TRIBUNALE DI BARI

II Sezione Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Relazione di consulenza tecnica di ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da PRISMA SPV S.R.L. in danno di ******** e ********** - N. 520/2024 R.G.E.**

* * * * *

1. INCARICO

Il Sig. G.E. dott.ssa Chiara Cutolo, nella procedura indicata in oggetto, con ordinanza del 04/03/2025, nominava il sottoscritto Ing. Giuseppe de Sario, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.1825 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari, in qualità di Esperto ex art. 568 c.p.c., ed in data 18/06/2022 il sottoscritto accettava l'incarico e prestava telematicamente il giuramento di rito, prendendo atto dei quesiti peritali indicati nel decreto di nomina.

Si è proceduto, cosi', alla consultazione telematica del fascicolo contenente gli atti del procedimento, dai quali è stato possibile verificare la titolarità del bene immobile oggetto di pignoramento, beni che risultano essere in capo ai debitori esecutati **********, nato a Cassano Murge (Bari) il 13.09.1961, per il diritto di piena proprietà di 1/2, e ********** nata a Bari il 24.06.1959 e deceduta in data 25/09/2021 a Cassano Murge, per il diritto di piena proprietà di 1/2.

2. INDIVIDUAZIONE DELL' IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 09 gennaio 2025 ai nn. 1052/823, a favore di Prisma Spv Srl., con sede a Roma, C.F. 05028250263 contro **********, nato a Cassano Murge il 13.09.1961, C.F. PTRNTN61P13B998R per la quota di proprietà di 1/2 e al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare - in data 17 dicembre 2024 ai n. 47349, a favore di Prisma Spv Srl., con sede a Roma, C.F. 05028250263

contro **********, nata a Bari il 24.06.1959, C.F. MRSNNA59H64A662E per la quota di proprietà di 1/2 relativamente agli immobili pignorati. I beni immobili da valutare sono i seguenti:

- Abitazione di tipo ultrapopolare sito in Cassano Murge vicolo San Pietro n.58, in Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 551 - sub 2; piano 1, cat. A/5;
- Autorimessa, rimessa, ecc. sito in Cassano Murge vicolo San Pietro n.58, in Catasto Fabbricati al foglio 29, particella 551 - sub 1; piano T, cat. C/6;

In base alle risultanze catastali gli 'immobili suddetti sono riportati nel NCEU come segue:

Comune di Cassano Murge, foglio 29, particella 551, sub 1, via San Paolo n.80 (in realtà via San Pietro n.32), piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita Euro 20,66, intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13.09.1961, per il diritto di piena proprietà di 1/2, e ********** nata a Bari il 24.06.1959, per il diritto di piena proprietà di 1/2.

Comune di Cassano Murge, foglio 29, particella 551, sub 2, via San Paolo n.82 (in realtà via San Pietro n.32), piano 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 70,50, intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13.09.1961, per il diritto di piena proprietà di 1/2, e ********** nata a Bari il 24.06.1959, per il diritto di piena proprietà di 1/2.

L’intera proprietà delle suddette unità immobiliari in Cassano Murge all'indirizzo via San Pietro n. 58, oggetto della presente perizia, è pervenuta ai Sigg. ********** e ********** in virtu' dell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio Cioffi Giuseppina di Casamassima, del 13/10/2004 rep. 29090/12258, trascritto a Bari il 18/10/2004 al n.33793 di formalità, per i diritti di 1/2 di piena proprietà cadauno.

Con comunicazione trasmessa alle parti a cura del Custode incaricato Avv. Antonio Chirulli, tramite raccomandata A/R al debitore esecutato sig. ********** e all'avv. Pietro Accettura (curatore dell'eredità giacente di **********), si fissava l'inizio delle operazioni di accesso in data

27.03.2025 alle ore 16.00. Alla data e ora stabilita nella comunicazione, essendosi il sottoscritto recato sui luoghi nel Comune di Cassano Murge via San Pietro n.58, alla presenza del Custode incaricato Avv. Alberto Russi, si procedeva al sopralluogo negli immobili oggetto della presente procedura esecutiva mediante le necessarie operazioni di rilievo metrico e fotografico (*Allegato1 - ALL1).*

Dall'esame preliminare della documentazione di cui all'art.567, comma secondo del c.p.c. della procedura disponibile nel portale dei servizi telematici, è emerso che il creditore procedente PRISMA SPV S.R.L. (C.F. 05028250263) ha effettuato il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale ai sensi della legge n.302/1998 riguardante il bene pignorato.

