

TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

CREDITORE: XXX

DEBITORI: XXX

R.G.E. n°152/2018 (cui è riunita la 504/2022)

G.E.: DOTT. RUFFINO ANTONIO

RELAZIONE TECNICA

L'Esperto del Giudice
Ing. Angela Fortunato

Ing. Angela Fortunato

Via Antonio Salandra, 25 - 70010 Sammichele di Bari

tel./fax. 0802465381 - cell 3331378326 - P.IVA 06737650728

Email: ingangelafortunato@yahoo.it - pec: angela.fortunato8367@pec.ordingbari.it



TRIBUNALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (a cui è succeduta la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**) contro **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** – Procedura n. **152/2018 R.G.E.** (cui è riunita la n. **504/22**) – Dott. Ruffino Antonio

2

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. ing. Angela Fortunato, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8367, con studio in Sammichele di Bari (BA) in Via Antonio Salandra n. 25, veniva nominata in data 24/05/2018 Esperto del Giudice nella procedura n. 152/2018 R.G.E. promossa da **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** (a cui è succeduta la **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** con Procedura n. **504/22**) contro Sigg. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**.

In data 30/05/2018 prestava giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, proceda l'eserto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee. In particolare, l'esperto dovrà precisare se il creditore abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, oppure se il creditore abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

- Se la certificazione dell'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 pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

1. 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 secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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 degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo 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 specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia 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;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente



pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile 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 degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni 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 degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ad una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità



del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui 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 periziati, in formato .rtf o word.zip.

La sottoscritta in data 28/05/2019 depositava la perizia richiesta, in data 27/06/2019 proposta di specifica onorario e spese.

In data 24/05/2023, con ordinanza il giudice richiede rinnovo della perizia di stima del locale artigianale.

2. ACCERTAMENTO DELLA CORRISPONDENZA DEL BENE, OPERAZIONI PERITALI E INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI

In relazione al pignoramento immobiliare del XXXXX al N. XXXXX Cron. N° XXXXX a favore di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXXXXXXXXX (XX) (C.F./P.IVA XXXXXXXXXXXX), cui è succeduta con Procedura n. 504/22 la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in via XXXXXXXXXXXX - XXXXX - XXXXXXXXXXXX (XX) (P.IVA XXXXXXXXXXXX) a carico dei Sigg. XXXXXXXX (nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX), in proprio e quale erede del Sig. XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX, deceduto IL XXXXXXXX), ed il figlio erede XXXXXXXX (nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXXXXXXXX) a seguito di accettazione tacita dell'eredità, di seguito descritta, i beni pignorati e quindi da valutare è il seguente:

1. Unità immobiliare sita in XXXXXXXX (XX), alla XXXXXXXX n° XX scala X, individuato al N.C.E.U. di Capurso al **Fg. X P.Ila XX sub. XX**, piano XX, cat. XXX, cl.X, cons. XXX mq, sup. cat. XXX mq, rendita € XXXXXX, per una quota pari a 1/2 in regime di comunione dei beni.

In particolare:

Dalle certificazioni rilasciate dall'Anagrafe del Comune di XXXXXXXX, la Sig. XXXXXXXX risulta essere vedova del De Cuius XXXXXXXXXXXXXXXX, il figlio XXXXXXXXXXXX è celibe e residente, insieme alla madre, in via XXXXXXXXXXXXXXXX n. XX a XXXXXXXX (**Allegato 01**).

La sottoscritta, in data 02/08/2023 alle ore 18.30 si recava, a seguito della comunicazione ricevuta dal Custode XXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXX presso il bene oggetto del procedimento, in XXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXXXXXX n° XX per dare inizio alle operazioni peritali.

A tali operazioni, consistenti in rilievi metrici e fotografici, ha partecipato oltre alla sottoscritta, il custode avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, il Sig. XXXXXXXX, debitore della procedura, in rappresentanza dell'altra debitrice XXXXXXXXXXXXXXXX, impossibilitata a comparire per motivi di salute, e l'avvocato XXXXXXXXXXXXXXXX, loro legale. Si allega il verbale all'uopo redatto dal Custode Avv. Dino Costanza (**Allegato 02**).



