

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO

N. 174/2024 REGISTRO GENERALE ESECUZIONI

PROMOSSO DA

IFIS NPL INVESTING S.P.A.
(Avv.ti Marina Vandini e Carlotta Casamorata)

contro



Giudice dell'Esecuzione: **dott.ssa MARINA CAVALLO**

Esperto Estimatore: **dott. Arch. Vito Lorenzo Carito**

RELAZIONE PERITALE DELL'ESPERTO ESTIMATORE
(la presente relazione è composta da n. 59 pagine)

RELAZIONE PERITALE

INDICE

1. <u>Premessa</u>	<u>pag. 3</u>
2. <u>Immobili oggetto della presente C.T.U.</u>	<u>pag. 6</u>
3. <u>Operazioni peritali svolte</u>	<u>pag. 6</u>
4. <u>Descrizione e consistenza dei beni pignorati</u>	<u>pag. 6</u>
5. <u>Accertamento della provenienza, della sussistenza di oneri, servitù attive e passive diritti di usufrutto, uso abitazione</u>	<u>pag. 9</u>
6. <u>Relazione tecnica estimativa</u>	<u>pag. 11</u>
7. <u>Rilievo Fotografico</u>	<u>pag. 13</u>
8. <u>Conclusioni</u>	<u>pag. 24</u>

ALLEGATI (da pag. 25)

2

<i>Allegato n. 1</i>	Check List e verbale di sopralluogo
<i>Allegato n. 2</i>	Visure estratti di mappa e planimetrie catastali
<i>Allegato n. 3</i>	Visure conservatoria immobiliare
<i>Allegato n. 4</i>	Atto notarile di Compravendita dell'immobile
<i>Allegato n. 5</i>	Accesso agli atti Comune di BARI - Ufficio Tecnico
<i>Allegato n. 6</i>	Agibilità e collaudo statico dell'immobile
<i>Allegato n. 7</i>	Planimetrie degli immobili e coni di ripresa fotografica

1. Premessa

Per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da, IFIS NPL INVESTING S.P.A C.F. 04494710272 Numero Iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia e Rovigo REA 420580 e Partita I.V.A. 04570150278 con sede legale in Venezia-Mestre in via Terraglio n. 63, società con socio unico appartenente al gruppo BANCA IFIS iscritta all'Albo degli intermediari finanziari tenuto dalla Banca d'Italia in persona della Dott.ssa Cristina Morelli, (C.F. MLRCST73T6D458X), Responsabile credito corporate ed ipotecario, rappresentata e difesa dalle Avv.te CARLOTTA CASAMORATA e MARINA VANDINI, con domicilio presso il loro Studio in Ravenna, via Alfredo Baccarini n. 52 in danno della Signora [REDACTED], il **G.E. dott.ssa MARINA CAVALLO** disponeva consulenza tecnica d'ufficio nominando l'esperto **arch. Vito Lorenzo Carito** in data 21 Novembre 2024, di seguito in data 22 Novembre 2024 il sottoscritto riceveva avviso tramite PEC dalla Cancelleria ed in pari data accettava l'incarico e prestava giuramento di rito tramite invio telematico del modulo predisposto dal Tribunale di Bari.

Il sottoscritto, a seguito del giuramento, prendeva atto dei quesiti posti che successivamente si riportano:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

3

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

☐ - se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

☐ - se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

☐ - se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
10. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
11. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
12. ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
13. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
14. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
15. a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella

quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16. ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.
17. ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

2. Immobili oggetto della presente C.T.U.

L'immobile da valutare, oggetto del pignoramento immobiliare trascritto l'11 Aprile 2024 dalla IFIS NPL INVESTING S.P.A., è identificato catastalmente al N.C.E.U. di BARI come riportato di seguito:

- Unità immobiliare sita nel Comune di BARI in via Generale De Bernardis n.14 piano secondo interno 4, riportato in Catasto Urbano di Bari al Foglio 25, Particella 647, Sub. 4; Categoria A3; Classe 4; Consistenza 4,5vani; Totale 75 mq, Rendita € 639,12

3. Operazioni peritali svolte

Lo scrivente perito estimatore, congiuntamente all'Avvocato Carmela Pedote nominata Custode, stabilivano che il primo accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Bari avrebbe avuto luogo il 19 Dicembre 2024 alle ore 11,00 previa comunicazione al debitore esecutato effettuata in data precedente.

