

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 288/2020 R.G.E.

G.E.: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

procedimento promosso da

Fino 2 Securitisation S.r.l.

Avv. Paolo Albanese

contro

xxxxxxx xxxxxxxx

Avv. Michele Novielli

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE - PRIVACY

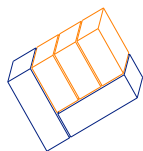
- 1) PREMESSA: pag. 1
- 2) CONTROLLO DELLA REGOLARE INSTAURAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTT. 557 - 497 - 567 COMMA 1 C.P.C.: pag. 3
- 3) CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.: pag. 4
- 4) CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2 C.P.C.: pag. 5
- 5) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: pag. 6
- 6) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO pag. 7
- 7) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: pag. 7
- 8) RELAZIONE TECNICA: pag. 9
- ALLEGATI: pag. 10

1 di 11

1) - PREMESSA

- **Con provvedimento emesso in data 07/01/2021**, notificato in data 12/01/2021, la Dott.ssa Assunta Napoliello, G.E. nella procedura sopra citata, ha nominato il sottoscritto Esperto stimatore affidandogli l'incarico di: **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto ... omissis ...”**.
- **In data 21/01/2021**, ho depositato Atto di giuramento ed accettazione dell'incarico.
- **Con pec del 16/02/2021** trasmessa al procuratore del procedente Avv. Paolo Albanese ed al Custode Giudiziario Avv. Serena Cartuso, nonché raccomandata a.r. inviata al debitore Sig. xxxxxxxx xxxxxxxx, ho fissato il primo accesso istruttorio per il giorno





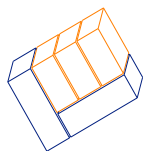
STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

23/02/2021 alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, scala A, interno 9 (cfr. all. 7-8).

- **Con pec del 22/02/2021** trasmessa al sottoscritto, al procuratore del procedente ed al Custode Giudiziario, l'Avv. Michele Novielli, in nome e per conto del debitore, ha chiesto un breve rinvio dell'inizio delle operazioni peritali essendo quest'ultimo affetto da patologia medica (cfr. all. 9).
- **Con pec del 01/03/2021** trasmessa al procuratore del procedente ed al Custode Giudiziario, nonché raccomandata 1 a.r. inviata al debitore, ho fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/03/2021 alle ore 9,30 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, scala A, interno 9 (cfr. all. 10-11).
- **In data 05/03/2021 alle ore 9,30** si è svolto il primo sopralluogo presso l'immobile oggetto di accertamento dove al termine è stato redatto un verbale di accesso (cfr. all. 14).
- **Con pec del 17/07/2021** trasmessa al procuratore del procedente ed al Custode Giudiziario, nonché raccomandata 1 a.r. inviata al debitore, ho fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2021 alle ore 16,00 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, scala A, interno 9 (cfr. all. 12-13).
- **In data 23/07/2021 alle ore 16,00** si è svolto il secondo accesso agli immobili oggetto di accertamento dove al termine è stato redatto un verbale di sopralluogo (cfr. all. 15).
- **In data 16/11/2021** il sottoscritto ha depositato un'istanza di proroga di giorni trenta.

2 di 11





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- **All'udienza del 18/11/2022** il G.E. ha concesso la proroga richiesta.
- **In data 06/04/2022** il sottoscritto ha depositato un'istanza di proroga di giorni trenta.
- **All'udienza del 07/04/2022** il G.E. ha concesso la proroga richiesta.

2) - CONTROLLO DELLA REGOLARE INSTAURAZIONE DELLA PROCEDURA DI
CUI AGLI ARTT. 557 - 497 - 567 COMMA 1 C.P.C.

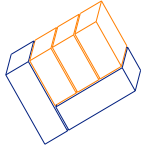
In ordine alla verifica della regolare instaurazione della procedura di cui agli artt. 557 - 497 - 567 comma 1 c.p.c., il creditore procedente ha effettuato le seguenti attività relativamente alla regolare instaurazione della procedura:

- In data 17/08/2020 è stato notificato il pignoramento al debitore.
- In data 01/09/2020 è stato restituito il pignoramento al creditore procedente.
- In data 14/09/2020 è stata depositata la nota di iscrizione a ruolo.
- In data 09/10/2020 è stata depositata l'istanza di vendita.
- In data 12/10/2020 è stato trascritto il pignoramento.
- In data 18/11/2020 è stata depositata la documentazione ipocatastale.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 557 c.p.c.**, è risultato che il pignoramento è stato restituito al creditore procedente in data 01/09/2020, il quale ha provveduto a **depositare la nota di iscrizione a ruolo** in data 14/09/2020, quindi nel termine di gg. 15 che scadeva in data 16/09/2020.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 497 c.p.c.** è risultato che il creditore procedente, dalla data del 17/08/2020 di notifica del pignoramento, ha provveduto a **depositare l'istanza di vendita** in data 09/10/2020, quindi nel termine di gg. 45 concessi che scadeva in data 15/10/2020, tenuto conto della





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

sospensione dei termini processuali nel periodo feriali dall'1 al 31 agosto prevista dall'art. 1 della Legge n. 742/1969.

Dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei **termini previsti dall'art. 567, comma 1, c.p.c.** è risultato che il creditore procedente, dalla data del 09/10/2020 di deposito dell'istanza di vendita, ha provveduto a **depositare la documentazione ipocatastale** in data 18/11/2020, quindi entro il termine di gg. 60 concessi che scadeva in data 08/12/2020.

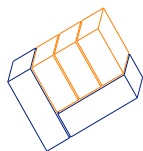
3) - CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.

Ai sensi dell'art. 498 c.p.c., dalla Certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 27/10/2020, nonché dalle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari sul debitore e sull'immobile oggetto di esecuzione (**cfr. all. 35-36 della Relazione di stima del lotto di vendita "A"**), si rileva che non vi sono creditori che hanno un diritto di prelazione sugli immobili oggetto di esecuzione.

Ai sensi dell'art. 599 c.p.c., ho accertato che gli immobili oggetto di esecuzione sono di proprietà del debitore xxxxxxxx xxxxxxxx nato a . Lo stesso debitore ha contratto matrimonio con xxxxx xxxxxxxxx nata a , coniugi che hanno scelto la separazione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Bari del 16/10/2001 è stata omologata la loro separazione personale, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio rilasciato da Comune di Bari il 12/04/2022, prodotto dal sottoscritto in quanto il creditore procedente non ha provveduto a depositarlo (**cfr. all. 1**).

4 di 11





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

4) - CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ART.
567, COMMA 2, C.P.C.

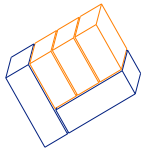
Il creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c. in data 18/11/2020 ha depositato la Certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 27/10/2020.

Dallo stesso certificato si evince che il ventennio preso in esame è riferito dal 19/10/2020 al 19/10/2000, per cui la ricerca risale sino all'ultimo atto di provenienza del bene oggetto di esecuzione, atto di donazione a rogito del Notaio Antonio Serrone, Notaio in Giovinazzo, repertorio n. 71108 del 20/02/1995, registrato a Bari il 10/03/1995 al n. 3061/V, trascritto a Bari in data 15/03/1995 ai nn. 8408/6333.