3. IDENTIFICAZIONE, RICOGNIZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO

Locale artigianale, censito presso il N.C.E.U. nel comune di XXXXXXXXXX (BA) e individuato al N.C.E.U. nel comune di XXXXXXXXXX (XX) al **Fg. X P.IIIa XX sub. XX**, piano S1, cat. C/3, cl.3, cons. 122 mq, sup. cat. 125 mq, rendita € 441,05, in zona B2 di PRG (come risulta dal Certificato di Destinazione Urbanistica – **Allegato 03**).

Ubicazione

L'immobile in oggetto comprende un locale artigianale al piano seminterrato di un edificio pluripiano con accesso da parte comune condominiale a cui si giunge da cancello carrabile in XXXXXXXXXX n.XX scala X ed è precisamente l'ultimo locale a sinistra nel corridoio di scorrimento per chi scende dalla rampa condominiale. Tale fabbricato è ubicato in una zona centrale del Comune di XXXXXXXXXX, prossima alla viabilità primaria.

Confini

L'immobile confina, partendo da nord e procedendo in senso orario, con altra proprietà e corsia di manovra comune, altra u.i., altra u.i., area condominiale; il cespite ha accesso da area condominiale.

Descrizione e composizione dell'immobile

Il bene, con ingresso da area comune condominiale, è costituito da un unico vano di altezza 3,50 m, un vano retrostante ed un wc; dalle verifiche urbanistiche effettuate, di cui si parlerà in dettaglio nel paragrafo dedicato, risulta legittimo solo il vano principale.

Il fabbricato è costituito da struttura portante in c.a. e muratura di tamponamento in tufo/laterizio dello spessore di cm 30 circa e finitura interna ad intonaco civile. Il locale artigianale nello specifico comprende tramezzi in laterizio, pavimenti in boiacca di cemento, porte in metallo. Gli impianti esistenti sono: elettrico, idrico e fognario (questi ultimi a servizio del servizio igienico).

Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 04**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 05**) in sede di sopralluogo.

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Calcestruzzo armato / Laterizi	Buono
Divisori interni	Tufo/Laterizi	Buono
Copertura	Solaio in latero cemento	Scarso
Prospetti	Intonaco	Buono
Finiture interne	Intonaco	Scarso



Pavimenti	Cemento	Scarso
Rivestimenti	Ceramica	Buono
Infissi interni	Metallo e legno	Buono
Infissi esterni	Metallo	Scarso
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto idrico – fognario	Sottotraccia	Buono

4. CONFORMITÀ EDILIZIA, STATO DI POSSESSO DEL BENE

Regolarità urbanistica

Dalle verifiche effettuate sul titolo di provenienza dell'immobile e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di XXXXXXXXXXXX in data 28/08/2018 e 08/10/2018, è emerso che il fabbricato oggetto della procedura è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n. XXXXX del XXXXXXXX (P.E. n. XXXXXXXX), C.E. variante P.E. n. XXXX e Concessione in Sanatoria n. XXXX del XXXXXXXX, giusta pratica di condono edilizio n. XX (**Allegato 06**). Il fabbricato risulta essere dotato di Permesso di abitabilità o di uso n. XXXXXXX del XXXXXXX (**Allegato 07**). Lo stato dei luoghi risulta essere non corrispondente a quanto riportato nelle pratiche edilizie, in quanto il vano retrostante ed il wc non sono presenti nelle planimetrie della sanatoria, e si sono ricavati nella zona destinata ad intercapedine; la situazione è però corrispondente alla planimetria catastale, eccezion fatta per la presenza del soppalco nel locale artigianale.

Stato di possesso del bene

Allo stato attuale l'immobile, come verificato in sede di sopralluogo, risulta essere occupato dai proprietari.

5. CONSISTENZA E VERIFICHE CATASTALI DELL'IMMOBILE DEL LOTTO INDIVIDUATO

Il bene presenta un vano ed un wc (realizzati nell'intercapedine, con porta di accesso dal locale artigianale) non autorizzati da pratiche edilizie, oltre ad un soppalco di circa 30 mq, anch'esso non legittimo.

Si precisa che nel calcolo della consistenza si terrà conto solamente delle superfici legittime.

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed il 50% gli altri muri di confine, hanno accertato una superficie commerciale di mq 104,50.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:



Locale	Superficie netta (mq)	Superficie Lorda (mq)	Coeff. Di Differenziazione	Superficie Commerciale (mq)
Locale artigianale	96,74	104,50	1,00	104,50
TOTALE				104,50

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dello spessore dei muri confinanti con altre unità;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 20/11/2023 (**Allegato 8**) è emersa la corrispondenza delle planimetrie catastali con lo stato dei luoghi, eccezion fatta per la presenza di un soppalco nel locale artigianale.