Alla data ed ora stabilite il C.T.U. si recava presso l'immobile in esame congiuntamente all'Avvocato Carmela Pedote, si riscontrava la presenza dell'esecutata [REDACTED]; l'accesso all'immobile era consentito dalla [REDACTED]; si procedeva al rilievo fotografico e planimetrico tramite macchina fotografica reflex Nikon D3200 e distanziometro Leica Disto. Si precisa che il rilievo si è svolto senza nessun problema di sorta vista la disponibilità della [REDACTED].

Nell'Allegato n. 1 si riporta il verbale di sopralluogo e la ceck list compilata.

4. Descrizione e consistenza dei beni pignorati

L'immobile risulta essere a destinazione residenziale, lo stesso è sito nel Comune di Bari, riportato al Catasto Urbano di Bari al Foglio 25, Particella 647, Sub. 4. L'appartamento, che si sviluppa al secondo piano di un edificio di cinque piani, risulta ubicato in zona semi-

centrale (traversa di via Francesco Crispi), in un'area costituita da edifici coevi allo stesso e di volumetria simile.

L'immobile oggetto di perizia estimativa al quale si accede da una scala condominiale al civico n. 14 di via Generale De Bernardis è composto (vedi planimetria - Allegato n. 7) da un ingresso di dimensioni normali che distribuisce le zone destinate a cucina camere da letto e sala pranzo. Sono presenti due balconi, uno con ingresso dalla cucina (ridotto in dimensioni per la realizzazione di un piccolo ripostiglio con accesso dalla stanza da pranzo) e l'altro con ingresso dalle due camere da letto che si affacciano su via Generale De Bernardis. Al bagno principale si accede da un disimpegno creato all'interno della cucina, un secondo servizio è stato ricavato nel ripostiglio all'interno della stanza da pranzo.

In base ai rilievi effettuati si è potuto riscontrare che la planimetria catastale depositata (in data 14/04/1956) è difforme allo stato dei luoghi, che presenta una chiusura parziale del balcone in adiacenza del vano a destinazione cucina (attualmente sala pranzo) nella quale è stato realizzato un piccolo ripostiglio. La porta del bagno risulta spostata e l'ingresso del soggiorno non è in adiacenza con l'attuale cucina. Lo stesso nella planimetria catastale risulta a destinazione cucina (che attualmente è nel vano adiacente).

L'immobile è stato realizzato nell'anno 1955, visti i documenti recuperati presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (Abitabilità e Collaudo statico), che si riserva di inviare ulteriori documenti relativi ai progetti assentiti non ancora recuperati.

7

Quindi possiamo affermare che l'immobile necessita di regolarizzazione urbanistica ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 per le modifiche presenti in planimetria.

Per meglio comprendere quanto descritto innanzi, si allega un ampio rilievo fotografico che risulta idoneo e sufficiente per un immediato riscontro a suffragio della comprensione dell'immobile e del valore commerciale stimato nella presente relazione.

Coerenze

L'unità immobiliare confina a ovest con via Generale De Bernardis, a nord sud ed est con altri edifici simili sia come architettura che come volumetria rispettivamente al Foglio 25 Particelle 644, 648 e 651.

Alla presente si allegano la visura, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali dell'immobile rispettivamente al Foglio 25, Particella 647, Sub. 4 (Allegato n. 2); il rilievo grafico, le planimetrie dell'immobile con i coni ottici di ripresa fotografica (Allegato n. 7) e il rilievo fotografico.