Ma la ricerca effettuata dal Notaio Antonio Trotta in questo certificato, non si riferisce ad un atto di provenienza trascritto in data antecedente a più di venti anni dalla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile avvenuta in data 12/10/2020, per cui in data antecedente al 12/10/2000. Quindi il sottoscritto dalla visura storica estratta presso il Catasto Fabbricati, in particolare il Modello 55 N.C.E.U. di denuncia di accatastamento (cfr. all. 28 della Relazione di stima del lotto di vendita "A"), ha rilevato che in data antecedente il ventennio 12/10/2020-19/10/2000, è stato stipulato l'atto di vendita a rogito del Notaio Enzo Fornaro, Notaio in Bari, repertorio n. 221984 del 23/03/1971, registrato a Bari il 01/04/1971 al n. 2671, trascritto a Bari in data 31/03/1971 al n. 15617. Inoltre che sussiste una serie continua di trascrizioni intercorse tra queste due date, infatti non risultano altri atti di trasferimento in questo periodo, che attestano che l'unità immobiliare è effettivamente di proprietà dell'esecutato.

5 di 11





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

5) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Dall'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 17/08/2020, si rileva testualmente che i beni relativi alla procedura esecutiva sono i seguenti:

1) abitazione sita in Bari (BA,) censita nel catasto fabbricati del Comune di Bari (BA), al foglio 40, particella 614, sub. 10, Zona Cens. 2, Categ. A/2, cl. 3, vani 7, R.C. € 958,03, Via Giustino Fortunato, 8N, piano 2, scala A, per la proprietà 1/1 del sig. xxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxx, nato a ;

Nella nota di trascrizione del 12/10/2020 ai nn. 39448/27787 del suddetto atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare si legge testualmente che i beni ed i dati catastali relativi alla procedura esecutiva sono i seguenti:

- Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1: Comune: A662 - Bari (BA); Catasto: Fabbricati; Foglio 40, Particella 614, Subalterno 10; Natura: A2 – Abitazione di tipo civile; Consistenza: 7 vani; Indirizzo: Via Giustino Fortunato, n. civico 8/N, Piano 2.

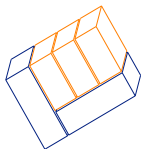
Nella Certificazione notarile sostitutiva in atti a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 27/10/2020 si legge testualmente che gli immobili oggetto di stima sono i seguenti:

*** 1/1 proprietà su fabbricato nel Comune di Bari, foglio 40 particella 614 sub. 10, natura A/2 – abitazione di tipo civile;**

Pertanto, tenuto conto che vi è corrispondenza tra i dati identificativi riportati nell'atto di pignoramento immobiliare, nella relativa nota di trascrizione e nella Certificazione notarile sostitutiva sopra specificati, tutti depositati dal creditore procedente, la licitazione

6 di 11





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

verterà su di **UN LOTTO DI VENDITA UNICO**, descritto dettagliatamente ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. e valutato in ottemperanza dell'art. 568 c.p.c., nel fascicolo a parte allegato alla presente relazione, denominato:

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A": Appartamento per civile abitazione al secondo piano, scala A, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore, del fabbricato in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, della superficie di mq. 155. E' composto da quattro vani e accessori: ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cabina armadio, ripostiglio, cucina, bagno, lavatoio, corridoio, balcone/veranda e balcone, E' dotato di area scoperta condominiale carrabile al piano terra destinata a parcheggio auto. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari è individuato al fg. 40, p.lla 614, sub. 10.

7 di 11

6) - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

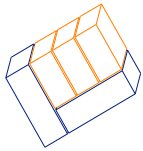
L'unità immobiliare di proprietà per 1/1 in capo all'esecutato, dotato di omologazione di separazione personale fra coniugi che hanno scelto la separazione dei beni, come già precisato precedentemente, non necessita della predisposizione di una bozza di progetto di divisione in natura in quote, essendo l'esecutato l'unico proprietario.

7) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della notifica dell'inizio delle operazioni peritali, unitamente al Custode Giudiziario in data 05/03/2021 è stato svolto il primo accesso, successivamente in data 23/07/2021 è stato svolto un altro sopralluogo istruttorio, che di seguito si descrivono.

Al termine degli incontri sono stati redatti i relativi verbali di sopralluogo (cfr. all. 14-15), dove sono state descritte le operazioni peritali svolte, nonché trascritte le





osservazioni e le istanze delle parti che di seguito si riportano integralmente.

Sopralluogo n. 1 del 05/03/2021 ore 9,30: Con pec del 01/03/2021 trasmessa al procuratore del procedente ed al Custode Giudiziario (cfr. all. 10), nonché raccomandata 1 a.r. inviata al debitore (cfr. all. 11), ho comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 05/03/2021 alle ore 9.30, presso l'unità immobiliare oggetto di stima sita al secondo piano, scala A, del fabbricato in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N.

Il giorno ed all'ora stabilita, sui luoghi oggetto di accertamento, alla presenza dell'Avv. Maria Contento, in temporanea sostituzione del Custode Giudiziario Avv. Serena Cartuso, e del debitore xxxxxx xxxxxx si è svolto il primo sopralluogo istruttorio.

8 di 11

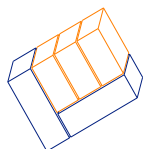
Descrizione delle operazioni svolte: L'Avv. Maria Contento, su di un foglio prestampato contenenti le incombenze di sua competenza, ha redatto il relativo verbale raccogliendo le dichiarazioni di seguito riportate integralmente.

Il debitore **ha dichiarato:** *"Quanto allo stato di occupazione degli immobili, il sig. xxxxxxxx xxxxxx dichiara che lo stesso attualmente si trova: a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti: xxxxxxxx xxxxxxxx (figlia) xxxxxxxx xxxx (figlia)".*

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha dichiarato: *"l'immobile si presenta in condizioni sufficienti di conservazione e che non necessita di alcun intervento manutentivo".*

Il debitore xxxxxxxx xxxxxxxx ha dichiarato: *"di essere in regola con i pagamenti delle utenze, dell'IMU e del condominio. L'immobile pignorato è parte di un condominio. L'amministratore è il sig. Colaiani Claudio Ateneo Colaiani srl, Via S. Matarrese 10*





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

(70124) Bari; recapito telefonico 080/5610662 392/4888875”.

Alle ore 10.10 è terminato sopralluogo e si è chiuso il relativo verbale (cfr. all. 14).

Sopralluogo del 23/07/2021 ore 16,15: Con pec del 17/07/2021 trasmessa al procuratore del procedente ed al Custode Giudiziario (cfr. all. 12), nonché raccomandata 1 a.r. inviata al debitore (cfr. all. 13), il sottoscritto ha fissato il prosieguo delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2021 alle ore 16,00 presso i luoghi oggetto di accertamento, siti al secondo piano, scala A, del fabbricato in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N.

Alla data ed all'ora stabilita, sui luoghi oggetto di accertamento, alla presenza del debitore xxxxxxxx xxxxxxxx si è svolto il secondo sopralluogo istruttorio che di seguito si descrive.

9 di 11

Descrizione delle operazioni svolte: *“Si è proceduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'appartamento oggetto di esecuzione”.*

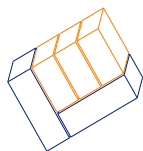
Il debitore ha dichiarato: *“L'impianto di riscaldamento è condominiale. Non sono in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti di cui è dotato l'appartamento. I condizionatori sono autonomi con unità esterna. L'Amministratore del Condominio è il sig. Claudio Colaiani titolare di Ateneo Condominiale Colaiani S.r.l., Via S. Matarrese 10 70124 Bari 080/5610662. Non sono dotato di Attestato di Prestazione Energetica”.*

Alle ore 17.35 è terminato sopralluogo e si è chiuso il relativo verbale (cfr. all. 15).

