TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

--- --- **** * **** --- ---

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

--- --- **** * **** --- ---

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°227/2021 R. G. promosso da:

e per essa la mandataria

CONTRO

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

il C.T.U.
(Ing. Vito PIGNATARO)

STUDIO TECNICO
di Consulenza e Progettazione Civile Ambientale – Industriale e dell'Informazione
via E. De Nicola n°84 – 70042 – Mola di Bari (BA) - P. I.V.A. 03495080727 – cod. fis. PGN VTI 56C27 F280E
tel. 080/473.38.48 – cell.340.3000.417 - e-mail:studiopignatarovp@libero.it - pec:vito.pignataro3619@pec.ordingbari.it

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°227/2021R.G. promosso da:

(codice fiscale) e per essa

la mandataria (codice fiscale)

CONTRO

G.E. Dott. Antonio RUFFINO

--- --- **** * **** --- ---

Premesso:

- Che il sig. G.E. dr. Antonio RUFFINO con Decreto *ex* artt. 559 e 569 C.P.C. del 20 ottobre 2021 nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO esperto stimatore del compendio pignorato ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe **(allegato "A")**;
- Che con il predetto provvedimento il sig. G.E. onerava l'esperto stimatore di provvedere, entro 10 giorni dalla sua comunicazione, al perfezionamento della stessa previa sottoscrizione con firma digitale e trasmissione presso la cancelleria del Tribunale di Bari – Ufficio esecuzione Immobiliare, dell'atto di giuramento e di accettazione della nomina **(allegato "A")**;
- Che la predetta attività veniva evasa il 27 ottobre 2021;
- Che con la nomina veniva affidato all'esperto l'incarico di procedere, previa evasione delle incombenze riportate nel Decreto *ex* artt. 559 e 569 C.P.C. del 20 ottobre 2020, alla stima dei beni pignorati **(allegato "A")**;
- Che il verbale di pignoramento del compendio immobiliare ricadente

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 05/08/2020 al n. 21790R.P. e n.31110R.G., colpisce l'intera proprietà del compendio immobiliare costituito da :

1. ***LOCALE sito in Cellamare alla Via Caracciolo, piano S1, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35;***
2. ***APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, subalterno 1, categoria A/4, ma. 117;***
3. ***FABBRICATO uso deposito sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1253, sub 3-***
4. ***APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;***
5. ***LOCALE sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47.***

- che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E, inoltrava richiesta ed acquisiva presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Sezione Catasto Fabbricati la **l'estratto del foglio di mappa (allegato "B.1"), le planimetrie catastali (allegati "B.2") e** le **visure storiche aggiornate (allegati "B.3")** del compendio immobiliare staggito;
- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica degli immobili oggetto di esecuzione

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

immobiliare lo scrivente ed il Custode Giudiziario dottor Rosario MARRA, a seguito di comunicazione a mezzo raccomandata AR del 12 novembre 2021 PEC **(allegato "C")**, in data 23 novembre 2021 eseguivano l'accesso dell'immobile in CELLAMARE alla via CARACCIOLO n°35/A **(allegato "D")**;

- che al predetto accesso avevano la presenza della signora - la quale, indentificata a mezzo carta d'identità elettronica n° rilasciata in data 13/11/2018, riferiva di essere conduttrice del cespite, di usarlo come abitazione principale e di non essere a conoscenza di contratti di locazione **(allegato "D")**;
- che nel corso delle operazioni peritali il custode giudiziario, previa disponibilità della signora della signora . a fornire i recapiti telefonici del signor , prendeva contato telefonico con l'esecutato all'uopo invitandolo a raggiungere il predetto immobile al fine di procedere con l'avvio della procedura forzata **(allegato "D")**;
- Che il signor , nel riferire la propria momentanea indisponibilità, chiedeva al dottor MARRA di poter posticipare ad altra data l'inizio delle operazioni peritali in impegno a contattare entro la settimana corrente il Custode per definire la data di accesso **(allegato "D")**;
- Che le operazioni peritali venivano temporaneamente sospese con riserva di riprenderle non appena sarà stata concordata la data di accesso al compendio immobiliare pignorato **(allegati "D")**;
- Che previi intercorsi accordi con la parte esecutata i sopralluoghi dei restanti cespiti staggiti proseguivano il 13 dicembre 2021 e terminavano il 27 gennaio 2022 **(allegati "D")**;

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- che nelle more lo scrivente acquisiva previa ispezione ipotecaria si BARI le seguenti note di trascrizione:
  - TRASCR. REG. PART. 3205-1992 relativo all'atto di compravendita del notaio Mario TONI del 28/12/1991 in forza del quale acquistava da e il locale al piano interrato del *Fabbricato sito in Cellamare alla Via Caracciolo riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35* **(allegati "E.1.1")**
  - TRASCR. REG. PART. 2776-2000 relativo all'atto di assegnazione a soci della dei seguenti immobili **(allegati "E.2.1")**:
    - ***APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;*
    - ***LOCALE*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47.*
  - TRASCR. REG. PART. 5498-2006 dell'atto di donazione per rogito del notaio ELIO TRONO di Triggiano del 8 febbraio 2006 relativo ai seguenti immobili **(allegati "E.3.1")**
    - ***APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, subalterno 1, categoria A/4, ma. 117;*
    - ***FABBRICATO uso deposito*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella1253, sub3*