Caratteristiche edilizie ed impianti

Strutture verticali e orizzontali: l'edificio presenta una struttura portante in cemento armato mista a muratura in tufo, i solai sono in c.a. gettati in opera (presumibilmente solai a margherita).

Pareti esterne: le pareti perimetrali (chiusure verticali esterne) sono in muratura continua in tufo.

Rivestimenti interni: la pavimentazione interna dell'abitazione è costituita da piastrelle in cemento e scaglie di marmo da ceramica colorata nella cucina e nel corridoio di distribuzione e gres beige 30cm x 30cm nella sala da pranzo, il bagno è rivestito con piastrelle di ceramica smaltata di colore bianco perla e lastre di pietra locale.

Rivestimenti esterni: la pavimentazione del balcone è composta da piastrelle di ceramica mentre la ringhiera di chiusura che funge da parapetto è di ferro semplice verniciato in discrete condizioni di manutenzione. Per quanto riguarda la finitura esterna delle facciate queste sono costituite da pitturazione acrilica su intonaco di colore giallo ocre mentre il primo livello è rivestito in lastre di pietra locale bianca.

Pareti interne: i tramezzi sono costituiti da mattoni in tufo dello spessore di 15 cm, intonacati e pitturati con colori chiari.

Infissi esterni: gli infissi esterni sono in alluminio bianco e vetro camera in stato di conservazione buono, le finestre delle due camere da letto hanno anche delle persiane verdi come oscuranti.

Infissi interni: le porte presenti sono in tamburato di legno con ferramenta in buono stato di conservazione, la porta di ingresso è in legno con chiusure classiche a cilindro.

Impianto elettrico: l'impianto elettrico esistente è del tipo sottotraccia e risulta in buono stato di conservazione.

Impianto idrico-fognante: l'impianto è funzionante ed allacciato alla rete cittadina.

Impianto termico e rete gas: l'immobile è sprovvisto di impianto a gas per il termico mentre per la cucina è presente un impianto collegato ad una bombola esterna, e per il riscaldamento degli ambienti si utilizzano stufe elettriche distribuite nei vani e condizionatori a parete (split) nelle camere da letto.

Consistenza: computo della superficie commerciale

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale che comprende oltre alla superficie utile netta (superficie calpestabile), anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture (cavedi), l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e metà dei muri confinanti con altri appartamenti. Si aggiungono quindi, qualora esistenti, le superfici delle pertinenze trasformando la superficie

rilevata in superficie ragguagliata o convenzionale; questa si calcola applicando un coefficiente di omogeneizzazione k, che stabilisce un valore proporzionale con quello della superficie principale. Nella fattispecie la superficie scoperta dei balconi è valutata al 33% della superficie commerciale, in sintonia con la prassi comune e le regole del mercato immobiliare.

Nella valutazione di seguito riportata sono stati considerati gli ambienti così come si presentano nel rilievo grafico effettuato. La tabella seguente riporta le superfici rilevate.

Destinazione uso	Superficie mq	Coefficiente di omogeneizzazione k	Superficie convenzionale
ABITAZIONE PIANO SECONDO	77,42	100%	77,42
BALCONE	8,72	33%	2,90
Superficie totale			80,32

Riassumendo abbiamo:

Superficie totale convenzionale: 80,32 mq

Condizioni di manutenzione: Sufficienti

5. Accertamento della provenienza, della sussistenza di oneri, servitù attive e passive diritti di usufrutto, uso abitazione

9

Disponibilità degli immobili

L'immobile di via Generale De Bernardis n. 14 è in buono stato di conservazione seppure necessita di manutenzione interna relativa alle pitturazioni. Risulta nella disponibilità della proprietaria [REDACTED], che è stata cordiale e collaborativa nella fase di sopralluogo.

Formalità, vincoli o oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

[REDACTED]:

Pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari in data 11 Aprile 2024 al Reg. Gen. 20266 e Reg. Part. 15688 a favore di "IFIS NPL INVESTING S.P.A".

