TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE:

XXX. / XXX

N.RO 56/2023 R.G.Es.

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA MARISA ATTOLLINO

OGGETTO: Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650b0651e8322356bfe0

1 PREMESSA 3
2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U. 4
3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI 4
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI 8
3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA 11
3.3 CONSISTENZA 14
3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI 15
3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA 15
3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 21
3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE 21
3.8 TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO 23
3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI 24
3.XXXSTIMA DEI BENI PIGNORATI 29
3.XXXFORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI 41
3.12 STATO DI POSSESSO DEI BENI 41
3.13 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ 42
3.14 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA 42
3.15 SCHEDA DI SINTESI 42
3.16 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI 42
3.17 CHECK LIST 43

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

1 PREMESSA

Il sottoscritto ing. Alessandro Maio, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al numero 5460, all'albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio al numero 1884, e all'albo dei Periti del Tribunale Penale di Bari al n. 286, è stato nominato Tecnico Stimatore nell'Esecuzione Immobiliare n. 56/2023, tra il creditore procedente XXX. contro il debitore Sig. XXX, dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa ATTOLLINO con Decreto artt. 559 e 569 c.p.c. dell' 28.03.2023

Oggetto del procedimento sono i seguenti cespiti, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare:

"porzione di fabbricato sito nel Comune di XXXalla Via XXX XXX e precisamente: appartamento ubicato al secondo piano avente accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, contraddistinto dal numero interno XXX, composto di cinque vani ed accessori confinante con detta via, proprietà o suoi aventi causa, scala di accesso, cortile interno, proprietà e/o loro aventi causa, rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di XXX(BA) al foglio XXX, particella XXX subalterno XXX, Via XXX piano 2 interno XXX categoria A/3, classe 4, 7 vani rendita € 379,60. Nel NCEU del Comune di XXX foglio XXX, particelle XXX sub XXX, via XXX piano 2 interno XXX, categoria A/3 classe 4. 7 vani, rendita € 379,60".

Lo scrivente ha inviato telematicamente l'"Atto di Giuramento dell'Esperto ed accettazione dell'incarico" presso la Seconda Sezione Civile – Ufficio esecuzioni Immobiliari, in data 31/03/2023.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Marisa Attollino disponeva che il nominato Custode, Avvocato Alessandra Giannelli, eseguisse *"un primo accesso, di concerto con l'esperto stimatore entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico, … "*

Il sopralluogo è stato effettuato in data 27/04/2023 alle ore XXX.30 come da allegato Verbale (Allegato 1): il sottoscritto ha rilevato i cespiti oggetto della procedura, come indicati nell'Atto di Pignoramento Immobiliare. Le attività del sottoscritto Esperto Stimatore sono state interrotte dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione in data 3/05/2023, vista l'istanza di conversione del pignoramento presentata dalla parte esecutata in data 27 aprile 2023. In data 4 luglio 2024 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione ha emesso un'ordinanza con la quale disponeva la ripresa delle attività peritali, vista la mancata attuazione della conversione del pignoramento.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

In data 25/07/2024, il sottoscritto ing. Alessandro Maio ha effettuato un secondo sopralluogo presso i luoghi oggetto di causa, per verificare che lo stato dei luoghi non fosse variato rispetto al sopralluogo del 27/04/2023: verbale di sopralluogo allegato al n. 1.

Lo scrivente ha allegato alla presente relazione n. 31 allegati oltre a n. 1 elaborato grafico e la Documentazione fotografica costituita da n. 36 istantanee.

2 QUESITI POSTI DAL GIUDICE DELL'ESECUZIONE AL SOTTOSCRITTO C.T.U.

L'Ill.mo Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Marisa ATTOLLINO ha affidato al sottoscritto Tecnico Stimatore, Ing. Alessandro Maio, l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo ulteriori accertamenti come riportati nel Decreto artt. 559 e 569 c.p.c., allegato alla presente al n. 61:

3 ACCERTAMENTI PRELIMINARI

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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.*

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizione di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio della trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni ***a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.***

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la data di trascrizione del pignoramento è il 16/02/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal **16/02/2003** al **16/02/2023**.