La certificazione in questione riporta un elenco di atti di cui l'originario risulta iscritto in data 18/10/2004 e dunque in data antecedente di 20 anni rispetto alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento. Il creditore ha, inoltre, effettuato il deposito di estratti catastali e visure ipotecarie eseguite presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari dalle cui visure emerge, comunque, che i dati attuali e storici dell'immobile pignorato sono stati indicati correttamente nella suddetta certificazione.

In merito al regime patrimoniale degli esecutati si fa presente che da informazioni acquisite dal sottoscritto CTU presso lo stato civile del Comune di Cassano Murge, il Sig. ********** si è unito in matrimonio in data 23/07/1984 nel Comune di Binetto con altra persona diversa dalla esecutata **********. Pertanto tra i Sigg. ********** ed ********** non sussiste rapporto di coniugio (atto di compravendita Notaio Cioffi Giuseppina del 13.10.2004 repertorio n.29090 in atti).

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' IMMOBILE

Casa di vecchia costruzione per civile abitazione sita in Cassano Murge (Bari) alla via San Pietro n.32.

L’immobile oggetto della presente procedura è una casa di abitazione del tipo ultrapopolare, ubicata nel Comune di Cassano Murge (Bari) in via San Pietro n.32 costituita nel seguente modo:

- composta da un vano al piano terra, un sovrastante vano al primo piano e da un ambiente e terrazzo (veranda) superiore al secondo piano;
- nell'insieme confinante con via San Pietro, con proprietà Gemmato, con proprietà Contrulli, con proprietà Colamonico, salvo altri.

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 ed è costituita da una struttura portante in muratura con il concatenamento di orizzontamenti in latero-cemento. I tamponamenti esterni sono in muratura e laterizio forato dello spessore di cm 30 ca. I prospetti sono rivestiti con intonaco civile graffiato (*foto nn.3-4-4a*).

Allo stato attuale l'intero edificio della casa versa in un mediocre/pessimo stato di manutenzione e conservazione, riferito anche agli impianti, e necessita di urgenti ed improcrastinabili interventi di manutenzione straordinaria.

Il suddetto fabbricato è allacciato alle rete generale urbana idrica e fognante dell' AQP e non è provvisto di impianto di ascensore.

Tipologia del bene

Trattasi di un'abitazione civile del tipo ultrapopolare con piu' superfici sita in via San Pietro n.32 nel centro storico del Comune di Cassano Murge (Bari) *(foto nn.1-4-4a),* composta da tre livelli (piani terra, primo e secondo), (*foto nn. 1-2-3-4).*

Nell'insieme confinante con via San Pietro, con proprietà Gemmato, con proprietà Contrulli, con proprietà Colamonico, salvo altri.

Catastalmente cosi’ distinto:

- Comune di Cassano Murgei, foglio 29, particella 551 sub 1, via San Paolo n.80, piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita Euro 0,03, intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13//09/1961, C.F. PTRNTN61P13B998R, per la quota di proprietà

1/2, e ********** nata a Bari il 24//06/1959 C.F. MRSNNA59H64A662E, per la quota di proprietà di 1/2;

- Comune di Cassano Murge, foglio 29, particella 551 sub 2, via San Paolo n.82, piano 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, rendita Euro 0,08, intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13//09/1961, C.F. PTRNTN61P13B998R, per la quota di proprietà 1/2, e ********** nata a Bari il 24//06/1959 C.F. MRSNNA59H64A662E, per la quota di proprietà di 1/2;

L'altezza utile interna del vano al primo piano è pari a 3,80 metri, quella del vano a piano terra 2,30 metri.

Si allegano le visure storiche catastali *(Allegato n.4 - ALL4)*, le planimetrie catastali e le planimetrie di rilievo dello stato attuale dei luoghi *(Allegato n.3- ALL3 e Allegati nn.3a-b-c - ALL3a- All3b-All3c).*

Composizione interna

Planimetricamente l'unità immobiliare è composta da un vano al piano terra (in catasto categoria C/6) e due piani superiori: un vano al primo piano (in catasto categoria A/5) e un ambiente al secondo piano (da attribuire un sub in catasto) di seguito descritto nella presente relazione.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'immobile, le tompagnature sono in muratura e le tramezzature sono in laterizio, i solai sono in latero-cemento, la copertura del secondo piano è in pannelli in lamiera metallica ondulati con all'interno poliuretano espanso, le scale sono in calcestruzzo armato e rifinite in materiale marmoreo per quanto attiene le alzate e le pedate, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacati con relativa idropittura. Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con rivestimento civile graffiato di scarsa qualità (*foto nn.1-2- 3-4a*).