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- Che al fine di acquisire gli atti di provenienza acquisiva presso l'archivio notarile dalla provincia di Bari i seguenti documenti:
  - Atto di compravendita del notaio Mario TONI del 28/12/1991 in forza del quale acquistava da il locale al piano interrato del *Fabbricato sito in Cellamare alla Via Caracciolo riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35***(allegati "E.1.2")**
  - Atto di assegnazione a soci della dei seguenti immobili **(allegati "E.2.2")**:
    - ***APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;*
    - ***LOCALE*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47.*
  - Atto di donazione per rogito del notaio ELIO TRONO di Triggiano del 8 febbraio 2006 relativo ai seguenti immobili **(allegati "E.3.2")**
    - ***APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, subalterno 1, categoria A/4, ma. 117;*
    - ***FABBRICATO uso deposito*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella1253, sub3*
- Che, al fine di verificare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare, in data 19/12/2022 eseguiva presso lo Sportello Unico per

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

l'Edilizia l'accesso agli atti dove venivano acquisiti i seguenti titoli abilitativi:

- Concessione edilizia sanatoria n.87-2003 relativa al **LOCALE** al piano interrato del *Fabbricato sito in Cellamare alla Via Caracciolo riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35* **(allegati "E.1.3")**
- **Conc.edil.32b-1996 ed abitabilità del 8.02.2000 relativa all'*APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;* ed al ***LOCALE*** *sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47 di cui alla* **(allegati "E.2.3")**
- Nulla osta all'esecuzione dei lavori n.219 del 27 luglio 1966 ed autorizzazione di abitabilità del 17.02.1968 relativo all'***APPARTAMENTO*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, subalterno 1, categoria A/4, ma. 117 ed al* ***DEPOSITO*** *sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella1253, sub3* **(allegati "E.3.3")**

- Che al fine di verificare se in data successiva al pignoramento il compendio immobiliare de quo fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli eseguiva presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l'ispezione ipotecaria;

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- Che dalla predetta verifica non risultavano esserci, in data successiva al pignoramento de quo, ulteriori formalità pregiudizievoli **(allegato "F")**;
- Che nelle more l'amministratore pro tempore del condominio degli immobili oggetto della procedura di proprietà del signor ed in particolare dell'appartamento di Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6 e dell'immobile di Via Salvo D'Acquisto n.8,piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mq 47, riferiva al custode giudiziario che il debito a carico dell'esecutato alla data del primo aprile 2022 ammontavano ad €.572,02
- Che in data 23 novembre 2022, al fine di accertato lo stato civile del signor (codice fiscale), inoltrava presso l'Ufficio Anagrafe del comune di CELLAMARE la richiesta del certificato di stato civile e, in caso di rapporto di coniugio, del certificato di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine del
- Che l'Ufficio Anagrafe del comune di CELLAMARE producendo il relativo certificato in base al quale è risultato che dal 13 dicembre 2001 il signor è coniugato in regime dei separazione dei beni **(allegato "L")**;

ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare per ciascuno dei **LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO** le risposte ai quesiti formulati dal Sig. G.E. procedendo all'evasione dell'incarico con il seguente ordine di esposizione:

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

1. **Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare**
2. **Descrizione del compendio immobiliare**
3. **Stato di conservazione**
4. **Stato di possesso dell'immobile**
5. **Superfici**
6. **Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**
7. **Attestato di Prestazione Energetica**
8. **Confini**
9. **Dati catastali**
10. **Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**
11. **Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**
12. **Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione**
13. **Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento**
14. **Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G.**
15. **Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

------ * * . * * ------

LOTTI DEL COMPENDIO IMMOBILIARE STAGGITO

LOTTO N°1

- *LOCALE sito in Cellamare alla Via Caracciolo, piano S1, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35;*

LOTTO N°2

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- *APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, sub 1, cat.A/4, ma. 117;*
- *FABBRICATO uso deposito sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1253, sub 3-*

LOTTO N°3

- *APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;*
- *LOCALE sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47.*

------ * * . * * ------

LOTTO N°1

- *LOCALE sito in Cellamare alla Via Caracciolo, piano S1, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35;*

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare relativo al lotto n°1, per quanto accertato in forza della documentazione in atti ed quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è LOCALE ad uso deposito sito in Cellamare alla Via Caracciolo, piano S1, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, ma 35.

2. Descrizione del compendio immobiliare

Il locale è sito in Cellamare al piano interrato del fabbricato alla Via Caracciolo con accesso dalla pubblica via mezzo rampa carrabile. Esso presenta il pavimento monolitico in cemento ed ha i muri e l'intradosso del so-

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

laio allo stato rustico privo di intonaco. Esiste in punto luce precario e non conforme alla normativa vigente **(allegato –G.1- e foto dalla n°1 alla n°6 dell'allegato –H.1-).**

------ * * . * * ------

3. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato, in quanto allo stato rustico, presenta un grado di finitura e conservazione scarso. In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico non sono presenti. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato ed orizzontali con solai in latero-cemento gettato in opera.

------ * * . * * ------

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de quo risultava nella disponibilità del signor

------ * * . * * ------

5. Superfici

La superficie lorda dell'immobile **(elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "B.2.3.1", "B.2.3.2" "G.1")**:

- ✓ Locale ~ 35 mq
- ✓ altezza interna ~ 2,80 mt

------ * * . * * ------

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare è stato realizzata in

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

forza di Concessione Edilizia n.443 del 29/04/1979 e, a seguito di illeciti urbanistici costituiti da ampliamento di costruzione e cambio di destinazione d'uso, in data 2 maggio 2003 veniva rilasciata Concessione Edilizia in Sanatoria (prot.n.1584) acclarata al registro sanatorie con il n.87/1986 **(allegati "E.1.3")**. Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia delle Entrate prodotta in atti come **allegato "B.2.3.1" e "B.2.3.2".**

------ * * . * * ------

7. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile non essendo riscaldato non ha necessità di APE.