Si veda l'Allegato n. 3 nel quale sono esplicitate tutte le trascrizioni e le iscrizioni contro l'esecutato Sig.ra

Destinazione urbanistica, abitabilità dell'immobile e concessioni edilizie

A seguito di indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, che non rilascia nessuna documentazione in merito alla destinazione urbanistica degli immobili comunque facilmente individuabile tramite la consultazione della tavola della zonizzazione del Piano Regolatore Generale, risulta che l'immobile di via Generale De Bernardis ricade nella "Zona B2 Aree di completamento" art. 47 N.T.A. E' stata condotta una ulteriore ricerca (con accesso agli atti, vedi Allegato n. 5) per verificare la presenza di titoli edilizi che asseverino l'edificazione dell'immobile e che indichino la presenza di procedimenti edilizi sullo stesso. L'ufficio del Comune di Bari preposto ha inviato esclusivamente il Certificato di agibilità e il Collaudo statico delle strutture (vedi Allegato n. 6), e si resta in attesa di ulteriore documentazione atteso comunque che l'edificio è stato realizzato nel 1955 prima quindi della Legge 6 agosto 1967 n. 765 che obbligava alla richiesta di concessione edilizia. Tuttavia le difformità con la planimetria catastale necessitano di una sanatoria edilizia per ottenere la conformità dello stato dei luoghi, che si raggiunge tramite una C.I.L.A. in sanatoria del costo di € 1.000,00 più gli onorari dei tecnici.

Titoli di proprietà

L'immobile sito nel Comune di Bari, riportato in Catasto alla sezione urbana al Foglio 25, Particella 647, Sub. 4, via Generale De Bernardis n. 14, piano secondo con destinazione A/3 (Abitazioni di tipo popolare), risulta di proprietà di:

10

Signora [REDACTED], nata a [REDACTED] con C.F. [REDACTED]
e residente in [REDACTED]

per l'intera proprietà in forza di Atto di COMPRAVENDITA del 2 Luglio 2008 registrato l'11 Luglio 2008 n. di repertorio 25357 raccolta 9658 trascritto a Gioia del Colle (BA) ai numeri 8106/1T

Pubblico ufficiale Rogante: D'ABBICCO ALBERTO in Acquaviva delle fonti (BA).

Si veda l'Allegato n. 4

Iscrizioni e trascrizioni contro

Dall'ispezione ipotecaria raccolta si evincono i seguenti particolari:

per [REDACTED]:

- ISCRIZIONE CONTRO del 12/12/2018 – Registro Particolare 8428 Registro Generale 54854 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 22 dell'02/01/2017 Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 31765/15175 del 03/11/2015. IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO immobili siti in BARI Soggetto Debitore

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2024 Registro Particolare 15688 Registro Generale 20266 Pubblico ufficiale UNEP CORTE DI APPELLO DI BARI Repertorio 4021 dell'11/04/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – descr. 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI immobili siti in BARI

Per ulteriori chiarimenti si veda l'Allegato n. 3.

Oneri condominiali

Interpellato l'amministratore di condominio ha dichiarato che la [REDACTED] non ha pendenze con il condominio nel quale risiede

6. Relazione tecnica estimativa

I principi teorici che successivamente saranno adottati sono quelli dell'estimo, inteso come l'insieme di principi logici e metodologici che regolano e consentono la formulazione del giudizio di stima riguardo il valore dei beni. Lo stesso sarà espresso in moneta sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto di stima che ai beni che con esso hanno rapporti.

Il procedimento che sarà utilizzato nel caso di specie è il cosiddetto procedimento del valore normale, secondo la delibera del 27/07/2007 dell'Agenzia delle Entrate: questo metodo consentirà di conoscere l'ordine di grandezza, ragionevolmente attendibile, del più probabile valore normale dell'alloggio da stimare.