8) - RELAZIONE TECNICA

Come sopra specificato, la vendita verterà su di **UN LOTTO DI VENDITA UNICO**, descritto e stimato nel fascicolo a parte allegato alla presente denominato:





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A": Appartamento per civile abitazione al secondo piano, scala A, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore, del fabbricato in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, della superficie di mq. 155. E' composto da quattro vani e accessori: ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cabina armadio, ripostiglio, cucina, bagno, lavatoio, corridoio, balcone/veranda e balcone, E' dotato di area scoperta condominiale carrabile al piano terra destinata a parcheggio auto. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari è individuato al fg. 40, p.lla 614, sub. 10.

Prezzo base: € 310.000,00 (euro trecentodiecimila/00)

10 di 11

Bari lì, 12 settembre 2022

Architetto Mariano La Monaca

ALLEGATI

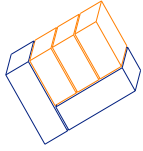
Documentazione anagrafica e di stato civile

1. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio di xxxxxxxx xxxxxxxx;
2. Certificato di stato di famiglia di xxxxxxxx xxxxxxxx.
3. Certificato storico di residenza di xxxxxxxx xxxxxxxx.
4. Certificato storico di residenza di xxxxxxxx xxxxxxxx.
5. Certificato storico di residenza di xxxxxxxx xxxxxxxx.
6. Certificato storico di residenza di xxxxxxxx xxxxxxxx.

Corrispondenza

7. Pec del 16/02/2021 trasmessa all'Avv. Paolo Albanese ed all'Avv. Serena Cartuso;





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

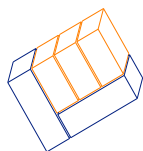
8. Raccomandata 1 a.r. del 16/02/2021 inviata al debitore xxxxxxxx xxxxxxxx + ricevuta
+ avviso di ricevimento.
9. Pec del 22/02/2021 ricevuta dall'Avv. Michele Novielli per conto del debitore.
10. Pec del 01/03/2021 trasmessa all'Avv. Paolo Albanese ed all'Avv. Serena Cartuso.
11. Raccomandata 1 a.r. del 01/03/2021 inviata al debitore xxxxxxxx xxxxxxxx + ricevuta
+ avviso di ricevimento.
12. Pec del 17/07/2021 trasmessa all'Avv. Paolo Albanese ed all'Avv. Serena Cartuso.
13. Raccomandata 1 a.r. del 17/07/2021 inviata al debitore xxxxxxxx xxxxxxxx + ricevuta
+ avviso di ricevimento.

11 di 11

Verbali di sopralluogo

14. Verbale di sopralluogo del 05/03/2021
15. Verbale di sopralluogo del 23/07/2021.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

N. 288/2020 R.G.E.

G.E.: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

procedimento promosso da

Fino 2 Securitisation S.r.l.

Avv. Paolo Albanese

contro

xxxxxxx xxxxxxxx

Avv. Michele Novielli

RELAZIONE DI STIMA DEL LOTTO DI VENDITA "A"

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE PIGNORATO

- 1) IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A": pag. 2
- 2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.): pag. 2
 - 2.1) Descrizione del fabbricato condominiale: pag. 2
 - 2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al secondo piano "A": pag. 4
 - 2.3) Verifica della conformità degli impianti: pag. 10
 - 2.4) Superficie commerciale dell'unità immobiliare: pag. 10
 - 2.5) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare: pag. 12
- 3) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE: pag. 12
 - 3.1) Conformità dei dati catastali: pag. 13
- 4) CONFINI: pag. 14

1 di 28

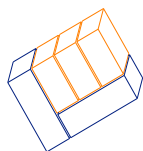
SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE PIGNORATO

- 5) STATO DI POSSESSO: pag. 14
- 6) VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE: pag. 15
 - 6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente: pag. 15
 - 6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: pag. 17
- 7) ALTRE INFORMAZIONI: pag. 19
 - 7.1) Gravami da censo, livello o uso civico: pag. 19
 - 7.2) Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972: pag. 19
 - 7.3) Stato di occupazione del bene pignorato: pag. 20
 - 7.4) Attestato di Prestazione Energetica (APE): pag. 20
 - 7.5) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020: pag. 20
- 8) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA: pag. 21

VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

- 9) DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO (art. 568 c.p.c.): pag. 22
- ALLEGATI: pag. 25





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

SITUAZIONE DI FATTO DEL BENE PIGNORATO

1) - IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA "A"

Appartamento per civile abitazione al secondo piano, scala A, con ingresso dalla seconda porta a destra per chi esce dall'ascensore, del fabbricato in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, della superficie di mq. 155. E' composto da quattro vani e accessori: ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cabina armadio, ripostiglio, cucina, bagno, lavatoio, corridoio, balcone/veranda e balcone, E' dotato di area scoperta condominiale carrabile al piano terra destinata a parcheggio auto. In Catasto Fabbricati del Comune di Bari è individuato al fg. 40, p.IIIa 614, sub. 10.

2 di 28

Il sottoscritto per rispondere ai quesiti posti dal G.E. di seguito esplicita le risultanze della "due diligence" svolta in applicazione dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c., nonché del "più probabile valore di mercato" determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.

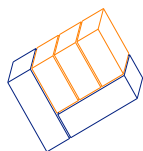
2) - DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO (art. 173 bis disp. att. c.p.c.)

2.1) Descrizione del fabbricato condominiale

Caratteristiche posizionali. Il fabbricato ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento è sito in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N, in una zona semiperiferica della città a sud dell'abitato a circa km. 2,500 dalla sede del Municipio, nonché alla distanza di km. 1,500 dalla Stazione ferroviaria delle FF.SS., oltre a circa km. 1,500 dalla Strada Tangenziale di Bari di raccordo alla S.S. 16.

La zona è poco rumorosa, vi è facilità di parcheggio ed è sufficientemente servita da servizi pubblici (Supermercato, Farmacia, Commercio al dettaglio di beni di prima necessità, Banca, Ufficio Postale, Istituto statale secondario di primo grado





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Michelangelo, Istituto statale secondario di secondo grado Giulio Cesare, Politecnico di Bari, Parco 2 giugno.

Caratteristiche intrinseche del fabbricato. Il fabbricato con tipologia di edificio a torre non è aggregato ad altri fabbricati ed è circondato dall'area scoperta condominiale in parte carrabile. E' costituito da n. 12 piani fuori terra, compreso il piano rialzato abitabile; inoltre vi è un piano seminterrato destinato a cantine. E' dotato di tre corpi scala con due ascensori per ogni scala denominate "A", "B" e "C", nonché due appartamenti per civile abitazione per piano la scala "B", mentre tre appartamenti per civile abitazione per piano le scale "A" e "C" (**cfr. all. foto 1-2-3**). L'appartamento oggetto di stima è ubicato al secondo piano sul piano rialzato della scala "A".

3 di 28

Il fabbricato è realizzato con una struttura in calcestruzzo armato del tipo a travi e pilastri impostati su plinti di fondazione, con solai orizzontali in latero-cemento, la copertura è a terrazza praticabile.

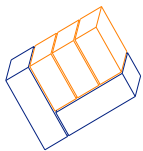
L'edificio è dotato di buona luminosità ed esposizione ed è provvisto di nove prospetti, tre per ogni scala, tutti che affacciano sull'area scoperta condominiale in parte carrabile destinata a parcheggio autovetture con ingresso da Via Giustino Fortunato n. 8/N, in parte a cortile.

Tutti i prospetti sono rivestiti con intonaco plastico con finitura liscia e dotati di balconi con balaustra in profilati di ferro verniciato.

L'ingresso carrabile all'area scoperta condominiale è costituito da un cancello scorrevole in profilati di ferro verniciato e da un cancello pedonale dotato di citofono.

L'area scoperta condominiale è dotata di recinzione in profilati di ferro verniciato





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

L'androne d'ingresso al fabbricato, ha il portone in alluminio elettrocolorato con specchiatura a vetri; il pavimento è in lastre di granito e battiscopa della stessa tipologia; le pareti in parte sono dipinte con idropittura, in parte sono rivestite con pannelli in legno mogano scuro, sul soffitto è applicata pittura traspirante (cfr. all. foto 4).