------ * * . * * ------

8. Confini

Il locale confina a Sud con area condominiale, ad Est con immobile identificato con il sub n°26 intestato in Catasto Fabbricati a nata a il e ad Ovest con immobile identificato con il Sub n°28 intestato a nata a il

------ * * . * * ------

9. Dati catastali

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato **(allegato "B.3.3")**:

- **Dati identificativi:** comune Cellamare-Foglio 1, particella 1281, sub27
- **Dati classamento:** categoria C/6, classe 2, consistenza 35m^2, rendita euro 65,07, superficie catastale totale 38m^2
- **Intestazione:** (codice fiscale) - proprietario

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- **Indirizzo:** via CARACCIOLO - Piano S1

------ * * . * * ------

10. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

L'immobile è nella disponibilità della piena proprietà del signor -

- - * * . * * - -

11. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il compendio immobiliare del lotto n°1 è pervenuto al signor

con atto di atto di compravendita per rogito notaio Mario TONI del 28/12/1991 in forza del quale acquistava da e il locale al piano interrato del Fabbricato sito in Cellamare alla Via Caracciolo riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1281, subalterno 27, categoria C/6, mq 35**(allegati "E.1.1" ed "E.1.2")**

- - * * . * * - -

12. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro dettata dalla formalità nn.47068 R.G. e 6645 R.P. del 15/12/2015 relativa ad Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 24/11/2015, per l'importo

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

complessivo di €. 90.041,10 dei quali €. 82.841,10 per sorte ingiunta, a favore di . con sede in San Severo (FG) contro . nato a il , gravante, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, sugli immobili del **LOTTO N°2**

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.38646R.G. e 27910R.P. del 10/10/2012 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 12/09/2012, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Rutigliano (BA), a favore della Società di con sede in contrc nato a il , gravante, per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili dei **LOTTI N°1 e N°3**
- Trascrizione contro relativa alla formalità nn. 30951R.G. e 22995R.P. del 22/06/2021 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 21/05/2021, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di BARI, a favore della con sede in , contro nato a il per la quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Cellamare (BA), più precisamente:
  - Fabbricato, Via Caracciolo, piano S1, categoria C/6, ma. 35, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1281, subalterno 27;
  - Appartamento, Via Caracciolo, n.35 A, piano T, categoria A/d, ma. 117, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1005, subalterno 1;
  - Fabbricato, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1253, subalterno 3; per la quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria sui seguenti immobili siti in Cellamare (BA), più precisamente:

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- Appartamento, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano 1, scala D, categoria A/3, vani 6, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 31;
- Immobile, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano $S1, scala D, categoria C/6, ma. 47, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 36.

- - * * . * * - -

13. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano sulla porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, in data successiva a quella del pignoramento ulteriori formalità pregiudizievole **(allegato "F")**.

- - * * . * * - -

14. Determinazione del valore di mercato del LOTTO N°1 ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari aggiornati al primo semestre 2022 ed acquisiti, attraverso il sito "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato "I")**.

In particolare, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repub-

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

blica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta determinato dalla seguente espressione:

$V_{normale\ unitario} = [Valore_{OMI\ min.} + (Valore_{OMI\ max.} - Valore_{OMI\ min.}) \times (K_1 + 3 \times K_2)/4]$ dove

coefficiente di adeguamento della categoria

$Valore_{OMI\ min}$ *e* $Valore_{OMI\ max}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

K_1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	= 1,0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,8
	oltre 70 mq fino a 120mq	= 0,5
	oltre120mq fino a 150mq	= 0,3
	oltre 150 mq	= 0
K_2 (Livello di piano)	piano seminterrato	= 0
	piano terreno	= 0,2
	piano primo	= 0,4
	piano intermedio	= 0,5
	piano ultimo	= 0,8
	piano attico	= 1

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi per i **LOCALI** forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

per immobili ubicati nella microzona catastale 1 dell'abitato di CELLAMARE ed in stato conservativo normale sono 640,00 €./mq (valore minimo) e 900,00€./mq (valore massimo) ne segue che il $V_{normale\ unitario}$ dell'immobile è il seguente

$$V_{normale\ unit.} = V_{alore\ OMI\ min.} + (V_{alore\ OMI\ max.} - V_{alore\ OMI\ min.}) X (K_1 + 3 \times K_2)/4 =$$

$$= ½ [640,00€./mq + (900,00-640,00)€./mq \times (1,0+3 \times 0,0)/4] = €.352,50/mq$$

Pertanto il valore dell'immobile , in forza del suddetto valore medio unitario, visto altresì l'allegato 2 del manuale della Banca dati dell'O.M.I avente per oggetto le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani…", resta così definito:

$$(100\%\ S_{superficie\ lorda\ abitazione} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (30\%\ S_{superfici\ terrazzi\ e\ balconi\ fino\ a\ 25mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (10\%\ S_{superfici\ terrazzi\ e\ balconi\ oltre\ 25mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (30\%\ S_{superfici\ lastrico\ solare\ fino\ a\ 25mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (10\%\ S_{superfici\ lastrico\ solare\ oltre\ 25mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (25\%\ S_{superfici\ pertinenze\ comunicanti\ e\ non} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (10\%\ S_{superficie\ area\ scoperta\ fino\ a\ 115mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) +$$
$$+ (2\%\ S_{superficie\ area\ scoperta\ eccedente\ 115mq} \times V_{alore\ unitario\ abitazione}) =$$

LOCALE	35mq X €.352,50/mq =	€. 12.337,50
		€. 12.337,50

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, eseguito l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva previo arrotondamento è pari a: **(1 - 0,15) x €.12.337,50 = €. 10.000,00**

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- - * * . * * - -

15. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- Trascr. relativa alla formalità n.30951R.G. e n.22995R.P. del 22/06/2021

------ * * . * * ------

LOTTO N°2

- *APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, piano T, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, sub 1, cat.A/4, ma. 117;*
- *LOCALE sito in Cellamare alla Via Caracciolo n.35, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1253, sub 3*

16. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G., per quanto accertato in forza della documentazione in atti ed quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è un fabbricato per civile abitazione sito in Cellamare (BA) alla via Caracciolo n°35 e comprende Appartamento riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1005, sub 1, cat.A/4, ma. 117 e Locale riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 1253, sub 3

17. Descrizione del compendio immobiliare

L'appartamento sito in CELLAMARE alla via CARACCIOLO ha l'accesso dal civico n°35 della predetta via a mezzo di porta di ingresso dalla quale si accede al vano scala **(allegato –G.2- e foto dalla n°1 alla n°3 dell'allegato –G.2-)** alla cui destra è posizionata la scala di comunicazione con il piano semi-interrato ove è ubicato un ampio locale deposito **(allegato –G.2 - foto n°4 e dalla foto n°25 alla foto n°28 dell'allegato –G.2-)** ed alla

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

sinistra la rampa di scala di comunicazione fra il piano terra e l'appartamento **(allegato –G.2- foto n°3 e dalla foto n°5 alla foto n°16 dell'allegato –G.2-).** L'appartamento a sua volta è composto da camera da letto e cucina, posizionati rispettivamente alla sinistra e frontalmente il ballatoio di arrivo al piano rialzato **(allegato –G.2- e dalla foto n°6 alla foto n°11 dell'allegato –G.2-)**. Alla sinistra di chi entra in cucina dal ballatoio del vano scala è posizionato un ampio vano soggiorno e frontalmente ad un pozzo luce, con funzione di disimpegno, dal quale si accede all'adiacente bagno **(allegato –G.2- dalla foto n°12 alla foto n°16 dell'allegato –G.2-)**. Il pozzo luce assolve la funzione di disimpegno anche verso la restante parte di **FABBRICATO ove sono posizionati due ampi locali depositi** comunicanti fra di loro e con accesso anche dai civici n°2 e n°4 di via POLA **(allegato –G.2- dalla foto n°17 alla foto n°23 dell'allegato –G.2-).** . Il vano scala, dopo aver superato il ballatoio di arrivo al piano rialzato, termina al terrazzo di copertura della porzione di fabbricato posizionato sopra l'appartamento **(allegato –G.2- dalla foto n°29 alla foto n°33 dell'allegato –G.2-).** .

------ * * . * * ------

18. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato è finito in ogni sua parte e presenta un grado di finitura economico e di conservazione sufficiente e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico, sono presenti e, per quanto accertato, non rispondono alle condizioni di sicurezza e/o conformità alla Vigente normativa.

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

L'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in muratura ed orizzontali in muratura la parte relativa ai locali ed in cemento armato quella dell'appartamento.

------ * * . * * ------

19. Stato di possesso dell'immobile

Il compendio immobiliare de quo risultava essere stato locato dalla procedura, in forza della occupazione *illegittima,* con contratto precario oneroso *(autorizzate dal GE)* al signor nato a il (C.F.) e residente in alla

------ * * . * * ------

20. Superfici

Le superfici lorde che compongono il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe sono **(elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "G.2" ed "H.2")**:

- ✓ Appartamento + deposito piano terra ~ 150 mq
- ✓ deposito piano seminterrato e terrazzo ~ 80 mq
- ✓ terrazzo ~ 50 mq
- ✓ altezza interna abitazione ~ 3,00 mt
- ✓ altezza interna deposito piano terra ~ 4,60 mt

------ * * . * * ------

21. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare, per la parte con af-

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

faccio verso via POLA, è stato realizzata in data anteriore il 1° settembre 1967 e per quella con accesso principale da via Caracciolo, è stato realizzato in forza del Nulla Osta all'esecuzione dei lavori n.219 del 27 luglio 1966 ed autorizzazione di abitabilità del 17.02.1968 **(allegato "E.3.3").** Lavori di ampliamento sono stati realizzati in Forza di pratica Edilizia n.20/1992 del 6 novembre 1992 il cui stato dei luoghi, benché non disponibile agli atti del Comune, è riconducibile alla documentazione catastale **(allegato "B.2.1" e "B.2.2")**. Dal confronta fra la planimetria catastale ed i rilievi dei luoghi **(allegato "H.2)** è possibile accertare, in difformità a quanto riportato nella planimetria catastale, l'esecuzione di opere interne. In particolare è stato accertato che i predetti lavori hanno interessato la porzione di appartamento confinante con i l deposito avente accesso dal civico n°2 di via POLA ove è stato altresì aperto un varco sul muro Nord che pone in comunicazione il predetto locale con un bagno a servizio dell'appartamento che, per l'occasione, è stato diviso in due locali aventi entrambi la funzione di bagno. Nel pozzo luce è stato ricavato un piccolo ripostiglio. Le predette opere interne, in quanto non autorizzate da titoli abilitativi, devono essere oggetto di accertamento di conformità di cui all'art.36 del D.P.R n°380/2001 e ss.mm.ii. al quale deve fare seguito la denuncia al catasto fabbricati. Gli oneri oblativi ed amministrativi per eseguire l'accertamento di conformità, unitamente a quelli tecnici, ammontano ed euro 7.000,00.

22. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è privo di APE. In ordine alla sua predisposizione si provvederà dopo l'aggiudicazione dell'immobile e comunque prima che venga attivata la procedura di trasferimento al nuovo proprietario.

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

23. Confini

L'appartamento è confinante a Nord con via Caracciolo ad Est con via Pola, a Sud con immobile identificato con foglio di mappa n°1 e p.lla n°535 e ad Ovest con immobile identificato con foglio di mappa n°1 e p.lla n°624.