Caratteristiche interne

La casa indipendente di che trattasi e' composta, come detto innanzi, da piu' superfici in tre livelli differenti di piano (piano terra, primo e secondo piano), secondo le planimetrie allegate dello stato attuale dei luoghi (*ALL3a-ALL3b-ALL3c)*. Per cui partendo dal piano terra, con riferimento alle planimetrie

allegate dello stato attuale dei luoghi, per quanto attiene le caratteristiche interne della intera casa oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato che il vano ubicato al piano terra (in catasto fg.29 p.lla 551 sub 1 ctg C/6) è dotato di rifiniture di sufficiente qualità. A detto vano si accede mediante una porta d'ingresso in alluminio/pvc per esterni con vetri protetti da scuretti con apertura a vasistas e all'esterno da una cancellata in ferro colorata di protezione *(foto nn.19-20).* Tale vano è adibito a camera da letto e possiede un piccolo bagno WC senza alcuno affaccio all'esterno. La pavimentazione dell'unico ambiente è costituita da tavelloni in ceramica di formato 40x40 cm (*foto n.20)* e da mattonelle 20x20 cm nel bagno. Il bagno e' fornito di accessori sanitari ed idrici ed è rivestito con mattonelle in ceramica standard. Il vano adibito a stanza da letto è riscaldato da un termosifone in ghisa (*foto n.20*) dell'impianto di riscaldamento autonomo a servizio dell'intero immobile sovrastante. Pareti e soffitto sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati con idropittura del tipo ducotone. L'unico affaccio esterno del vano di che trattasi è quello della porta d'ingresso a doppio battente e apertura vasistas per l'areazione (*foto nn.3-19-22*). Tale vano è accatastato con la categoria C/6 che comprende rimesse per autoveicoli e imbarcazioni, box auto scoperti, autorimesse, stalle e scuderie, ma di fatto per il suo uso attuale non rientra in detta categoria C/6. Infatti l'uso attuale di camera da letto è da non adeguato non avendo il locale le caratteristiche tecniche rispetto alle norme igienico-sanitarie ed alle norme edilizie, con un'altezza di 2,30 metri, rendendolo non abitabile. La categoria catastale e quindi l'uso di esso sarebbe stata per tale locale la categoria C/2 che comprende locali di deposito e magazzini (cambio di destinazione d'uso).
Per quanto riguarda il primo piano della casa a cui si accede da una scala in muratura posta all'esterno ed una porta di ingresso in pvc/alluminio elettrocolorato con vetri provvisti di scuretti, protetta all'esterno da un cancelletto in ferro colorato (*foto nn.1-2-5*). Tale piano ((in catasto fg.29 p.lla 551 sub 2 ctg A/5) è composto da un vano unico composto da un soggiorno/cucina (cucina a gas metano) ed un bagno WC con porta a soffietto La pavimentazione dell'unico ambiente è costituita da tavelloni in ceramica di

formato 40x40 cm (*foto nn.5a-5b-13)* e da mattonelle 20x30 cm nel bagno. Il bagno, senza areazione esterna, e' fornito di lavabo, wc, bidet e vasca con accessori idrici ed è rivestito con mattonelle in ceramica 20x30 cm per tutta altezza (*foto nn. 7-8-9).* Pareti e soffitto sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati con idropittura del tipo ducotone. Inoltre tale vano è dotato di n.2 affacci esterni: n.1 porta-finestra a doppio battente (la porta d'ingresso) e n.1 finestra a doppio battente in pvc bianco con vetrocamera e scuretti, protetta all'esterno da cancelletto in ferro colorato in bianco che apre sul prospetto della casa (*foto nn.5-6-11-12).* In questo vano è presente una scala a pioli in legno con ringhiera metallica, mediante cui si accede al secondo piano della casa in questione (*foto n.13*).

