :

Sup. ragguag. totale Mq	Valore di mercato unitario [€/mq]	Valore di mercato dell'immobile (€)
119,70	1100,00	131670,00

da cui si evince che **il più probabile valore di mercato dell'immobile ottenuto dalla stima è pari a 131.670,00 Euro.**

10) VALORE ADEGUATO DELLA STIMA - PREZZO A BASE D'ASTA

Da tale valore di mercato di euro 131.670,00 ottenuto dalla stima all'esito delle considerazioni svolte in perizia (in relazione agli oneri) e da quanto previsto nei quesiti giudiziali (in relazione all'abbattimento forfettario 15%) si detraggono i seguenti importi :

- A. **per abbattimento forfettario del 15%** previsto dai quesiti giudiziali posti (quale differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti,...) pari a 19.750,50 Euro;
- B. **per Oneri di cancellazione pignoramento e ipoteca volontaria** € 294,00+35,00 = € 329,00 (alla data della stima e da verificare all'atto della cancellazione); Si precisa che l'onere B di Euro 329,00 è posto a carico della Procedura);
- C. **per Oneri per non conformità urbanistica descritta:** € 2.500,00 per cui vedasi la relazione per gli aspetti di dettaglio;
- D. **per Oneri per non conformità catastale** descritta: € 500,00;

E. **Spese condominiali insolute a tutto il 20.02.2024** (di cui al paragrafo altre informazioni per l'acquirente) che ammontano ad euro 384,72 (salvo Conguaglio Rendiconto 2023).

F. **stato di manutenzione e d'uso:** già considerati nella stima.

G. **Se si volesse acquisire il diritto di proprietà, prima della scadenza della convenzione, sarà necessario richiedere al Comune di Bari il riscatto per la trasformazione del diritto di superficie e la rimozione dei vincoli convenzionali. La somma dei costi complessivi alla data del 20.06.2024 come descritta al paragrafo 7, è cautelativamente stimata in Euro 11.166,00 ovvero in cifra tonda pari ad Euro 11.200,00.**

Ne deriva per il lotto unico in vendita descritto in relazione: **Piena proprietà Superficiaria dei Sigg. ***** e ***** in ragione di 1/2 ciascuno dell'Abitazione di tipo economico riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari, sez. Urbana LOSETO al F.M. 2 particella 493 subalterno 50 (ex 384 sub 50) - Via Vincenzo Zaccaria, n.16- scala B, piano 8 - Categ. A/3 - Classe 2 - consistenza 6,5 vani - Sup. catastale Totale 108,00 mq, Sup. catastale totale escluse aree scoperte **100,00 mq - rendita catastale euro 587,47** (con la precisazione che il diritto in vendita è esclusivamente nella forma di proprietà superficiaria del bene in oggetto e che l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto risulta di proprietà del Comune di Bari con il quale è stata stipulata la Convenzione per cui vedasi all.11, come descritto in relazione e negli allegati.

- un **VALORE ADEGUATO PER L'INTERO pari a: Euro 97.005,78 arrotondato a 97.000,00 (diconsi euro novantasettemila/00) valutato al**

netto dell'abbattimento forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri,
come descritte innanzi.

- **un VALORE ADEGUATO PER IL DIRITTO DI PROPRIETÀ DI 1/2**
(quale valore per la comproprietà dell'immobile per ciascuno dei due
debitori) pari a: Euro 48.500,00 (diconsi euro
quarantottomilacinquecento/00) valutato al netto dell'abbattimento
forfettario effettuato e delle decurtazioni per oneri, come descritte innanzi.

Il valore adeguato per l'intero coincide con il PREZZO A BASE D'ASTA
posto che tutti gli oneri siano a carico dell'Acquirente con l'esclusione del solo
onere B di euro 329,00 che è posto a carico della procedura.

Seguono gli allegati.

Ringraziando la S.V. per l'incarico conferitomi, resto a disposizione per qualunque
chiarimento dovesse necessitare.

Altamura (BA), lì data del deposito

Cordialmente

IL CTU

Dott. Ing. Andrea ANGIOLA

ALLEGATI

Allegato 1: Comunicazioni di cancelleria (nomina, fissazione udienza, atto di
accettazione e giuramento del CTU).

Allegato 2: Convocazione inizio operazioni peritali con custode giudiziario
nominato (raccomandate A/R e/o PEC).

Allegato 3: Verbale accesso Custode e operazioni peritali del CTU

Allegato 4: Rilievo fotografico

Allegato 5: Allegato grafico appartamento a piano ottavo

Allegato 6: Documentazione catastale: visure storiche ventennali, planimetrie
catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni ed estratto di mappa

Allegato 7: Ispezione ipotecaria eseguita presso Agenzia delle Entrate - Ufficio
Provinciale di Bari Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del Territorio

Allegato n.8: "certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n.302/1998)" a firma del Notaio Dottor Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia prodotta in atti per gli immobili in oggetto;

Allegato 9: estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e certificati di residenza storico con relativa richiesta.

Allegato n.10: copia Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Amendolare Francesco, del 02/10/2002 rep.35920.

Allegato 11: Istanza di accesso agli atti presso L'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e documentazione scritto tecnica disponibile acquisita allegata in stralcio (per eccessive dimensioni dei files) – copia convenzione

Allegato n.12: Istanza Agenzia Delle Entrate e risposta fornita

Allegato n.13: Richiesta di informazioni all'amministratore e relativa risposta con allegati.

Allegato n. 14 : Attestazioni di invio della Relazione CTU alle parti