Le rampe ed i pianerottoli della scala sono rivestiti con lastre di marmo serpeggiante e sono dotate di balaustra con corrimano in legno e montanti in profilati tondi di ferro verniciato (cfr. all. foto 5).

Il fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 12/02/1971 (cfr. all. 42).

Stato manutentivo: le parti comuni del fabbricato, sia interne che esterne, sono dotate di rifiniture di qualità commerciale media e si presentano in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.

4 di 28

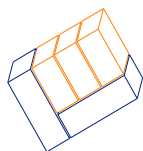
2.2) Descrizione dell'appartamento per civile abitazione al secondo piano: "A"

L'appartamento per civile abitazione oggetto di stima è ubicato al secondo piano sul piano rialzato della scala A del fabbricato sito in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N e, come si evince dalla pianta di rilievo denominata Tavola A (cfr. all. 26), è composto da: ingresso, soggiorno, tre camere da letto, cabina armadio, ripostiglio, cucina, bagno, lavatoio, corridoio, balcone/veranda e balcone.

L'appartamento ha il soffitto ad altezza di m. 2,95 dal pavimento ed è dotato delle seguenti rifiniture:

- a) **Ingresso:** la porta d'ingresso all'appartamento, a due battenti con specchiatura cieca, è del tipo blindato con struttura metallica e pannelli in legno laccato con maniglia in ottone. La porta di accesso al corridoio è in legno laccato, ad un'anta scorrevole, con





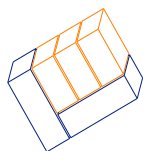
STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

specchiatura cieca e maniglia in ottone. Le pareti sono intonacate e dipinte con smalto murale, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e scaglie di marmo a grana grossa cm. 40x40 con battiscopa in marmo serpeggiante. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. Il vano è privo di elemento scaldante. Il vano non ha affaccio esterno (**cfr. all. foto 6**).

- b) Soggiorno: la porta di accesso dall'ingresso è in legno laccato, a due ante scorrevoli, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. Gli infissi esterni, uno del tipo porta-finestra e l'altro del tipo finestra, entrambi a battente con due ante apribili, sono in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in ottone, con persiana avvolgibile in materiale plastico. Le pareti sono intonacate e dipinte con smalto murale, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Il pavimento è in marmette di cemento e scaglie di marmo a grana grossa cm. 40x40 con battiscopa in marmo serpeggiante. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un radiatore in ghisa con elementi piatti. E' presente un climatizzatore di aria dotato di unità esterna. Il vano ha affaccio a sud sull'atrio scoperto condominiale anteriore (**cfr. all. foto 7-8**).
- c) Camera da letto 1: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato a battente ad un'anta, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo porta-finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in ottone, con persiana avvolgibile in materiale plastico con apertura con comando elettrico. Le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori

5 di 28





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

e le prese dell'impianto elettrico, l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. Il vano ha affaccio a nord sul cortile scoperto condominiale posteriore all'ingresso al fabbricato (**cf. all. foto 9-10**).

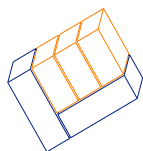
d) Camera da letto 2: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato a battente ad un'anta, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno e la persiana, le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico, l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. E' presente un infisso che apre sulla cabina armadio del tipo a vasistas in alluminio elettrocolorato con vetro semplice opaco e maniglia in materiale plastico. Il vano ha affaccio a sud sull'atrio scoperto condominiale anteriore (**cf. all. foto 11-12**).

6 di 28

e) Camera da letto 3: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato ad un'anta scorrevole, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in ottone, con persiana avvolgibile in materiale plastico con apertura con comando elettrico. Le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico, l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. Il vano ha affaccio a nord sul cortile scoperto condominiale posteriore (**cf. all. foto 13-14**).

f) Cabina armadio: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato a battente ad un'anta, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. Le pareti ed il soffitto, il





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

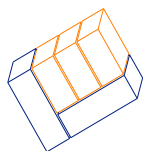
pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. E' presente un infisso che apre sulla camera da letto 2 del tipo a vasistas in alluminio elettrocolorato con vetro semplice opaco e maniglia in materiale plastico. Non sono presenti l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria. Il vano non ha affaccio esterno (**cfr. all. foto 15-16**).

g) Ripostiglio: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato a battente ad un'anta, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. Le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico, hanno caratteristiche pari a quelle presenti nel soggiorno. Non sono presenti l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria. Il vano non ha affaccio esterno (**cfr. all. foto 17**).

h) Cucina: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato ad un'anta scorrevole, con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno, del tipo finestra a battente con due ante apribili, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro e maniglia in ottone, con persiana avvolgibile in materiale plastico con apertura con comando elettrico. Il pavimento è in piastrelle di gres porcellanato cm. 40x40. Le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico, l'elemento scaldante ed il climatizzatore di aria hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per il lavello, nonché il rubinetto del gas metano per il piano cottura. Il vano ha affaccio a sud sull'atrio scoperto condominiale anteriore (**cfr. all. foto 18-19**).

7 di 28



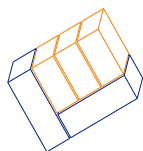


STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- i) Bagno: la porta di accesso dal corridoio è in legno laccato ad un'anta scorrevole con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno del tipo finestra con apertura a vasistas, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro, e persiana avvolgibile in materiale plastico. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico cm. 32x32. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,50 con piastrelle di gres cm. 32x50, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. L'elemento scaldante è costituito da un radiatore termoarredo in tubi di metallo verticali. E' completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in ceramica: lavabo ad incasso dotato di top in marmo serpeggiante, bidet e vaso igienico in ceramica a pavimento con cassetta di scarico incassata, nonché vasca da bagno rivestita in piastrelle di gres ceramico. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetteria monocomando in ottone cromato. Il vano ha affaccio a nord sul cortile scoperto condominiale posteriore (**cfr. all. foto 20-21**).
- j) Lavatoio: la porta di accesso dalla cucina è in legno laccato ad un'anta scorrevole con specchiatura cieca e maniglia in ottone. L'infisso esterno del tipo finestra con apertura a vasistas, è in alluminio elettrocolorato con doppio vetro, e persiana avvolgibile in materiale plastico. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico cm. 30x30. Le pareti sono rivestite sino ad altezza m. 2,25 con piastrelle di gres ceramico cm. 25x30, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. Il vano è privo di elemento scaldante. E' completo di lavatoio con rubinetto monocomando in ottone cromato. Sono presenti gli attacchi di adduzione dell'acqua dell'impianto idrico e di scarico per

8 di 28





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

la lavatrice. E' presente uno scaldacqua elettrico per la produzione di acqua calda. Il vano ha affaccio a sud sull'atrio scoperto condominiale anteriore (cfr. all. foto 22).