Si ricorda però che tali planimetrie non risultano essere corrispondenti con quanto legittimato dal punto di vista urbanistico.

6. PROVENIENZA, ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Provenienza

Dall'esame della documentazione acquisita durante le operazioni peritali si è rilevato che l'immobile contraddistinto nel NCEU di XXXXXXXXXXXX (XX) al **Fg. X P.IIa XX sub. XX**, Via XXXXXXXXXXXX n. XXXX, piano S1, cat. C/3, cl.3, cons. 122 mq, sup. cat. 125 mq, rendita € 441,05, risulta tutt'oggi intestato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX (decaduto) e XXXXXXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 1/2.

Il suddetto immobile è pervenuto agli intestatari per accettazione tacita dell'eredità per atto giudiziario del XXXXXXXXXXXXXXXX rep. XXXXX; in precedenza il bene è stato acquistato con atto di compravendita del XXXXXXXXXXXXXXXX repertorio n. XXXXX raccolta n. XXXXXXXX, notaio XXXXXXXX, registrato a Bari al n. XXXXXXXX in data XXXXXXXX (**Allegato 09**), copia del quale è stata fornita dal Sig. XXXXXXXX, in sede di primo sopralluogo.



Detto immobile è stato edificato dalla Impresa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, con sede in XXXXXXXXX alla via XXXXXXXXXXXXXXXX n. X.

Vincoli ed oneri giuridici

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni operazione ritenuta necessaria, si precisa che il creditore ha depositato certificazione notarile ipo-catastale datata 19/04/2018; tale certificazione risale sino all'atto di acquisto originario ed è stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Da tale relazione risultano:

- ISCRIZIONE del 10/06/2011 - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXXXXXXXXXX
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Gravante sulla particella XX sub. XX del Fg. X in ditta a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
per la quota di 1/2 ciascuno di proprietà, sulle particelle XXX e XXX del fg. XX in ditta a
XXXXXXXXXXXXX per 1/1 di proprietà.
- TRASCRIZIONE del 10/04/2018 - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXX
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXX del
XXXXXXXXXXXXX ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI
Gravante sugli immobili oggetto della relazione notarile in ditta a XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di
6/8 di piena proprietà, e in ditta a XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX per la quota di 1/8 cadauno
di piena proprietà.

Da ispezioni ipotecarie effettuate dalla sottoscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 20/11/2023 - ispezione n. Ispezione n. T198693 del 20/11/2023 risultano essere presenti per l'immobile al fg. X ptc. XX sub. XX le seguenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni inerenti l'immobile in oggetto, di seguito riportate (**Allegato 10**):

- TRASCRIZIONE del XXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXX Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO
Documenti successivi correlati:
1. Comunicazione n. XXXX del XXXXXXXX di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data
XXXXXXX.
Cancellazione totale eseguita in data XXXXXXXX (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.
Lgs 385/1993)
- ISCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXX Registro Generale XXXXXXXX
Pubblico ufficiale XXXXXXXXXXXXXXXX Repertorio XXXXXXXXXXXXXXXX del XXXXXXXX



IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

- TRASCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXX del XXXXXXXXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ISCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- TRASCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXX Registro Generale XXXXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXXXX del XXXXXXXX
ATTO GIUDIZIARIO - ACCETTAZIONE TACITA D'EREDITA
- TRASCRIZIONE del XXXXXXXX - Registro Particolare XXXXXXXX Registro Generale XXXX Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio XXXXXXXX del XXXXXXXX
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova in una zona centrale forte carattere residenziale in Via XXXXXXXX n. XX scala X. Tale zona risulta essere ben collegata alla viabilità primaria e vicina ai più comuni servizi e ad attività commerciali di beni di prima necessità.

Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerato la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

In via preliminare si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la Camera di Commercio di Bari, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati attualmente, per immobili in condizioni simili a quello in esame. I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con i dati delle quotazioni OMI



(Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al 1° Semestre del 2023 per immobili a destinazione laboratori in stato conservativo scadente ubicati nella fascia/zona denominata Centrale/ZONA ABITATA ESTERNA AL CENTRO STORICO-XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX-VIA XXXXXXXXXXX-XXXXX-XXXXX-XXX XXXXXXXXXXXXXXX-XXXXXXXXXXXXXXXXXX XX , il quale indica un valore per laboratori stato conservativo scadente tra €/mq 650,00 e €/mq 900,00 (**Allegato 11**).