Tale secondo piano (senza subalterno in catasto e quindi da attribuire con Docfa per nuovo accatastamento) è composto da una scaletta con alzate e pedate in marmo, da una veranda (terrazzo) con pareti vetrate, un deposito ed un ripostiglio Nella veranda è presente la caldaia alimentata a gas metano di riscaldamento autonomo (*foto nn.17-23*), nonche' un allaccio idrico di servizio *(foto n.17).* E' altresi' presente un affaccio esterno mediante una finestra a doppio battente con infissi in pvc bianco con vetrocamera La pavimentazione è costituita da tavelloni in ceramica di formato 40x40 cm (*foto nn 14-15-14a-15-16-15a-16-17-18).* Le pareti vetrate hanno serramenti in pvc e vetri con apertura scorrevole. La copertura dell'ambiente di che trattasi è in pannelli in lamiera metallica con all'interno poliuretano espanso *(foto nn.17-15a).* Dalla zona terrazzo/veranda si accede mediante una porta e un cancelletto in ferro bianco (con un citofono all'esterno) *(foto n.15a)* alla zona del deposito e del ripostiglio che ha una copertura in pannelli in lamiera metallica con all'interno poliuretano espanso *(foto n.15a)* ed un'altezza variabile da 2,55 a 2,15 mt.

Non tutte le camere hanno il pregio di affacciarsi direttamente all’esterno; si puo' quindi desumere che le condizioni igienico-sanitarie non siano buone, ma appena sufficienti. La distribuzione planimetrica è poco razionale, lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto con rifiniture di sufficiente qualità e si evidenziano anomalie relative alla necessità di

manutenzione straordinaria urgente da effettuare al prospetto esterno del fabbricato.

Si fa presente che, in seguito alla difformità della planimetria dello stato attuale dei luoghi con quella catastale, in data 24.09.1993 il Comune di Cassano Murge ha concesso l'autorizzazione n.279/93 "D" ad eseguire i lavori di ordinaria manutenzione consistenti in rifacimento intonaco, ripristino copertura (tegolato), ripristino impianto elettrico, pitturazione e impermeabilizzazione all'immobile di che trattasi, in seguito alla domanda del 23.09.1993 della sig,ra Silvia Esposito proprietaria all'epoca dell'immobile di via San Pietro n.58 Cassano Murge (*allegato 11 - ALL11).*

Si allegano n.3 planimetrie di rilievo relative ai tre livelli dell'immobile oggetto della presente relazione (*Allegati ALL3a - ALL3b - ALL3c).*

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo, alimentato da caldaia con gas metano *(foto n. 17),* con radiatori in ghisa verniciati (*foto nn.8-9-20).*

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso è sottotraccia con tensione di rete di 220V ed è conforme alle normative vigenti in materia.

L'illuminazione artificiale è realizzata con faretti sospesi a soffitto e punti luce del tipo normale (*foto n.17).*

Ai sensi della vigente normativa, in materia di Certificazione Energetica, l'unità immobiliare è priva dell' Attestato di Prestazione Energetica..

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia, con riferimento alla planimetria catastale ed alla planimetria di rilievo dello stato dei luoghi attuale (*ALL3- ALL3a- All3b - All3c).*

Locale	Superficie Netta (mq) Calpestabile	Superficie Lorda (mq)	Coeff. di Differenziazione	Superficie Commerciale (mq)
Casa Vecchia costruzione .				
PIANO TERRA SUB 1				
Deposito (letto)	12,12	15,40	1	15,40
WC	1,96	2,10	1	2,10
Scala	1,00	1,20	1/3	0,40
Totale mq p.t.	15,08	18,70		17,90
PIANO PRIMO SUB 2				
Soggiorno	24,85	30,40	1	30,40
WC	3,045	3,50	1	3,50
ripostiglio	1,69	2,30	1	2,30
scala	3,00	3,00	1/3	1,00
Totale mq 1°p.	32,585	39,20		37,20
PIANO SECONDO SUB 2 (da attr.)				
terrazzo	15,50	16,20	1/2	8,10
scale	0,90	1,20	1/3	0,40
Deposito	12,74	14,90	8/10	11,90
Ripostiglio	4,06	5,30	8/10	4,25
Totale mq 2°p.	33,20	37,20		24,65
Totale Generale	80,865	95,10		79,75

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.

Il sistema di calcolo della "superficie commerciale" è stato redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate ai sensi della norma UNI 10750 e del D.P.R. n. 138/98).

Dati metrici dell' immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Casa di vecchia costruzione con piu' livelli

Superficie netta	80,865 mq
Superficie lorda	95,10 mq
Superficie commerciale	79,75 mq

Pratiche edilizie svolte

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è iniziata in epoca anteriore al 1° settembre 1967, come si evince dall'atto pubblico notarile del Notaio Dr. Giuseppina Cioffi del 13.10.2004 rep.rio n.29090, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 17.10.2004 al n.11987 serie 1T.