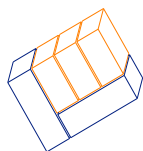
k) Corridoio: le pareti ed il soffitto, il pavimento ed il battiscopa, gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico e l'elemento scaldante hanno caratteristiche pari di quelle presenti nel soggiorno. Il vano non ha affaccio esterno (cfr. all. foto 23).

l) Balcone/Veranda: è stata realizzata, priva di titolo abilitativo, sul balcone a nord ed ha accesso dalla camera da letto 1. La struttura portante è in profilati in alluminio elettrocolorato con pannelli ciechi alla base, dotata di infissi scorrevoli con vetri satinati e, superiormente infissi con apertura a vasistas. Il pavimento è in marmette di cemento e graniglia di marmo a grana fine cm. 20x20. Le pareti sono rivestite con intonaco plastico liscio, sul soffitto è applicata pittura traspirante. Gli interruttori e le prese dell'impianto elettrico sono dotate di placche in materiale plastico di design. Non è presente l'elemento scaldante. Il vano ha affaccio a nord sul cortile scoperto condominiale posteriore (cfr. all. foto 24).

m) Balcone: l'appartamento è dotato di doppio affaccio, costituito da due balconi, di cui uno chiuso con una veranda a vetri descritto al precedente punto l). Mentre l'altro balcone, con accesso dal soggiorno, dalla cucina e dalla camera da letto 2, ha caratteristiche pari a quelle presenti nel balcone/veranda ed ha affaccio sull'atrio scoperto condominiale anteriore ove vi è l'ingresso al fabbricato (cfr. all. foto 25).

Stato manutentivo: L'appartamento è dotato di rifiniture di qualità commerciale media e si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

2.3) Verifica della conformità degli impianti

L'unità immobiliare è dotata di:

- impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori e prese, nonché interruttore differenziale elettrico, comunemente definito salva vita;
- impianto televisivo con antenna centralizzata sulla terrazza di copertura;
- impianto citofonico con apertura elettrica del cancello d'ingresso all'area scoperta condominiale e del portone d'ingresso all'androne del fabbricato condominiale;
- impianto idrico-fognante sottotraccia a servizio della cucina, del bagno e del lavatoio;
- impianto autoclave per l'accumulo dell'acqua è centralizzato;
- impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda è centralizzato, con valvola termostatica presente su tutti i radiatori.

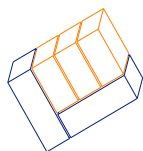
10 di 28

Stato manutentivo: Il debitore durante il sopralluogo istruttorio del giorno 23/07/2021 ha dichiarato a verbale: *"L'impianto di riscaldamento è condominiale. Non sono in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti di cui è dotato l'appartamento. I condizionatori sono autonomi con unità esterna"*. Da un esame a vista i suddetti impianti appaiono in sufficienti condizioni di manutenzione, salvo collaudo degli stessi ai sensi del DM n. 37/2008.

2.4) Superficie commerciale dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie dell'appartamento e del posto auto scoperto misurati secondo i criteri della Norma UNI 10750 e del D.P.R. 138/98 all. C, per cui deve considerarsi la somma del 100% delle superfici calpestabili, comprensive delle superfici delle pareti





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

interne; 50% delle superfici delle pareti perimetrali e dei vani accessori a servizio dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili; 25% dei balconi e terrazze scoperti; 35% dei balconi e terrazze coperte (si intende chiuso su tre lati); 35% dei patii e porticati; 60% delle verande; 15% dei giardini di appartamento; 10% dei giardini di ville e villini (qualora non eccedano il 30% della superficie coperta).

Si valuta nella misura del 75% la superficie di un locale autorimessa, se l'ampiezza ne consente l'uso anche come cantina. Si valuta altresì nella misura del 50% la superficie di un posto auto standard (stallo = m. 2,50 x 5,00 = mq. 12,50) presente nell'area scoperta condominiale.

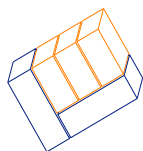
11 di 28

La superficie del balcone/veranda, viene valutata nella misura del 50% in considerazione del suo valore di uso, al di fuori della circostanza che è suscettibile di demolizione essendo abusiva.

Per cui la superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare, seguendo gli anzidetti criteri, è la seguente:

a) Appartamento	(in uno mq. 155,00)	=mq. 155,44
b) Balcone/veranda:	mq. 5,35 x 0,50	=mq. 2,67
c) Balcone:	mq. 14,20 x 0,25	=mq. 3,55
d) posto auto scoperto:	mq. 12,50 x 0,50	=mq. <u>6,25</u>
Superficie lorda commerciale dell'unità immobiliare		=mq. <u>167,91</u>
in uno		=mq. <u>168,00</u>





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

2.5) Superficie netta dei vani dell'unità immobiliare

Trattasi della superficie dell'appartamento per civile abitazione misurata applicando i criteri dettati dall'art. 2 del D.M LL.PP. n. 801 del 10/05/1977 dove si legge *"Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi"* per cui, seguendo lo stesso ordine riportato nel precedente capoverso 2.2), si determina:

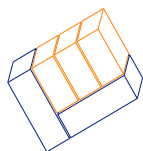
a) Ingresso	=mq.	6,99
b) Soggiorno	=mq.	26,94
c) Camera da letto 1	=mq.	19,34
d) Camera da letto 2	=mq.	16,20
e) Camera da letto 3	=mq.	14,01
f) Cabina armadio	=mq.	2,10
g) Ripostiglio	=mq.	18,58
h) Cucina	=mq.	21,18
i) Bagno	=mq.	8,50
j) Lavatoio	=mq.	1,83
k) Corridoio	=mq.	11,92
l) Balcone/veranda	=mq.	<u>5,16</u>
Superficie netta dell'appartamento		=mq. <u>152,75</u>

12 di 28

3) - IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'appartamento per civile abitazione al secondo piano del fabbricato di Via Giustino





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Fortunato n. 8/N è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al Foglio 40, Particella 614, Sub. 10, Z.C. 2, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale: 163 mq., Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 156 mq., Rendita Euro 958,03; Via Giustino Fortunato n. 8N, piano: 2; scala A; intestato a xxxxxx xxxxxxxx, nato a ; c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx; proprietà (1) (cfr. all. 27).

3.1) Conformità dei dati catastali

Dalla verifica dei dati catastali riportati nell'atto di pignoramento, con quelli indicati sulla visura storica estratta presso il Catasto Fabbricati si rileva che vi è corrispondenza tra di loro.

13 di 28

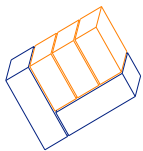
Nella visura per immobile dell'unità immobiliare (cfr. all. 27), relativamente ai diritti di proprietà, non risulta indicata la quota di possesso ed il regime patrimoniale assunto nel matrimonio.

Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'appartamento per civile abitazione, denominata Tavola A (cfr. all. 26) con la planimetria presente nell'archivio telematico dell'Agenzia delle Entrate (cfr. all. 29), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, il bagno di servizio riportato nella planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati è stato in parte accorpato alla cucina ed in parte trasformato in lavatoio, come risulta nella suddetta pianta dello stato dei luoghi attuale. Inoltre nella stessa planimetria non risulta indicata la veranda realizzata sul balcone a nord prospiciente il cortile scoperto posteriore condominiale.

Queste variazioni devono essere riportate in una nuova planimetria da un tecnico





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

abilitato ed inserite nell'archivio del Catasto Fabbricati applicando la procedura Docfa (Documento catasto fabbricati) oltre applicare la procedura Voltura al fine di inserire i diritti di proprietà dell'unità immobiliare. L'onorario del tecnico per questo aggiornamento, compreso il rilievo, le spese e gli oneri accessori si ritiene sia pari ad € 800,00

4) - CONFINI

L'appartamento per civile abitazione al secondo piano, confina a nord in parte con cortile condominiale, in parte con altra proprietà; ad est in parte con corpo scala e ascensore, in parte con altra proprietà; a sud con atrio scoperto condominiale, ad ovest con altra proprietà (cfr. all. 29-30).

14 di 28

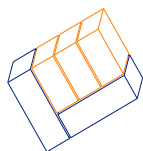
SITUAZIONE DI DIRITTO DEL BENE PIGNORATO

5) - STATO DI POSSESSO

L'atto di pignoramento immobiliare, notificato all'esecutato in data 17/08/2020, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12/10/2020 ai nn. ai nn. 39448/27787 a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano (c.f. 09966400963) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato , c.f.