11

Le variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore normale sono:

- ubicazione dell'immobile;
- caratteristiche della zona circostante;
- caratteristiche costruttive;
- stato di conservazione;
- regolarità edilizia;
- sussistenza di eventuali vincoli;
- consistenza del bene;
- situazione del mercato immobiliare;

il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

Valore normale = Valore normale unitario x superficie immobile (mq)

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

Valore normale unitario = Val. OMI_{MIN} + (Val. OMI_{MAX} - Val. OMI_{MIN}) x k

dove:

- Val. OMI_{MAX} e Val. OMI_{MIN} indicano rispettivamente i valori massimi e minimi espressi in €/mq rinvenibili nella Banca Dati dell'Osservatorio Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita;
- k rappresenta la media ponderata dei due coefficienti k₁ (taglio superficie) e k₂ (ubicazione dell'immobile), ed è calcolato sulla base della formula $k = (k_1 + 3 \times k_2) / 4$.

Per l'immobile oggetto di stima in catasto al *Foglio 25, Particella 647, Subalterno 4* si ricavano i seguenti dati:

Anno 2024 - Semestre 2 (semestre più recente)

Provincia: **BARI**

Comune: **BARI**

Destinazione: **RESIDENZIALE**

Tipologia edilizia OMI corrispondente: **ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO**

12

Stato conservativo: **Normale**

Val. OMI_{MIN}: **1.250,00 €/mq**

Val. OMI_{MAX}: **1.600,00 €/mq**

Calcolo:

k₁ (taglio superficie) = 0,90 (dimensioni contenute comportano facilità di vendita)

k₂ (ubicazione dell'immobile) = 0,90 (l'immobile è in zona centrale)

$k = (0,90 + 3 \times 0,90) / 4 = 0,90$

Valore normale unitario = 1.250,00 + (1.600,00 – 1.250,00) x 0,90 = 1.565,00 €

Si considerano inoltre i seguenti fattori moltiplicativi:

f₁ = 0,80 per assenza di ascensore;

f₂ = 0,90 per difetti occulti

Pertanto il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto, considerando la superficie convenzionale totale è:

Valore normale dell'appartamento = (1.565,00 x 0,80 x 0,90) x 80,32 mq = **90.504,57 €**

Ulteriormente come richiesto dal G.E. si applica un abbattimento del prezzo di mercato del 15% quindi otteniamo:

90.504,57 € - 15% = 76.928,88 €

che si arrotonda a **76.900,00 €** (Settantaseimilanovecento/00 Euro)

Ad avvalorare le valutazioni riportate precedentemente, da informazioni attinte dalle Agenzie Immobiliari del luogo che coprono la zona in cui si trova l'immobile e per esperienza diretta (progettazioni e direzione dei lavori per alcuni edifici nella zona) si è riscontrato che le valutazioni sono coerenti con gli attuali valori di mercato.

Criterio di formazione dei lotti

L'immobile oggetto di pignoramento è necessario venderlo in un unico lotto in quanto non è possibile sia urbanisticamente sia materialmente dividerlo in più unità.