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie. Al fine del calcolo della superficie commerciale degli immobili chiusi, si considera la superficie lorda moltiplicata per il coefficiente di differenziazione stabilito nella tabella di cui sopra.

Considerando le peculiarità dell'immobile ed in particolare:

- la posizione del bene rispetto al territorio circostante;
- la qualità delle infrastrutture circostanti e il livello ambientale;
- l'epoca di realizzazione e lo stato generale di conservazione e manutenzione;
- la disponibilità di beni simili e la richiesta di mercato;

Considerando come riferimento i beni immobili simili compravenduti di recente come si è avuto modo di verificare presso le locali agenzie immobiliari, anche in considerazione che l'immobile non risulta essere libero, che il locale artigianale non è dotato di servizi igienici (non essendo legittimo il bagno ricavato nell'intercapedine) e lo stato (infiltrazioni da finestre esterne ed evidente umidità di risalita) si ritiene possa applicarsi un valore minimo al metro quadro pari a € 650,00:

$$V = mq 104,50 \times \text{€/mq } 650,00 = \text{€ } 67.925,00$$

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = \text{€ } 67.925,00 - \text{€ } 10.188,75 = \text{€ } 57.736,25$$

Adeguamenti e correzioni della stima

In relazione allo stato attuale dell'immobile, si dovrà considerare il seguente costo a carico della procedura o dell'acquirente:

- Oneri demolizione tramezzature tra vano e bagno in intercapedine, chiusura porta di collegamento tra locale artigianale ed intercapedine, rimozione soppalco, comprensivo di ripristini: € 3.000,00, in considerazione dell'aumento dei prezzi che sta vivendo il settore edilizio in questo periodo;
- Oneri nuovo accatastamento: € 1.000,00;



Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile è pari a:

V = € 53.763,25

V = € 53.600,00 (valore arrotondato)

(diconsi cinquantatremilaseicentoeuro/00)

12

7. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

Piena proprietà di locale artigianale di 122 mq oltre accessori al piano seminterrato sito in un fabbricato in XXXXXXXX (XX) in Via XXXXXXXXX n.XX scala B con accesso da portone condominiale riportato al N.C.E.U. **Fg. X P.IIIa XX sub. XX**, Via Valenzano n. XX/B, piano S1, cat. C/3, cl.3, cons. 122 mq, sup. cat. 125 mq, rendita € 441,05, risulta intestato al sig. XXXXXXXX (decaduto) e XXXXXXXXXXXX, per una quota pari a 1/2.

L'immobile è composto da: locale artigianale che sviluppa complessivamente una superficie commerciale di mq 104,50.

Prezzo base

V = € 53.600,00

8. CONCLUSIONI

Con ciò il sottoscritto, ritenendo di aver espletato il proprio incarico, ossequia e deposita la relazione composta da n. 13 pagine oltre a n. 12 allegati.

Sammichele di Bari, lì 20/11/2023

L'ESPERTO DEL GIUDICE

Ing. Angela Fortunato



Alla presente si allegano:

- All. 01 – Certificato di matrimonio della XXXXXXXXXX;
- All. 02 – Comunicazione sopralluogo;
- All. 03 – Verbale di sopralluogo;
- All. 04 – Certificato di destinazione urbanistica;
- All. 05 – Planimetria stato dei luoghi rilevato e stato dei luoghi da ripristinare dell'immobile;
- All. 06 – Documentazione fotografica immobile;
- All. 07 – Documentazione urbanistica acquisita presso l'ufficio tecnico comune di XXXXXXXX;
- All. 08 – Certificato di Abitabilità e agibilità acquisito presso l'ufficio tecnico comune di Capurso;
- All. 09 – Documentazione catastale (estratto di mappa, elaborato planimetrico, visura storica, planimetria catastale) acquista dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 20/11/2023;
- All. 10 – Copia titolo di provenienza e atto di accettazione tacita di eredità;
- All. 11 - Ispezione ipotecaria in data 20/11/2023 presso Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare;
- All. 12 - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al 1° Semestre del 2023.