Per cui nel ventennio anteriore al 12/10/2020 e sino a risalire ad un titolo di provenienza trascritto in data precedente al 12/10/2000, dal certificato ex art. 567 comma 2 c.p.c., a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 27/10/2020 depositato dal creditore procedente, nonché dalla visura storica estratta dal sottoscritto presso l'archivio informatico dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali (cfr. all. 27), dal Modello 55 N.C.E.U. di denuncia di accatastamento (cfr. all. 28) e dalle ispezioni sul debitore e





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

sull'immobile estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (cfr. all. 35-36), l'appartamento per civile abitazione oggetto di stima è stato oggetto delle seguenti vicende traslative:

- **é pervenuto** a xxxxxxxx xxxxx nato a _____ ,
per la piena proprietà, **per donazione** da xxxxxxxx xxxx, nata ad _____
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), madre di xxxxxxxxxxx xxxxxx, per la piena
proprietà, a rogito del Dott. Antonio Serrone, Notaio in Giovinazzo, **in data 20/02/1995**
repertorio n. 71108, registrato a Bari il 10/03/1995 al n. 3061/V, trascritto a Bari il
15/03/1995 ai nn. 8408/6333 (cfr. all. 31).

15 di 28

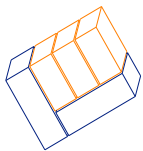
- **é pervenuto** a xxxxxxxx xxxxx, nata ad _____ (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx),
per la piena proprietà **per compravendita** da xxxxxxxx xxxxx,
nato a _____ (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx xxxxxx, nato a _____
(c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) a rogito del Dott. Enzo Fornaro, Notaio in Bari,
in data 23/03/1971 repertorio n. 221984, registrato a Bari il 01/04/1971 al n. 2671,
trascritto a Bari il 31/03/1971 al n. 15617 (cfr. all. 32).

6) - VINCOLI E ONERI GRAVANTI SUL BENE

6.1) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente

Non risultano gravare sul bene eseguitate domande giudiziali ed altre trascrizioni; atti di asservimento urbanistici, vincoli al suo carattere storico-artistico, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

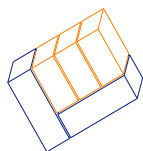
- **Contratto di locazione:** presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (ex Ufficio del Registro), il sottoscritto ha accertato che sull'immobile oggetto di stima, a favore dell'esecutato, non risulta registrato alcun contratto di locazione ad uso abitazione o diverso dall'abitazione.

- **Vincoli di natura condominiale:** nell'atto di compravendita del Notaio Enzo Fornaro rep. 221984 del 23/03/1971 (cfr. all. 32) sono indicati i vincoli condominiali di natura amministrativa ai quali è soggetta l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, in più, relativamente alla dotazione condominiale dell'unità immobiliare, si legge quanto segue: *"Il suddetto appartamento si intende comprato con ogni accessorio, accessione e pertinenza relativa, e con i proporzionali diritti di condominio alle parti comuni dell'intero stabile, con le seguenti precisazione e riserve: omissis e) Sono invece condominiali per tutte le unità immobiliari dell'intero complesso edilizio ad eccezione delle unità immobiliari aventi accesso esclusivamente dal civico otto della succitata sub-traversa 16 IV Trav. Re David le zone di cortile poste al livello stradale ed in parte destinate a parcheggio auto antistanti al fabbricato verso sud e laterali allo stesso ad est e nord e così come attualmente recintato con ringhiera a giorno e con accesso da tre cancelli di cui due sulla strada privata sub-traversa 16 IV Traversa Re David ed il terzo sulla prevista piazza di Piano Regolatore"*.

- **Oneri condominiali:** In seguito alla richiesta del sottoscritto inviata tramite nota pec del 06/04/2022 (cfr. all. 33), il Sig. Claudio Colaiani procuratore della società Ateneo Condominiale Colaiani S.r.l., amministratore del condominio di Via Giustino Fortunato n. 8/N a Bari, con nota pec del 27/04/2021 (cfr. all. 34), ha comunicato, relativamente

16 di 28





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

all'unità immobiliare oggetto di accertamento, che:

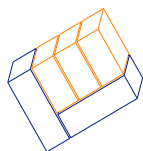
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ammontano ad € 1.644,00 (ovvero € 137 mensili);
- la quota straordinaria relativa ai lavori per l'ascensore è pari ad € 22,00 (36 mensilità), la prima con scadenza a marzo 2022 è stata regolarmente versata;
- risultano pagate le rate relative ai precedenti due anni;
- non vi sono procedimenti giudiziari in corso.

6.2) Formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

Dalla Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Antonio Trotta, Notaio in Pavia, del 27/10/2020, depositato dal creditore procedente, nonché dalle visure estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari sul debitore e sull'immobile oggetto di esecuzione, estratte presso l'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (**cf. all. 35-36**), nel ventennio anteriore alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento (dal 12/10/2020 al 12/10/2000), a carico del debitore, relativamente all'immobile sopra specificato, nonché la nota di trascrizione n. 39434/25878 del 20/09/2011 di costituzione di fondo patrimoniale (**cf. all. 37**) e la relativa annotazione n. 44745/5786 del 15/10/2018 di inefficacia dell'atto di costituzione del fondo patrimoniale (**cf. all. 38**), risultano i seguenti gravami:

- a) Iscrizione** ai nn. 56438/10566 del 23/12/2002 **di ipoteca volontaria** concessa a garanzia di mutuo a rogito del Notaio Ernesto Fornaro repertorio n. 149899 del





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

19/12/2002, a favore di Banca Popolare di Bari-Società Cooperativa S.r.l. con sede in Bari (c.f. 00254030729) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per piena proprietà con un'ipoteca di € 360.000,00 ed un capitale di € 180.000,00.

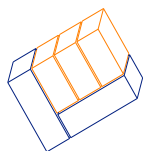
b) **Trascrizione** ai nn. 25878/39434 del 20/09/2011 **di costituzione di fondo patrimoniale** a rogito del Notaio Ernesto Fornaro repertorio n. 182354/31236 del 01/09/2011 a favore di xxxxxxxx xxxxxxxx nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale, e xxxxxxxx xxxxxx nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la quota di proprietà pari ad $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale, contro xxxxxxxx xxxxxx nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà (**cfr. all. 37**). ANNOTAZIONE presentata il 15/10/2018 ai nn. 44745/5786 di atto del Tribunale di Bari repertorio n. 3345 del 09/06/2018 di inefficacia dell'atto di costituzione di fondo patrimoniale nei confronti di Banca Carime S.p.A. (**cfr. all. 37-38**).

18 di 28

c) **Trascrizione** ai nn. 11185/8595 del 25/03/2013 **di domanda giudiziale** di revoca atti soggetti a trascrizione del Tribunale di Bari del 15/03/2013 a favore di Banca Carime S.p.A. con sede in Cosenza (c.f. 13336590156) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Bari il (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx) e xxxxxxxx xxxxxx nata a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

d) **Iscrizione** ai nn. 33872/4575 del 02/09/2015 **di ipoteca legale** concessa a garanzia di atto di Equitalia Sud S.p.A. repertorio n. 3476/1415 del 01/09/2015 a favore di Equitalia Sud S.p.A. con sede in Roma (c.f. 1120661002) contro xxxxxxxx xxxxxxxx





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà con un'ipoteca di € 55.000,00 ed un capitale di € 52.533,68.

e) **Iscrizione** ai nn.50665/7767 del 19/11/2018 **di ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Bari repertorio n. 8359 del 18/07/2012 a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano (c.f. 09966400963) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a (c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx), per la piena proprietà.

f) **Trascrizione** ai nn. 39448/27787 del 12/10/2020 **di pignoramento immobiliare** notificato dall'Unep della Corte di Appello di Bari repertorio n. 4803 del 17/08/2020 a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l. con sede in Milano (c.f. 09966400963) contro xxxxxxxx xxxxxxxx nato a , per la piena proprietà.