------ * * . * * ------

24. Dati catastali

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato come segue **(allegato "B.2.1", "B.2.2", "B.3.1", "B.3.2")**:

- **Dati identificativi:** comune di Cellamare -Foglio1, particella 1005, sub1
- comune di Cellamare - Foglio1, particella 1253, sub3
- **Dati classamento:** categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5vani, rendita euro 232,41, superficie catastale totale 117m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 117m^2
- **Intestazione:** (codice fiscale) - Diritto di: Nuda proprietà per 100/100 in regime di separazione dei beni (Cod. Fiscale) - Diritto di: Usufrutto per 100/100 bene personale
- **Indirizzo:** via CARACCIOLO n. 35A Piano T-S1 - 1

------ * * . * * ------

25. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

L'immobile è gravato dal diritto di usufrutto generale in favore della signora nata a Cellamare il 13 dicembre 1926

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

26. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare

La Nuda proprietà del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto ad con atto di donazione per rogito del notaio ELIO TRONO di Triggiano del 8 febbraio 2006 trascritto al registro particolare al n°5498-2006 **(allegati "E.3")**

Alla donante pervenne in virtù di atto di donazione a rogito del notaio Gennaro RACANELLI del 22/09/1954 trascritto a TRANI l'8/10/1954 al n°30895

\- - * * . * * - -

27. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro dettata dalla formalità nn.47068 R.G. e 6645 R.P. del 15/12/2015 relativa ad Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 24/11/2015, per l'importo complessivo di €. 90.041,10 dei quali €. 82.841,10 per sorte ingiunta, a favore di con sede in) contro nato a il , gravante, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, sugli immobili del **LOTTO N°2**
- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.38646R.G. e 27910R.P. del 10/10/2012 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

12/09/2012, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Rutigliano (BA), a favore della . con sede in , contro nato a) il , gravante, per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili dei **LOTTI N°1 e N°3**

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn. 30951R.G. e 22995R.P. del 22/06/2021 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 21/05/2021, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di BARI, a favore della con sede in , contro nato a) il per la quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Cellamare (BA), più precisamente:
  - Fabbricato, Via Caracciolo, piano S1, categoria C/6, ma. 35, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1281, subalterno 27;
  - Appartamento, Via Caracciolo, n.35 A, piano T, categoria A/d, ma. 117, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1005, subalterno 1;
  - Fabbricato, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1253, subalterno 3; per la quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria sui seguenti immobili siti in Cellamare (BA), più precisamente:
    - Appartamento, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano 1, scala D, categoria A/3, vani 6, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 31;
    - Immobile, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano $S1, scala D, categoria C/6, ma. 47, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 36.

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

28. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano sulla porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, in data successiva a quella del pignoramento ulteriori formalità pregiudizievole **(allegato "F")**.

- - * * . * * - -

29. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari aggiornati al primo semestre 2022 ed acquisiti, attraverso il sito "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato "I")**.

In particolare, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta determinato dalla seguente espressione:

$V_{\text{normale unitario}} = [\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2)/4]$ dove

coefficiente di adeguamento della categoria

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

$Valore_{OMI\ min}$ *e* $Valore_{OMI\ max}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

K_1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	= 1,0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,8
	oltre 70 mq fino a 120mq	= 0,5
	oltre120mq fino a 150mq	= 0,3
	oltre 150 mq	= 0
K_2 (Livello di piano)	piano seminterrato	= 0
	piano terreno	= 0,2
	piano primo	= 0,4
	piano intermedio	= 0,5
	piano ultimo	= 0,8
	piano attico	= 1

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi per abitazione economica fornita dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona catastale 1 dell'abitato di Cellamare ed in stato conservativo normale sono 640,00€./mq(valore min.) e 900,00€./mq (valore max) ne segue che il $V_{normale\ unitario}$ dell'immobile è:

$$V_{normale\ unit.} = V_{alore\ OMI\ min.} + (V_{alore\ OMI\ max.} - V_{alore\ OMI\ min.}) X (K_1 + 3 \times K_2)/4 =$$

$$= [640{,}00€./mq + (900{,}00-640{,}00)€./mq \times (1{,}0+3 \times 0{,}2)/4] = €.744{,}00/mq$$

Pertanto il valore dell'immobile , in forza del suddetto valore medio unitario, visto altresì l'allegato 2 del manuale della Banca dati dell'O.M.I aven-

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

te per oggetto le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani…", resta così definito:

(100% $S_{superficie\ lorda\ abitazione}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (30% $S_{superfici\ terrazzi\ e\ balconi\ fino\ a\ 25mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (10% $S_{superfici\ terrazzi\ e\ balconi\ oltre\ 25mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (25% $S_{superfici\ pertinenze\ comunicanti\ e\ non}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (10% $S_{superficie\ area\ scoperta\ fino\ a\ 115mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (2% $S_{superficie\ area\ scoperta\ eccedente\ 115mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) =

Appartamento	**150mq X €.744,00/mq =**	**€. 111.600,00**
Depositi	**½ 80mq X €.744,00/mq =**	**€. 29.760,00**
Terrazzo	**(25mq X €.744,00/mq)/3 =**	**€. 6.200,00**
Terrazzo	**(25mq X €.744,00/mq)/10 =**	**€. 1.860,00**
		€. 149.420,00

Lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, detratto gli oneri di accertamento di conformità ed eseguito l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ne segue che il valore della nuda proprietà della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva previo arrotondamento è pari a:

(€. 149.420,00 - €.7000,00) X (1 - 0,15) = €. 120.000,00

N.B.: Lo scrivente, atteso che l'età dell'usufruttuario è di 96 anni e 4 mesi e che oltre il 99°anno di età il valore dell'usufrutto è zero, considerata altresì l'alea della stima, ha assunto essere il valore della nuda proprietà dell'immobile pari a quella della piena proprietà

- - * * . * * - -

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

30. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- Trascr. relativa alla formalità n.30951R.G. e n.22995R.P. del 22/06/2021