La Certificazione Notarile sostitutiva, a firma del XXX, notaio in XXX, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Campobasso, Isernia e Larino, riporta la seguente descrizione dei beni oggetto di pignoramento, come desunti dall'Atto di Pignoramento: *"porzione di fabbricato sito nel Comune di XXXalla Via XXXXXX e precisamente: appartamento ubicato al secondo piano avente accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, contraddistinto dal numero interno XXX, composto di cinque vani ed accessori confinante con detta via, proprietà o suoi aventi causa, scala di accesso, cortile interno, proprietà e/o loro aventi causa, rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di XXX(BA) al foglio XXX, particella XXX subalterno XXX, Via XXX piano 2 interno XXX categoria A/3, classe 4, 7 vani rendita € 379,60. Nel NCEU del Comune di XXX foglio XXX, particelle XXX sub XXX, via XXX piano 2 interno XXX, categoria A/3 classe 4. 7 vani, rendita € 379,60. Il tutto oltre pertinenze ed accessori ai sensi dell'art. 2912 c.c."*

Il bene pignorato è così descritto negli attuali Registri catastali:
Catasto Fabbricati del Comune di XXX, intestato a XXX nato a XXX il 31/07/1968 proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni, al foglio XXX, particella XXX, sub. XXX, Via XXXn. XXX, Piano 2, interno XXX, categoria A/3, classe 4, consistenza vani 7, superficie totale 180 mq, Rendita Euro 379,60.

La Certificazione Notarile sostitutiva riporta:
"L'intera proprietà dell'unità immobiliare in XXX alla Via XXX n. XXX, distinta al Catasto Fabbricati al foglio XXX particella XXX sub. XXX natura A3 di 7 vani interno XXX al piano 2, ***è pervenuta*** *al signor XXX nato a XXX il 31/7/1968 in regime di separazione dei beni, dai*

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

signori XXX nato a Roma il XXX per la quota di un terzo di proprietà e XXXnata a XXX il 28/5/1961 per la quota di due terzi di proprietà, con ***l'atto di compravendita*** *per notar Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte* ***del XXX*** *repertorio n. 53600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il XXX ai nn. 34221 registro generale e 25920 registro particolare.*

Ai signori XXX nato a in regime di comunione dei beni, i diritti pari a due terzi di proprietà dell'appartamento in XXX alla Via XXX n. 147 composto da cinque vani ed accessori interno n. XXX distinto in Catasto al foglio XXX particella XXX/XXX natura A3, sono pervenuti dai signori XXX nato a XXX il 9/3/1902 e XXXnata a XXX il 16/1/1903 in qualità di usufruttuari generali e dalle signore in qualità di nude proprietarie per i diritti pari a un terzo indiviso ciascuna, con ***l'atto di compravendita*** *per notar Roberto Carino di XXX* ***del 2/8/1983****, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13/8/1983 ai nn. 25731 registro generale e 21793 registro particolare".*

Quest'ultimo atto è stato trascritto in data antecedente al ventennio precedente la data di trascrizione del Pignoramento.

L'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione disponeva inoltre:

"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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.".*

La Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipocatastale, a firma del XXX, notaio in XXX, iscritto nel ruolo dei distretti notarili di Campobasso, Isernia e Larino, allegata in Atti, contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati. Non risultano allegati l'estratto

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

catastale attuale e l'estratto catastale storico: lo scrivente ha allegato alla presente relazione la Visura Storica Catastale al n. 2.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto lo scrivente ha inoltrato presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di XXX, la richiesta dell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio del sig. XXX (allegato XXX).
L'Ufficio Anagrafe ha trasmesso allo scrivente in data 05/07/2024 (allegato 12) il suddetto Estratto dal quale si evince che il sig. XXX ha contratto matrimonio in data **XXX** con la sig.ra XXX nata a XXX (BA) il 13/03/1970.