19 di 28

7) - **ALTRE INFORMAZIONI**

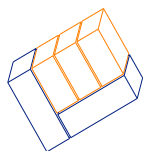
7.1) **Gravami da censo, livello o uso civico**

Trattandosi di una unità immobiliare e non di un terreno, non sussistono questi gravami.

7.2) **Caratteristiche del bene pignorato relativamente all'art. 10 comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972**

L'unità immobiliare ha destinazione civile abitazione ed ai sensi dell'art. 10, comma 1, n. 8-ter del D.P.R. n. 633/1972, la licitazione non è soggetta ad IVA, in quanto i proprietari non sono soggetti esercenti attività di impresa di costruzioni, né quali esercenti attività di impresa hanno eseguito lavori di restauro e di risanamento





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

conservativo entro cinque anni dalla data di ultimazione della costruzione. Inoltre nell'atto di provenienza non è stata richiesta l'opzione dell'applicabilità dell'IVA.

7.3) Stato di occupazione del bene pignorato

Durante lo svolgimento dei due sopralluoghi istruttori erano presenti il debitore sig. xxxxx xxxxxxxx, nonché le figlie sig.ra xxxxxxx xxxxxx e sig.ra xxxxxxx xxxxx. Nel verbale di sopralluogo del 05/03/2021 il debitore ha dichiarato a verbale: *“Quanto allo stato di occupazione degli immobili, il sig. xxxxxx xxxxxx dichiara che lo stesso attualmente si trova: a) nel possesso del debitore esecutato e della sua famiglia composta dai seguenti soggetti: xxxxxx xxxxxx (figlia) xxxxxxx xxxx (figlia)”*.

20 di 28

7.4) Attestato Di Prestazione Energetica (APE)

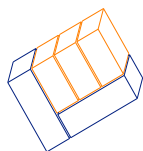
L'appartamento non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto il debitore, durante il sopralluogo istruttorio del 23/07/2021, ha dichiarato a verbale che: *“L'impianto di riscaldamento è condominiale. Non sono in possesso della dichiarazione di conformità degli impianti di cui è dotato l'appartamento. I condizionatori sono autonomi con unità esterna. omissis Non sono dotato di Attestato di Prestazione Energetica”* (cfr. all. 15 alla Relazione dell'Esperto Stimatore).

Pertanto il sottoscritto, come disposto dal G.E., in mancanza ha redatto l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che si allega alla presente relazione (cfr. all. 39).

7.5) Verifica di cui all'art. 1 commi 376-377-378 legge n. 178/2020

Relativamente all'applicazione dei provvedimenti di cui all'art. 1 comma 376 - 377 - 378 della Legge n. 178/2020, come si evince dai titoli di provenienza dell'appartamento oggetto di stima (cfr. all. 31-32) e dalla documentazione urbanistica (cfr. all. 40-41-42)





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

prodotta in allegato, il fabbricato ove è ubicato immobile oggetto della presente procedura esecutiva non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica, convenzionata o agevolata, finanziato cioè in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario/debitore.

8) - VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il fabbricato ove è ubicato l'appartamento per civile abitazione oggetto di stima è stata realizzato con Licenza di Costruzione n. 1133/68 del 30/08/1968 rilasciata a xxxxx xxxxxx, xxxx, xxxx, xxxxx e xxxx (cfr. all. 39-40), nonché Licenza di Costruzione in variante n. 695/70 del 30/08/1968 rilasciata a xxxx xxxxxx, xxxxxx, xxxxxxxxxxx, xxxxx xxxxxx (cfr. all. 41).

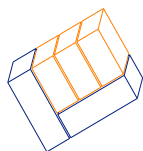
21 di 28

Dal confronto della pianta di rilievo dello stato attuale dell'appartamento uso abitazione, denominata Tavola A (cfr. all. 26) con la pianta allegata alla Licenza di Costruzione n. 1133/68 del 30/08/1968 (cfr. all. 40), il sottoscritto ha accertato che non vi è conformità tra loro.

Infatti, nel disegno di progetto, il ripostiglio comunicante con la camera da letto 1 allo stato attuale non risulta presente, per cui si ritiene sia stato accorpato all'appartamento confinante facente parte della "Scala B". Inoltre il ripostiglio con accesso dal corridoio è stato frazionato ed in parte accorpato alla cabina armadio. In più in un angolo del soggiorno è stato realizzato il lavatoio con ingresso dalla cucina. Infine il balcone a nord, prospiciente il cortile scoperto posteriore condominiale, è stato chiuso con una veranda in alluminio elettrocolorato e vetri.

Il sottoscritto ritiene che la variazione della distribuzione interna dei vani eseguita





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

nell'appartamento per civile abitazione, in difformità delle sopra citate Licenze di Costruzione, sia sanabile in base al disposto dell'art. 46, comma 5 del DPR 06/06/2001 n. 380, presentando presso la Ripartizione Urbanistica del Comune di Bari una C.I.L.A. in sanatoria (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata in sanatoria) ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del medesimo DPR 380/01, trattandosi di opere interne realizzate senza aumento della superficie calpestabile.

L'oblazione da versare per ottenere la C.I.L.A. in sanatoria per gli abusi eseguiti è pari ad € 1.000,00, inoltre il costo dell'onorario del professionista asseverante si stima in € 1.000,00.

22 di 28

Mentre, non si ritiene sanabile la veranda realizzata sul balcone a nord con ingresso dalla camera da letto 1, in quanto ha determinato un aumento di cubatura del fabbricato, per cui è soggetta a demolizione, il cui costo, compreso il trasporto a rifiuto dei materiali di risulta, che si stima pari ad € 2.000,00.

Infine si fa rilevare che l'unità immobiliare oggetto di stima è dotata di Certificato di Agibilità Prot. n. 116791-Rip. Uff. Tecnico rilasciato il 12/02/1971 dal Commissario Prefettizio a xxxxxxxx xxxxxx e xxxxxx xxxxxx (cfr. all. 43).

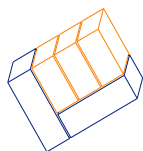
VALUTAZIONE DEL BENE PIGNORATO

9) - DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO (art. 568 c.p.c.)

Il sottoscritto per determinare il valore dell'unità immobiliare oggetto di accertamento applica il metodo fondamentale di stima denominato **Stima sintetica comparativa**.

Questo metodo di stima consente di determinare valori venali sufficientemente attendibili, dedotti dal raffronto del bene da stimare con altri beni simili per





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

caratteristiche estrinseche ed intrinseche, che sono stati oggetto di compravendita in regime di ordinarietà e di libera contrattazione.

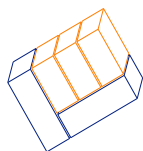
Pertanto, la valutazione viene fatta consultando presso l'Agenzia delle Entrate, preliminarmente il servizio "OMI Consultazione valori immobiliari dichiarati" per reperire i corrispettivi dichiarati negli atti di compravendita relativi alla categoria catastale A/2 - Abitazioni di tipo civile, per sei mesi a partire dal mese di dicembre 2021 al mese di maggio 2022 e nel raggio di m. 300 dal fabbricato di Via Giustino Fortunato n. 8/N a Bari. La consultazione di questo servizio ha fornito più valori relativi a compravendite di unità immobiliari in catasto alla categoria catastale A/2, pari a quella di cui è dotata l'unità immobiliare oggetto di stima. In particolare in media risulta essere stato pagato un prezzo pari ad €/mq. 2.100,00.