Inoltre, in seguito a modifiche effettuate al piano Terra, al 1° ed al 2° piano dell'immobile con creazione due vani bagno (piano terra e 1° piano). e un ripostiglio (2° piano) senza titolo abilitativo (*vedi planimetrie di rilievo allegate*), si rende necessario regolarizzare la situazione attuale interna di esso presentando una CILA in sanatoria all'UTC del Comune di Cassano Murge, atteso che i due WC e il ripostiglio sono interni ai vani (*opere colorate in rosso sulle planimetrie allegate ALL3a - ALL3b - ALL3c*) e quindi effettuare contestualmente la variazione catastale della planimetria dell'immobile (subb 1-2). I costi per le suddette regolarizzazioni urbanistico-catastali sono i seguenti:

1) Sanzione CILA in sanatoria € 3000,00 + € 240 di diritti di segreteria per i due WC e il ripostiglio (UTC Cassano Murge), oltre onorario del tecnico incaricato;

2) variazioni catastali planimetrie € 50,00 per diritti di segreteria, oltre onorario del tecnico incaricato;

3) DOCFA per nuovo accatastamento (nuovo sub da attribuire) e variazione catastale con tecnico incaricato e oneri professionali.

L' acquirente potrà sanare le opere abusive colorate in rosso nelle planimetrie allegate, atteso che i due WC presenti al piano terra e al 1° piano sono interni ai vani, mentre il ripostiglio del 2° piano puo' essere sanato, ove il vano deposito al 2° piano è stato autorizzato dall'UTC del Comune di Cassano Murge con pratica n. 279/93 "D" del 24/09/1993 (*allegato 5 - ALL5*).

Inoltre sono da <u>eliminare/rimuovere</u>, in quanto opere non autorizzate, le pareti vetrate della veranda che chiudono il terrazzo al 2° piano (*foto nn.3-14a-15-16-17)* - vedi planimetria del secondo piano allegata), i cui costi si stimano in € 2.000,00, oltre gli oneri di smaltimento in discarica autorizzata..

Riepilogando i costi relativi alla procedura sanante nonchè alla presentazione della DOCFA (nuovo accatastamento NCEU) devono presumibilmente ammontare alla somma di circa € 6.000,00 comprensivo delle spese generali. Per cui le spese totali si stima che ammontino a circa € 8.000,00 (spese rimozione veranda + spese di sanatoria e catastali).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche dei locali

Elemento Costruttivo	**Caratteristiche**	**Stato di conservazione**
Struttura portante	Sistema di costruzione in muratura	Sufficiente
Struttura orizzontale	Trave e solaio in c.a. dell'epoca	Sufficiente
Divisori interni	Tramezzature in laterizio e muratura	Sufficiente
Tipo di copertura	Solaio in c.a dell'epoca.	Sufficiente
Prospetti	Intonaco liscio per esterni	insufficiente
Finiture interne	Intonaco civile liscio idropitturato	insufficiente
Pavimenti	Tavelloni 40x40 di ceramica colorata e piastrelle 20x20 ceramica nel bagno e angolo cucina	Sufficiente
Rivestimenti	Piastrelle ceramica smaltata a tutta altezza nel bagno e cucina 20x20	Sufficiente
Infissi interni	Porta d'ingresso metallica elettrocolorata con cancello in ferro, porte metalliche bianche con vetri e in legno a soffietto .	Sufficiente
Infissi esterni	In alluminio elettrocolorato con vetri e cancelletti in ferro colorato	Sufficiente
Impianto elettrico	Sottotraccia e rispondente alla normativa vigente, privo di certificazione di conformità;	sufficiente

	illuminazione artificiale con faretti.	
Impianto riscaldamento e di gas metano	Caldaia autonoma alimentata a gas metano, radiatori in ghisa verniciati; e. cucina con gas metano senza ricambio d'aria, non a norma. Impianti privi di certificazione di conformità.	sufficiente
Impianto idrico, fognante e metano	Collegati alla rete cittadina dell'AQP e rete gas	Sufficiente

Si fa presente che, ai sensi della vigente normativa in materia di Certificazione Energetica, l'appartamento de quo non possiede la certificazione relativa all'Attestazione di Prestazione Energetica (APE);

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile pignorato di che trattasi, occupato dall'esecutato Sig. **********, non ha una gestione condominiale in quanto unità immobiliare singola ed indipendente.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è abitato dall'esecutato **********.