7. Rilievo fotografico

Foto n. 1, ingresso appartamento

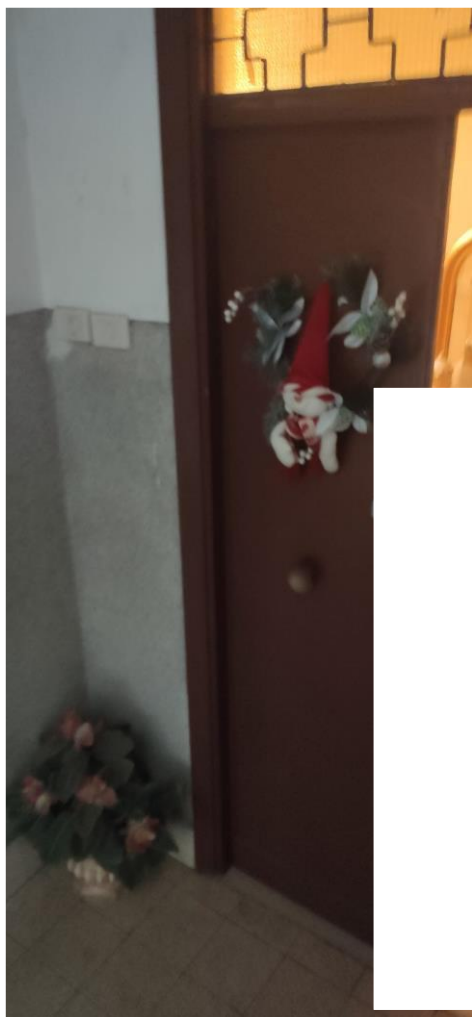


Foto n. 2, corridoio di distribuzione



Foto n. 3, interno cucina



Foto n. 4, vista finestra camera da letto



Foto n. 5, vista ingresso bagno



Foto n. 6, vista ingresso camera letto

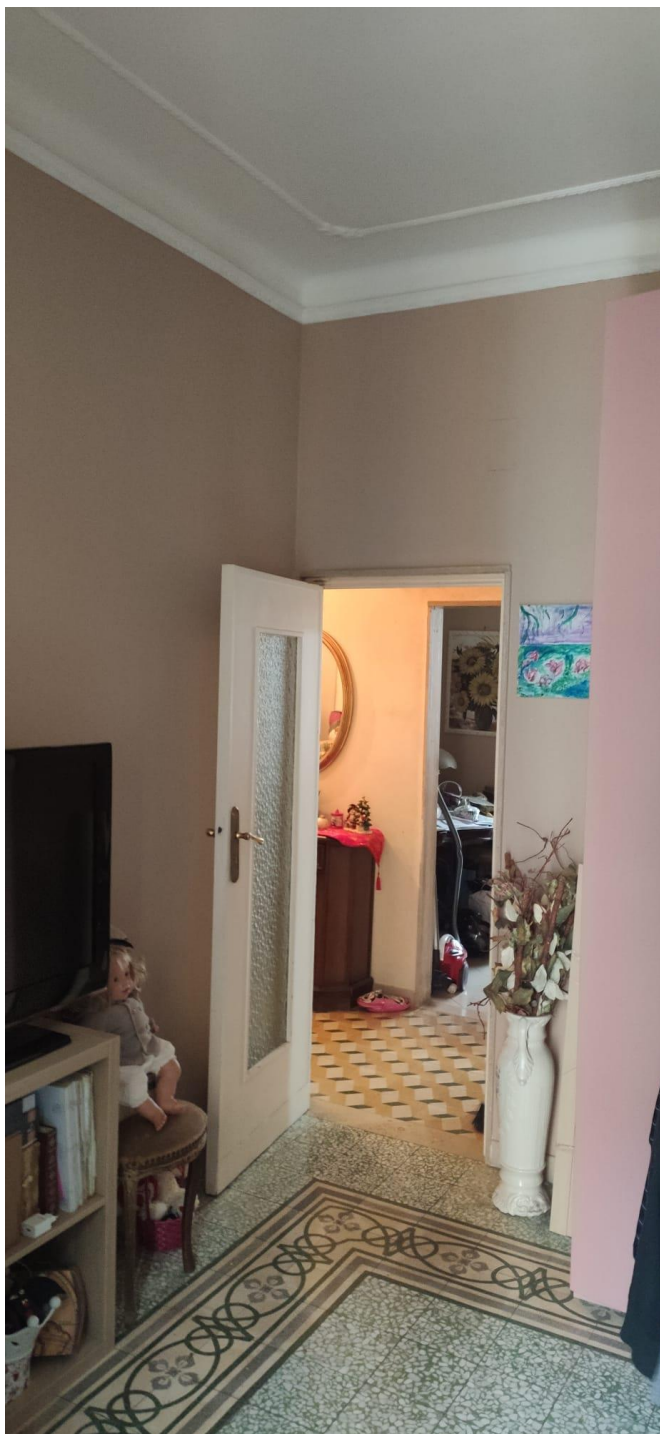


Foto n. 7, sala pranzo con visibile il ripostiglio e la parte di balcone chiusa

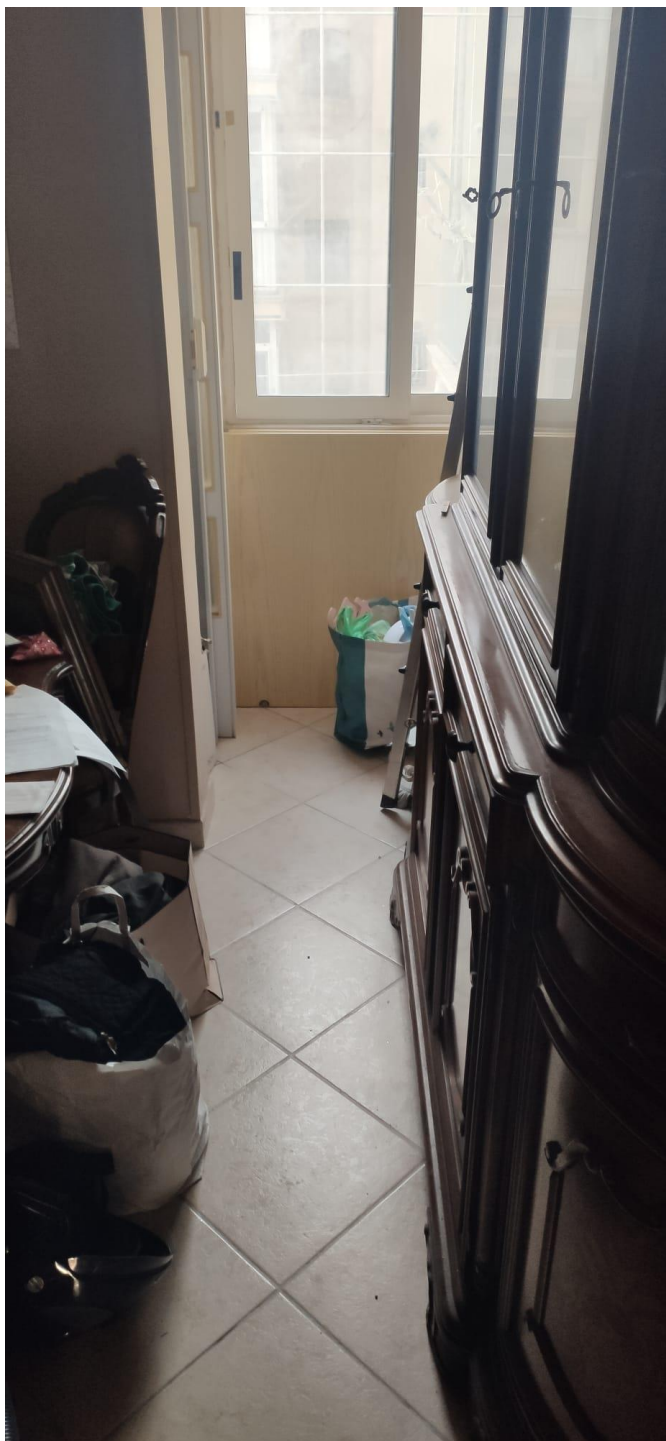


Foto n. 8, vista lavabo bagno

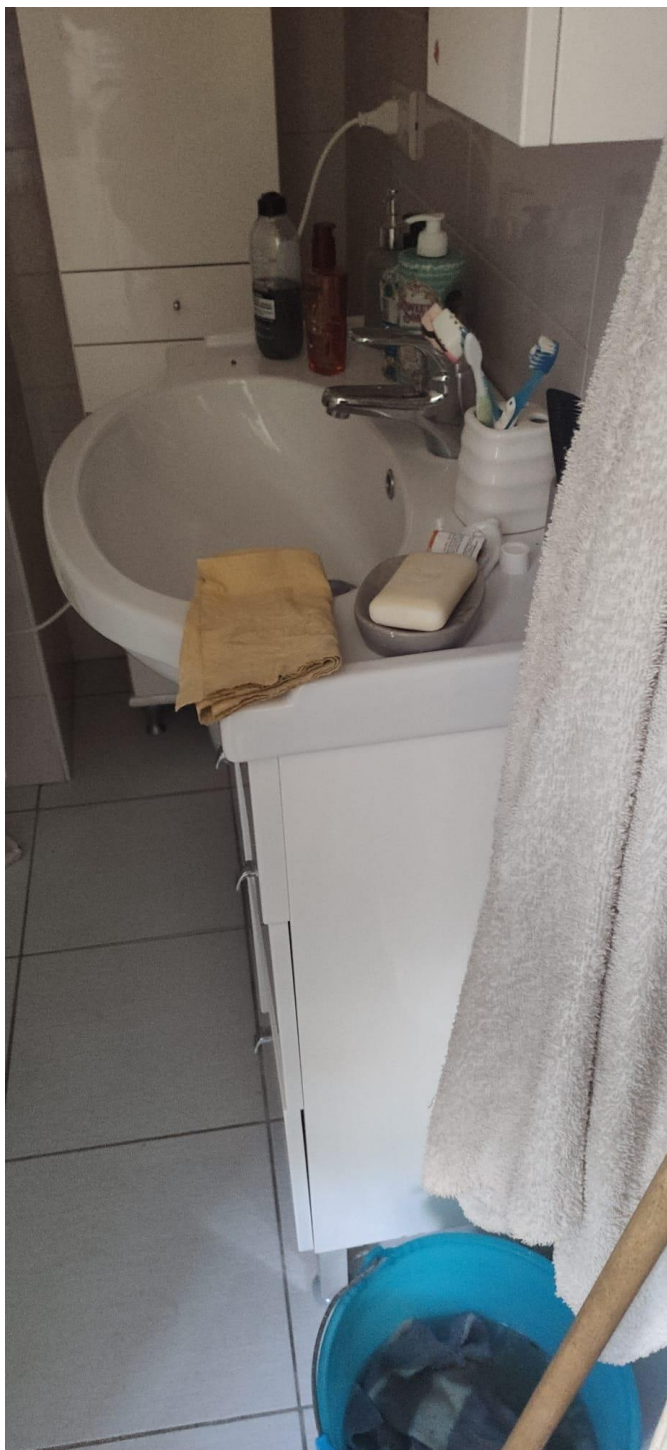


Foto n. 9, vista finestra camera letto



Foto n. 10, vista balcone interno



Foto n. 11, vista esterna del balcone su via G. De Bernardis



8. Conclusioni

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha esaminato tutta la documentazione in atti, di concerto con il Custode nominato, ispezionato e rilevato il lotto oggetto della presente relazione peritale, effettuato ricerche approfondite presso i vari uffici preposti (Agenzia del Territorio, Uffici Tecnici Comunali ecc.) e successivamente sulla base di tutte le informazioni assunte e dei documenti ottenuti, si è potuto determinare, sia gli elementi necessari per rispondere ai quesiti posti dal G.E. sia i parametri indispensabili per effettuare una valutazione congrua. Pertanto ringrazio cordialmente la S.V.I., per la fiducia accordatami, rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento o necessità.

La presente relazione, completa di allegati e di attestazione di invio alle parti, viene firmata digitalmente e depositata telematicamente anche in versione epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti.

Ulteriormente viene depositata una copia completa degli allegati, per l'allegazione al fascicolo d'ufficio.

24

Bitritto, 27 Maggio 2025

Architetto
Vito Lorenzo Carito



A circular professional stamp of the 'ORDINE DEGLI ARCHITETTI DELLA PROVINCIA DI BARI' is visible. The stamp contains the text 'N. 1526' and is partially obscured by a handwritten signature in blue ink.