------ * * . * * ------

LOTTO N°3

- *APPARTAMENTO sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6;*
- *LOCALE sito in Cellamare alla Via Salvo D'Acquisto n.8, piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47.*

31. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G., per quanto accertato in forza della documentazione in atti ed quella acquisita nel corso delle operazioni peritali, è un fabbricato per civile abitazione sito in Cellamare (BA) alla via Salvo D'acquisto 8 e compresente Appartamento piano 1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 31, categoria A/3, vani 6 e LOCALE sito al piano S1, scala D, riportato nel NCEU al Foglio 1, particella 2406, subalterno 36, categoria C/6, mg 47

32. Descrizione del compendio immobiliare

L'appartamento sito in Cellamare alla via SALVO D'ACQUISTO, con accesso dal civico n°8 della predetta via, ha la porta di ingresso alla sinistra di chi arriva al primo piano della scala condominiale **(allegato –G.3- e foto dalla n°1 dell'allegato –H.3-).** L'appartamento è composto da cinque vani

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

oltre accessori ed in particolare si compone di ampio ingresso/soggiorno **(allegato –G.3- e foto dalla n°2 alla n°6 dell'allegato –H.3-)** comunicante con studio **(allegato –G.3- e foto n°6 dell'allegato –H.3-)** e cucina abitabile dalla quale ci accede al bagno di servizio **(allegato –G.3- e foto dalla n°9 alla n°13 dell'allegato –H.3-)**. Dall'ingresso/soggiorno si accede altresì al corridoio **(allegato –G.3- e foto n°7 e n°8 dell'allegato –H.3-)** che disimpegna con la zona notte composta dalla camera da letto matrimoniale **(allegato –G.3- e foto n°20, n°21 e n°22 dell'allegato –H.3-)**, dalla camera da letto singola **(allegato –G.3- e foto n°18 e n°19 dell'allegato –H.3-)** e dal bagno patronale **(allegato –G.3- e foto n°17 dell'allegato –H.3-)**. Completano la consistenza dell'abitazione un ampio balcone a servizio dell'ingresso/soggiorno e dello studio **(allegato –G.3- e foto n°25, n°26 e n°27 dell'allegato –H.3-)**, un secondo balcone interno a servizio della camera da letto matrimoniale al cui interno è posizionato un ripostiglio realizzato in difformità del titolo abilitativo originario **(allegato –G.3- e foto n°23 e n°24 dell'allegato –H.3-),** un terzo balcone interno a servizio della camera da letto singola **(allegato –G.3- e foto n°28 dell'allegato –H.3-),** ed un quarto balcone, anch'esso interno, a servizio della cucina che, per quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali, è stato trasformato in veranda ed annesso alla cucina in difformità del titolo abilitativo originario **(allegato –G.3- e foto n°14, n°15 e n°16 dell'allegato –H.3)**. Completano la consistenza del compendio immobiliare il box auto al piano interrato **(allegato –G.3- e foto dalla n°30 alla n°36 dell'allegato –H.3-)** ed un'area a verde al piano terra con accesso dalla rampa di comunicazione fra la strada ed il piano interrato **(allegato –G.3- e foto dalla n°37 alla n°42 dell'allegato –H.3)**

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

33. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato è finito in ogni sua parte e presenta un grado di finitura e di conservazione buono e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di lavori di manutenzione straordinaria. In ordine agli impianti idrico/fognario, elettrico e termico, sono presenti e, per quanto accertato, rispondono alle condizioni di sicurezza e/o conformità alla Vigente normativa. L'immobile è stato realizzato con strutture portanti in cemento armato.

------ * * . * * ------

34. Stato di possesso dell'immobile

Il compendio immobiliare de quo risultava essere utilizzato dalla parte esecutata che, nel corso delle operazioni peritali, ha dichiarato essere l'a abitazione principale.

------ * * . * * ------

35. Superfici

Le superfici lorde che compongono il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe sono **(elaborato planimetrico e documentazione fotografica rispettivamente degli allegati "G.3" ed "H.3")**:

- ✓ Appartamento ~ 110 mq
- ✓ Balconi ~ 30 mq
- ✓ Autorimessa ~ 50 mq
- ✓ Area verde ~ 35 mq
- ✓ altezza interna abitazione e autorimessa ~ 2,70 mt

36. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

Il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare è stato edificato in forza di Concessione Edilizia (pratica n.32/1996) rilasciata dal Comune di Cellamare il 24 settembre 1997 e variante n.32b/1996 del 5 maggio 1999 su suolo pervenuto per diritto di superficie della durata di anni 99, rinnovabile per uguale periodo, come da atto di convenzione del notaio Elio TRONO del 17 giugno 1997. Il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato il 9 febbraio 2000 (protocollo n.586) **(allegati "E.2.3").**

Lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale ad eccezione degli illeciti urbanistici rivenienti dalla trasformazione in veranda il balcone a servizio della cucina e dalla realizzazione del ripostiglio sul balcone a servizio della camera da letto matrimoniale. Le predette difformità urbanistiche, in quanto non sanabili, devono essere rimosse. Gli oneri per ripristinare la conformità urbanistica ammontano ad €2.000,00.

37. Attestato di Prestazione Energetica

L'immobile è privo di APE. In ordine al suo aggiornamento si provvederà dopo l'aggiudicazione dell'immobile e comunque prima che venga attivata la procedura di trasferimento al nuovo proprietario.