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'intera proprietà delle suddette unità immobiliari in Cassano Murge all'indirizzo via San Paolo nn. 80 e 82, oggetto della presente perizia è pervenuta ai Sigg. ********** e ********** in virtu' dell'atto pubblico notarile di compravendita a rogito Notaio Cioffi Giuseppina di Casamassima, del 13/10/2004 rep. 29090/12258, trascritto a Bari il 18/10/2004 al n.33793 di formalità, per i diritti di 1/2 di piena proprietà cadauno.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dalle Ispezioni Ipotecarie per soggetto relative agli esecutati ********** e ********** descritte nella relazione notarile in atti in data 14/01/2025 dal Notaio Niccolo' Tiecco di Perugia, valide per il periodo antecedente al pignoramento, gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere di

proprietà di ********** e ********** per 1/2 della piena proprietà ciascuno e si precisa che::

- la sig.ra ********** è deceduta in data 25/09/2021, ma a tutt'oggi non si rilevano trascritte a suo carico denunce di successione e/o atti di accettazione di eredità;
- il Tribunale di Bari con provvedimento del 24/01/2024 ha nominato curatore dell'eredità giacente della Sig.ra ********** l'Avv. Pietro Accettura, e che a tutto il 10/01/2025 sono liberi da pesi, oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle formalità:

1. ipoteca in rinnovazione n. 5950 del 05/09/2024 (in rinnovazione dell'iscrizione n. 12048 del 18/10/2004) a favore di Unicredit Banca S.p.a. con sede a Bologna, (richiedente Dovalue S.p.a. viale dell'Agricoltura n.7 Verona) e contro ********** nato a Cassano Murge il 13.09.1961 e ********** nata a Bari il 24.06.1959, per € 90.000,00 di cui € 45.000,00 per capitale, derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo, come da atto notarile pubblico della dott.ssa Cioffi Giuseppina, Notaio di Casamassima, del 13.10.2004 rep. 29091;
2. pignoramento immobiliare n.47349 del 17/12/2024 a favore di Prisma Spv S.r.l. con sede a Roma, (richiedente Viseb S.r.l. per Avv. Salvatore Giammaria, per Dovalue Spa, via G.B. Pontani n.14 Perugia) e contro ********** nata a Bari il 24.06.1959 Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte d'Appello di Bari, in data 11/11/2024 rep. 11526;
3. pignoramento immobiliare n.823 del 09/01/2025 a favore di Prisma Spv S.r.l.. con sede a Roma, (richiedente Avv. Salvatore Giammaria, via Garruba n.57 Bari) e contro ********** nato a Cassano Murge il

13.09.1961 Pubblico Ufficiale: Unep presso la Corte d'Appello di Bari, in data 16/12/2024 rep. 11526;

4. Atto notarile pubblico di compravendita dott.ssa Cioffi Giuseppina Notaio in Casamassima, del 13/10/2004 rep. 29090/12258, trascritto a Bari il 18/10/2004 al n.33793 di formalità, a favore di ********** nato a Cassano Murge il 13/09/1961 e ********** nata a Bari il 24/06/1959 per 1/2 della piena proprietà ciascuno, contro Esposito Silvia nata a Bari il 02/09/1979 per la piena proprietà;
5. Atto notarile pubblico di compravendita dott.ssa Cioffi Giuseppina Notaio in Casamassima, del 13/10/2004 rep. 29090/12258, trascritto a Bari il 18/10/2004 al n.33793 di formalità, a favore di ********** nato a Cassano Murge il 13/09/1961 e ********** nata a Bari il 24/06/1959 per 1/2 della piena proprietà ciascuno, contro Esposito Silvia nata a Bari il 02/09/1979 per la piena proprietà, originariamente di proprietà di Esposito Silvia in virtu' di atto notarile pubblico di compravendita dott. Giuseppe Macaione, Notaio in Bari, del 21/10/1992 rep.3115, trascritto a Bari il 02/11/1992 al n.30272 di formalità.;

Da visure ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 19/05/2025, per l'aggiornamento ad oggi della documentazione ipotecaria, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni per ********** e ********** (*allegati ALL6-ALL7*).

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

La casa di vecchia costruzione oggetto della presente procedura è situata in una zona centrale (centro storico) della Città di Cassano Murge (Bari). Tale zona è caratterizzata da un'alta densità di case residenziali, molto urbanizzata ed è servita di ogni servizio primario atto allo svolgimento della vita quotidiana (servizi per la residenza e commerciali, ecc.) e pertanto non necessita di spostamento verso il centro cittadino.