23 di 28

Successivamente è stato consultato il servizio "OMI-Quotazioni immobiliari" che fornisce le quotazioni degli immobili rilevate semestralmente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo intervalli indicativi che tengono conto dell'ordinarietà dei fabbricati e dello stato conservativo prevalente in una determinata zona omogenea. Nella Banca dati delle quotazioni immobiliari aggiornate al 2° semestre 2021, in particolare per la Zona C1, destinazione residenziale, dove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di accertamento, per abitazioni civili in uno stato conservativo normale il valore di mercato varia in un intervallo tra €/mq. 2.200,00 ed € 2.800,00 (cfr. all. 44).

Infine, è stato consultato il Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari aggiornato all'anno 2021 (cfr. all. 45), in particolare il valore relativo ad abitazioni semirecenti (da 30 a 45 anni) ubicate in zone limitrofe a Via Giustino Fortunato n. 8/N,





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

che è pari ad €/mq. 1.600,00.

In considerazione della vetustà dell'immobile (anno di costruzione 1971 = 51 anni) e del grado medio-alto di rifiniture presenti nell'appartamento e dei valori immobiliari sopra specificati, si ritiene che il valore medio tra quelli sopra determinati possa rappresentare il prezzo a metro quadro dell'unità immobiliare oggetto di accertamento in normali condizioni di manutenzione, per cui si ha: €/mq. 2.100,00 + €/mq. 2.200,00 + €/mq. 2.800,00 + €/mq. 1.600,00 : 4 = €/mq. 2.175,00 in uno = €/mq. 2.200,00.

Valore quest'ultimo che peraltro corrisponde circa al valore minimo OMI-quotazioni immobiliari pari ad €/mq. 2.200,00, per cui si ritiene di applicare quest'ultimo valore accertato dall'Agenzia delle Entrate.

24 di 28

Su questo valore non si ritiene di applicare un coefficiente di differenziazione "k" che corregge il prezzo di €/mq. 2.200,00 stimato dell'unità immobiliare, in considerazione delle caratteristiche positive sia estrinseche del fabbricato che intrinseche dell'unità immobiliare.

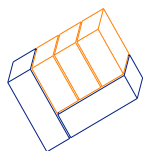
Pertanto, in considerazione di quanto sopra espresso si determina:

Valore di mercato (Vm): € 2.200,00 x mq. 168,00 = € 369.600,00

a dedurre correzioni alla stima:

- Abbattimento forfettario disposto dal G.E. per l'assenza di garanzia per vizi: € 369.600,00 x 15% = € 314.160,00
- costo Docfa per aggiornamento Catasto Fabbricati (cfr. capo 3.2) = € 800,00
- oblazione per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8) = € 1.000,00
- costo CILA per titolo abilitativo in sanatoria (cfr. capo 8) = € 1.000,00





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- costo demolizione veranda realizzata abusivamente (cfr. capo 8)	=€ 2.000,00
TOTALE	=€ 309.360,00
Valore di stima in uno	=€ 310.000,00

Bari lì, 12 settembre 2022

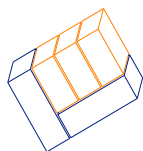
Architetto Mariano La Monaca

ALLEGATI

Documentazione fotografica

- 01) **Foto 1:** Ripresa dell'ingresso e del prospetto anteriore del fabbricato condominiale
"Scala A-B-C" sito in Bari alla Via Giustino Fortunato n. 8/N.
- 02) **Foto 2:** Ripresa del prospetto anteriore della scala A sull'atrio scoperto
condominiale anteriore.
- 03) **Foto 3:** Ripresa del prospetto posteriore della scala A sul cortile scoperto
condominiale posteriore.
- 04) **Foto 4:** Ripresa dell'androne d'ingresso della scala A dell'edificio a torre.
- 05) **Foto 5:** Ripresa del pianerottolo e della porta d'ingresso dell'appartamento al 2°
piano.
- 06) **Foto 6:** Ripresa del vano ingresso.
- 07) **Foto 7:** Ripresa del soggiorno.
- 08) **Foto 8:** Ripresa del soggiorno.
- 09) **Foto 9:** Ripresa della camera da letto 1.
- 10) **Foto 10:** Ripresa della camera da letto 1.





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

- 11) **Foto 11:** Ripresa della camera da letto 2.
- 12) **Foto 12:** Ripresa della camera da letto 2.
- 13) **Foto 13:** Ripresa della camera da letto 3.
- 14) **Foto 14:** Ripresa della camera da letto 3.
- 15) **Foto 15:** Ripresa della cabina armadio.
- 16) **Foto 16:** Ripresa della cabina armadio.
- 17) **Foto 17:** Ripresa del ripostiglio.
- 18) **Foto 18:** Ripresa della cucina.
- 19) **Foto 19:** Ripresa della cucina.
- 20) **Foto 20:** Ripresa del bagno.
- 21) **Foto 21:** Ripresa del bagno.
- 22) **Foto 22:** Ripresa del lavatoio.
- 23) **Foto 23:** Ripresa del corridoio.
- 24) **Foto 24:** Ripresa del balcone/veranda sul prospetto posteriore.
- 25) **Foto 25:** Ripresa del balcone sul prospetto anteriore.

26 di 28

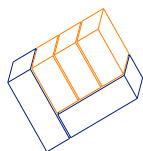
Documentazione di rilievo

- 26) Tavola A - Pianta dell'appartamento al 2° piano sul piano rialzato - scala 1:100;

Documentazione catastale

- 27) Visura storica del Catasto Fabbricati: Adelfia, fg. 16, p.lla 2365, sub. 10;
- 28) Modello 55 N.C.E.U. di denuncia di accatastamento;
- 29) Planimetria del Catasto Fabbricati: Bari, fg. 40, p.lla 614, sub. 10;
- 30) Stralcio del foglio di mappa del Catasto Terreni: Bari, fg. 40, p.lla 614;





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Titolo di provenienza

31) Compravendita Notaio Antonio Serrone del 20/02/1995 repertorio n. 71108;

32) Compravendita Notaio Enzo Fornaro del 23/03/1971 repertorio n. 221984;

Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente

33) Pec trasmessa all'Amministratore di condominio in data 06/04/2022;

34) Pec ricevuta dall'Amministratore di condominio in data 27/04/2022;

Documentazione relativa a formalità, vincoli e oneri anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

27 di 28

35) Ispezione ipotecaria sul debitore;

36) Ispezione ipotecaria: Catasto Fabbricati Bari, Fg. 40, part. 614, sub. 10;

37) Nota di trascrizione nn. 39434/25878 del 20/09/2011;

38) Annotazione nn. 44745/5786 del 15/10/2018;

Documentazione energetica

39) Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Documentazione edilizia ed urbanistica

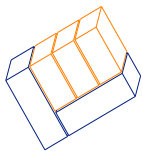
40) Licenza di Costruzione n. 1133/68 del 30/08/1968;

41) Disegno di progetto allegato alla Licenza di Costruzione in sanatoria n. 1133/68 del 30/08/1968;

42) Licenza di Costruzione in variante n. 675/70 del 15/12/1970;

43) Certificato di Abitabilità Prot. n. 116791-Rip. Uff. Tecnico del 12/02/1971 rilasciato dal Commissario Prefettizio;





STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Cell. 330 455622 - Fax 080 5213285
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Listini immobiliari

- 44)** Listino dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio: Bari - Zona C1 -
aggiornato al 2° semestre 2021;
- 45)** Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio I.A.A di Bari - aggiornato
all'anno 2021.

28 di 28