------ * * . * * ------

38. Confini

L'appartamento è confinante a NORD ed a SUD con aree condominiali e ad Est con proprietà

Il box è confinante a NORD ed a SUD con aree condominiali e ad Est con area condominiale

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

------ * * . * * ------

39. Dati catastali

In Catasto Fabbricati l'immobile è identificato come segue **(allegato "B.2.4", "B.2.5", "B.3.4", "B.3.5")**:

APPARTAMENTO

- **Dati identificativi:** comune di Cellamare-Foglio1, particella 2406, sub31
- **Dati classamento:** categoria A/3, classe 4, consistenza 6vani, rendita euro 464,81, superficie catastale totale 118m^2, superficie catastale totale escluse aree scoperte 110m^2
- **Intestazione:** (codice fiscale) – proprietà superficiaria per 100/100
- **Indirizzo:** Via Caracciolo n.35

BOX

- **Dati identificativi:** comune di Cellamare-Foglio1, particella 2406, sub36
- **Dati classamento:** categoria C/6, classe 3, consistenza 47m^2, rendita euro 101,95, superficie catastale 47m^2
- **Intestazione:** (codice fiscale) – proprietà superficiaria per 100/100
- **Indirizzo:** Via Caracciolo n.35

------ * * . * * ------

40. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

Si riferisce che, cosi come si evince dal verbale delle operazioni peritali, il compendio immobiliare era utilizzato dalla parte esecutata ha dichiarato essere l'abitazione principale

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

- - * * . * * - -

41. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che ha preceduto la trascrizione del pignoramento immobiliare

PROPRIETA' SUPERFICIARIA del compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è pervenuto ad con atto di assegnazione del 18/01/2000 per rogito del notaio TONI MARIO quale socio della cooperativa edilizia (trascritto il giorno 11 febbraio /2000 ai nn°4200/2776)

- - * * . * * - -

42. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato sostitutivo in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizione contro dettata dalla formalità nn.47068 R.G. e 6645 R.P. del 15/12/2015 relativa ad Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari in data 24/11/2015, per l'importo complessivo di €. 90.041,10 dei quali €. 82.841,10 per sorte ingiunta, a favore di con sede in , contro nato a il , gravante, per la quota di 1/1 della nuda proprietà, sugli immobili del **LOTTO N°2**
- Trascrizione contro relativa alla formalità nn.38646R.G. e 27910R.P. del 10/10/2012 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 12/09/2012, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Rutigliano

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

(BA), a favore della . con sede in , contro nato a , il , gravante, per la quota di 1/1 della piena proprietà sugli immobili dei **LOTTI N°1 e N°3**

- Trascrizione contro relativa alla formalità nn. 30951R.G. e 22995R.P. del 22/06/2021 del Verbale di Pignoramento immobili notificato il 21/05/2021, Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di BARI, a favore della con sede in Conegliano (TV), contro nato a il per la quota di 1/1 della piena proprietà sui seguenti immobili siti in Cellamare (BA), più precisamente:
  - Fabbricato, Via Caracciolo, piano S1, categoria C/6, ma. 35, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1281, subalterno 27;
  - Appartamento, Via Caracciolo, n.35 A, piano T, categoria A/d, ma. 117, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1005, subalterno 1;
  - Fabbricato, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 1253, subalterno 3; per la quota di 1/1 della piena proprietà superficiaria sui seguenti immobili siti in CELLAMARE (BA), più precisamente:
    - Appartamento, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano 1, scala D, categoria A/3, vani 6, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 31;
    - Immobile, Via Salvo D'Acquisto, n.8, piano $S1, scala D, categoria C/6, ma. 47, riportato al N.C.E.U. al foglio 1, particella 2406, subalterno 36.

- - * * . * * - -

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

43. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie eseguite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pubblicità Immobiliare non risultano sulla porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva in epigrafe, in data successiva a quella del pignoramento ulteriori formalità pregiudizievole **(allegato "F")**.

- - * * . * * - -

44. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°227/2021 R.G.

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione dei valori unitari aggiornati al primo semestre 2022 ed acquisiti, attraverso il sito "www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (allegato "I")**.

In particolare, in conformità all'allegato al provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **valore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta determinato dalla seguente espressione:

$V_{\text{normale unitario}} = [\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2)/4]$ dove

coefficiente di adeguamento della categoria

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

$Valore_{OMI\ min}$ *e* $Valore_{OMI\ max}$ indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla provincia, al comune e alla **zona omogenea OMI** in cui si colloca l'immobile considerato con riguardo al periodo di riferimento

K_1 (Taglio superficie)	fino a 45 mq	= 1,0
	oltre 45 mq fino a 70 mq	= 0,8
	oltre 70 mq fino a 120mq	= 0,5
	oltre120mq fino a 150mq	= 0,3
	oltre 150 mq	= 0
K_2 (Livello di piano)	piano seminterrato	= 0
	piano terreno	= 0,2
	piano primo	= 0,4
	piano intermedio	= 0,5
	piano ultimo	= 0,8
	piano attico	= 1

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi per abitazione economica e per autorimesse forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili ubicati nella microzona catastale 1 dell'abitato di CELLAMARE ed in stato conservativo normale sono rispettivamente di 900,00 €./mq (valore minimo) e 1.300,00€./mq (valore massimo) e di 330,00 €./mq (valore minimo) e 435,00€./mq (valore massimo) ne segue che il $V_{normale\ unitario}$ dell'immobile è il seguente

AUTORIMESSA

330,00 €./mq (valore minimo) + 435,00€./mq (valore massimo)/2 = €.232,50/mq

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

ABITAZIONE

$V_{normale\ unit.}$ = $V_{alore\ OMI\ min.}$ + ($V_{alore\ OMI\ max.}$ - $V_{alore\ OMI\ min.}$) X (K_1 + 3 x K_2)/4 =

= [900,00€./mq + (1300,00-900,00)€./mq x (0,5+3 x 0,4)/4]= €.1.090,00/mq

Pertanto il valore dell'immobile , in forza del suddetto valore medio unitario, visto altresì l'allegato 2 del manuale della Banca dati dell'O.M.I avente per oggetto le "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani…", resta così definito:

(100% $S_{uperficie\ lorda\ abitazione}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (30% $S_{uperfici\ terrazzi\ e\ balconi\ fino\ a\ 25mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (10% $S_{uperfici\ terrazzi\ e\ balconi\ oltre\ 25mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (25% $S_{uperfici\ pertinenze\ comunicanti\ e\ non}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (10% $S_{uperficie\ area\ scoperta\ fino\ a\ 115mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) +

+ (2% $S_{uperficie\ area\ scoperta\ eccedente\ 115mq}$ X $V_{alore\ unitario\ abitazione}$) =

Appartamento	**110mq X €.1.090,00/mq =**	**€. 119.900,00**
Balconi	**0,30 X 25mq X €.1.090,00/mq =**	**€. 8.175,00**
Balconi	**0,10 X 5mq X €.1.090,00/mq =**	**€. 545,00**
Autorimessa	**50mq X €.232,50/mq =**	**€. 11.625,00**
Aerea a verde	**0,10 X (35mq X €.1.090,00/mq) =**	**€. 3.815,00**
		€. 144.060,00

Lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, detratto gli oneri di ripristino dello stato dei luoghi dalle difformità urbanistiche che determina in via equitativa in €.2.000,00, ed eseguito l'abbattimento del 15% disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia di vizi occulti, ne segue che il valore della porzione di immobile ricadente nell'attivo della procedura esecutiva previo arrotondamento è pari a:

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

(€. 144.060,00 - €.2000,00) X (1 - 0,15) = €. 120.000,00

N.B.: Lo scrivente, atteso che il fabbricato di cui fa parte il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione immobiliare è stato edificato su un suolo pervenuto per diritto di superficie della durata di anni 99, rinnovabile per uguale periodo come da atto di convenzione del notaio Elio TRONO del 17 giugno 1997, e che il certificato di abitabilità e agibilità è stato rilasciato il 9 febbraio 2000 (protocollo n.586), per un totale di 175anni, nella stima del predetto compendio immobiliare ha assunto essere il suo valore reale pari a quello di un immobile edificato su un suolo non gravato dal vincolo del diritto di superficie.

-- * * . * * --

45. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- Trascr. relativa alla formalità n.30951R.G. e n.22995R.P. del 22/06/2021

------ * * . * * ------

MOLA di Bari, li 2 maggio 2023

il C.T.U.

(Ing. Vito PIGNATARO)

ORDINE DEGLI INGEGNERI PROVINCIA DI BARI
INGEGNERE VITO PIGNATARO Sez. A - 3619
a) CIVILE AMBIENTALE b) INDUSTRIALE c) dell' INFORMAZIONE

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

ELENCO ALLEGATI:

Allegato “A” - Decreto ex Artt. 559 e 569 C.P.C.

Allegato “B.1” - FOGLIO FG. 1 PART. 2406,1005,1253, 1281

Allegato -B.2.1- COMUNE CELLAMARE FGL 1 PART 1005 SUB 1

Allegato -B.2.2- COMUNE CELLAMARE FGL 1 PART 1253 SUB 3

Allegato -B.2.3.1- ELABORATO PLANIMETRICO FG 1 PART 1281

Allegato -B.2.3.2- COMUNE CELLAMARE FGL 1 PART 1281 SUB 27

Allegato -B.2.4- COMUNE CELLAMARE FGL 1 PART 2406 SUB 31

Allegato -B.2.5- COMUNE CELLAMARE FGL 1 PART 2406 SUB 36

Allegato -B.3.1- VISURA FG. 1 PART. 1005 SUB. 1 DI CELLAMARE

Allegato -B.3.2- VISURA FG. 1 PART. 1253 SUB. 3 DI CELLAMARE

Allegato -B.3.3- VISURA FG. 1 PART. 1281 SUB. 27 DI CELLAMARE

Allegato -B.3.4- VISURA FG. 1 PART. 2406 SUB. 31 DI CELLAMARE

Allegato -B.3.5- VISURA FG. 1 PART. 2406 SUB. 36 DI CELLAMARE

Allegato -C- Comunicazione accesso immobili staggiti

Allegato -D- VERBALE O.P. 23.11.2021-13.12.2021-27.01.2022

Allegato -E.1.1-TRASCR. REG. PART. 3205-1992 SU BARI

Allegato -E.1.2 Atto compravendita notaio TONI del 28-12-1991

Allegato -E.1.3 concessione edilizia sanatoria n.87-2003

Allegato -E.2.1- TRASCR. REG. PART. 2776-2000 SU BARI

Allegato -E.2.2 Atto assegnazione notaio TONI del 18-01-2000

Allegato -E.2.3 conc.edil.32b-1996-abitabilità del 8.02.2000

Allegato -E.3.1- TRASCR. REG. PART. 5498-2006 SU BARI

Allegato -E.3.2- Atto donazione notaio TRONO dell' 8.02.2006

Allegato -E.3.3- conc.219-1966 - abitabilità del 17.02.1968

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a

Allegato -F- Ispezione ipotecaria-

Allegato -G.1- rilievo topografico f.1-p.1281-sub.27

Allegato -G.2- rilievo topografico Fg. 1 p.lla 1005 sub.1 e p.lla 1253 sub.3

Allegato -G.3- rilievo topografico Fg. 1 p.lla 2406 sub.31 e 36

Allegato -H.1- rilievo fotografico f.1-p.1281-sub.27

Allegato -H.2- rilievo fotografico Fg. 1 p.lla 1005 sub.1 e p.lla 1253 sub.3

Allegato -H.3- rilievo topografico Fg. 1 p.lla 2406 sub.31 e sub.36

Allegato -I- Agenzia Entrate-quotazioni immobiliari

Allegato -L- Estratto di matrimonic

Firmato Da: PIGNATARO VITO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 720132779bb2cc5c363fe46aae18394a