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si

potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero il metodo analitico. Tale modo di procedere, però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e, nell'ambito dello stesso Comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo, che consente la valutazione diretta, per comparazione, di beni similari, (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico-economica.

A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- la zona in cui è posizionato l'immobile è di discreto interesse e questo lo rende sufficientemente appetibile;
- tutti gli ambienti dell'appartamento presentano luci di affaccio sul prospetto dell'immobile;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è scarsamente razionale e non garantisce uno sfruttamento sufficiente degli spazi, con una aerazione ed illuminazione poco adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il comprensorio edilizio è mediocre;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile e degli impianti oggetto della presente perizia è sufficiente.

A tal fine, sono state svolte indagini approfondite in loco presso tecnici operatori commerciali del settore immobiliare relativamente ai prezzi correnti di mercato per immobili aventi caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche sopra descritte, della vetustà e dello stato di conservazione si è pervenuti alla valutazione riportata nel seguito.

Esaurita la precedente e doverosa premessa ed in relazione alle caratteristiche localizzative/territoriali, va riferito che a seguito dell'indagine di mercato condotta acquisendo, come già detto, informazioni in loco, presso agenzie immobiliari, tecnici locali operanti nel territorio del Comune di Cassano Murge e attraverso la consultazione di siti Internet specializzati (agenzia delle

Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari, Camera del Commercio di Bari, Borsinoimmobiliare.it) e di pubblicazioni specializzate, si è pervenuti ai seguenti risultati.

Per quanto riguarda l'immobile oggetto della presente perizia di stima, consultando le quotazioni immobiliari dell'anno 2024 - I semestre - dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si è appurato che in merito alle abitazioni civili di tipo economico, dimensioni, dotazioni impiantistiche e di servizio, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione normali, i prezzi realizzati in tempi recenti nella compravendita sono compresi tra un minimo di 350 €/mq ed un massimo di 500 €/mq.

Analoghi valori sono riscontrabili sul sito specializzato Borsinoimmobiliare.it secondo cui i valori di mercato piu' attendibili per le abitazioni di tipo civile economico, nella zona di interesse, sono compresi in un intervallo tra 350 e 500 €/mq.

Inoltre consultando il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare del C.C.I.I.A. di Bari relativo all'anno 2023, per immobili siti nel Comune di Cassano Murge per le condizioni in cui si trova l'immobile esaminato e risultando esso come abitazione con piu' di 45 anni di vetustà, il prezzo medio di vendita al metro quadrato di un immobile residenziale è di € 610 €/mq.

Si intende che nell'attribuzione dei valori unitari ai singoli beni, come pure nella individuazione delle potenzialità reddituali dei medesimi, si è tenuto conto delle specificità e caratteristiche di ciascuno, onde pervenire ad importi il piu' possibile concretamente attendibili e verificabili.

Il valore unitario applicato all'appartamento in oggetto, pari a 450 €/mq, corrisponde ad un valore medio al di sotto dei valori massimi rilevati nel contesto di riferimento, poichè si tratta di un immobile vetusto caratterizzato da necessità di manutenzione straordinaria alla facciata del fabbricato e agli impianti, nonchè da una vetustà di oltre 45 anni..

Dunque nel lotto unico costituito da casa di vecchia costruzione con piu' livelli residenziali è stato utilizzato il seguente prezzo unitario:

- **€ 450/ mq per l'unità immobiliare di civile abitazione.**

Ne deriva che la quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è :

casa ultrapopolare 450,00 Euro/mq

Pertanto si ottiene il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi:

. mq 79,75 x 450,00 Euro/mq = Euro 35.887,50 che si arrotona in cifra tonda ad € 36.000,00 (euro trentaseimila), che rappresenta il valore di mercato dell'immobile di che trattasi.

Tenendo conto dell' "abbattimento forfettario" del 15% "per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto", come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

Euro 36.000,00 - 15% = Euro 30.600,00 arrotondato in cifra tonda ad Euro 31.000,00 (diconsi Euro trentunomila/00).

Riepilogando:

Valore di stima: Euro 36.000,00

Deprezzamento del 15%:

Valore finale prezzo di vendita: Euro 31.000,00 (euro trentunomila/00 in cifra tonda.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 31.000,00 Euro (diconsi trentunomila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare la suddetta regolarizzazione. Si ottiene pertanto il seguente valore :

Euro 31.000,00 – Euro 8.000,00 = Euro 23.000,00 (diconsi ventitremila//00 Euro).

10. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in LOTTO UNICO :

Casa di vecchia costruzione su piu' livelli per civile abitazione sita in via San Pietro n.32 -Cassano Murge (Bari).

Casa con piu' livelli sita in Cassano Murge (Bari) in Via San Pietro n.32 , composto da un vano terra (seminterrato), un sovrastante ambiente al primo piano e un ambiente al secondo piano, confinante con via San Pietro, con proprietà Gemmato, con proprietà Centrulli, con proprietà Colamonico, salvo altri.

Catastalmente cosi' distinto:

- Comune di Cassano Murge, foglio 29, particella 551, subalterno 1, via San Paolo n.80 piano T, categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, superficie catastale 16 mq, rendita Euro 20,66 intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13//09/1961, C.F. PTRNTN61P13B998R per la quota di proprietà 1/2, e a ********** nata a Bari il 24/06/1959 C.F. MRSNNA59H64A882E, per la quota di proprietà di 1/2, in regime di comunione dei beni.
- Comune di Cassano Murge, foglio 29, particella 551, subalterno 2, via San Paolo n.82 piano 1, categoria A/5, classe 5, consistenza 1,5 vani, superficie catastale 33 mq, rendita Euro 70,50 intestato a **********, nato a Cassano Murge il 13//09/1961, C.F. PTRNTN61P13B998R per la quota di proprietà 1/2, e a ********** nata a Bari il 24/06/1959 C.F. MRSNNA59H64A882E, per la quota di proprietà di 1/2, in regime di comunione dei beni.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano assunti dalla procedura, il valore di mercato del bene pignorato è pari a 31.000,00 Euro (diconsi trentunomila/00 Euro).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistico-catastale siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari ad € 23.000,00 (diconsi ventitremila/00 Euro).

La presente relazione, con i relativi allegati, si invia online secondo le procedure informatiche PST presso il Tribunale di Bari.

11. PERIZIA ESTIMATIVA EPURATA

In allegato alla presente si associa la versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008, ovvero una versione epurata dei dati sensibili riguardanti l'identità del debitore/debitori e di eventuali soggetti terzi (*ALL8).*

12. CHECK LIST DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Si allega, infine, alla presente relazione n.2 "check list" inerenti ai principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art.567 II co. c.p.c. di concerto con il Custode degli immobili (*ALL9-ALL10*).

13. ALLEGATI

Si allegano alla presente perizia i seguenti documenti:

Allegato 1 - ALL1 - Verbale di accesso e sopralluogo;

Allegato 2 - ALL2 - Rilievi fotografici dello stato dei luoghi accertati;

Allegato 3 - ALL3 - Planimetrie catastali dell'immobile;

Allegato 3a- ALL3a - Planimetria di rilievo dello stato attuale Piano Terra;

Allegato 3b- ALL3b - Planimetria di rilievo dello stato attuale Piano 1°;

Allegato 3c- ALL3c- Planimetria di rilievo dello stato attuale Piano 2°;

Allegato 4 - ALL4 - Visure storiche catastali dell'immobile;

Allegato 5 - ALL5 - Autorizzazione n.279/93 "D" del 24/09/1993 dell'UTC del Comune di Cassano Murge per lavori relativi all'immobile de quo;

Allegato 6 - ALL6 . Ispezione ipotecaria aggiornata a tutt'oggi di ;

Allegato 7 - ALL7 . Ispezione ipotecaria aggiornata a tutt'oggi di ;

Allegato 8 - ALL8 - Perizia estimativa epurata;

Allegato 9 - ALL9 - Check list della documentazione **********;

Allegato 10 - ALL10 - Check list della documentazione **********.

La presente relazione, costituita da VENTUNO pagine e a cui vengono aggiunti gli allegati di cui sopra, viene depositata in originale telematicamente sia presso gli Uffici del Tribunale di Bari che presso le parti, mentre viene consegnata in copia cartacea semplice nella sola relazione di stima agli Uffici del Tribunale di Bari, il tutto come richiesto nei quesiti posti nel verbale di giuramento.

Ringraziando per la fiducia accordata, il sottoscritto trasmette la seguente relazione corredata degli allegati citati, restando a disposizione per quanto eventualmente necessario.

Bari, 20 maggio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Giuseppe de Sario