Nelle Annotazioni è indicato quanto segue:
"Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.
XXX, lì XXX *F.to Geom. Domenico Masi*

Con atto in data 28/01/2015, rep.53798-racc.13981, a rogito del notaio dr. Giuseppe Ladisa, iscritto al collegio notarile di Bari, i coniugi XXX e XXX hanno costituito un fondo patrimoniale.
XXX, 05/03/2015 *f.to dr.ssa Rosaria Sforza*
Con atto in data 28 GENNAIO 2015 a rogito del notaio LADISA GIUSEPPE del distretto notarile di BARI gli sposi XXX nato in XXX il 31 LUGLIO 1968 e XXX nata in XXX il 13 MARZO 1970 hanno costituito un fondo patrimoniale.
Annotato in data 05/03/2015
Con provvedimento del Tribunale di BARI n. / in data 30.03.2022 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.
Annotato in data 01/04/2022"

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI

“

“B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l’Esperto:”

> *“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”*

3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Lo scrivente ha identificato N. 1 Lotto

LOTTO N. 1

Parte del Fabbricato sito in XXX(BA) alla Via XXX n. XXX, costituito da un appartamento al piano secondo interno XXX:

il suddetto immobile è indicato come “Immobile n. 1”, nell’elenco riportato nella trascrizione dell’Atto di Pignoramento: l’identificazione catastale è la seguente:

Immobile n. 1

Informazioni riportate nella Visura Storica per Immobile richiesta dallo scrivente in data 21/04/2023 (allegato 2)

Subalterno XXX

Dati identificativi: Comune di XXX(F376) (BA)

Foglio XXX Particella XXX Subalterno XXX

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX(F376) (BA)

Foglio XXX Particella XXX

Classamento:

Rendita: Euro 379,60

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

Foglio XXX Particella XXX Subalterno XXX

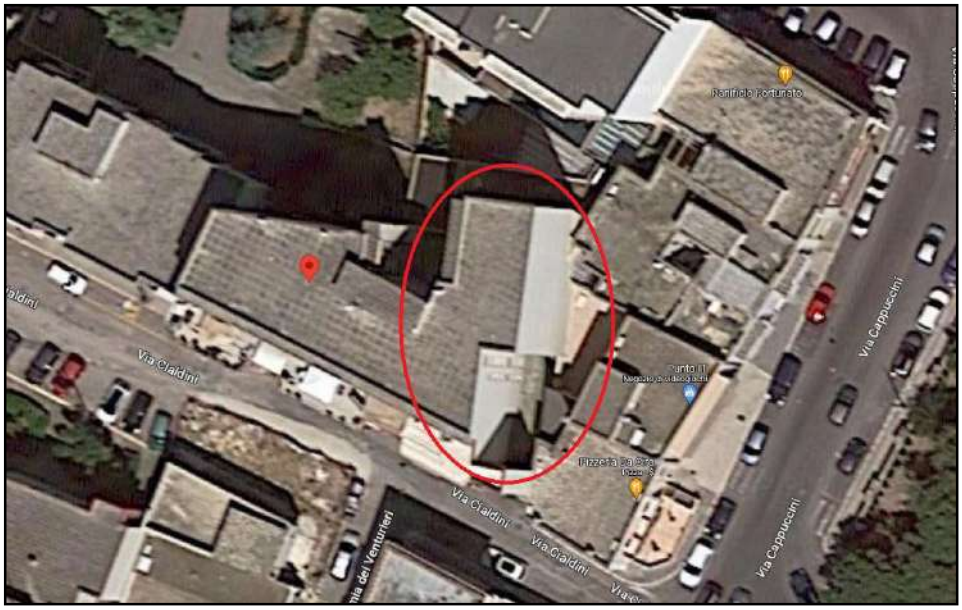
Indirizzo: VIA XXX n. XXX Interno XXX Piano 2

Dati di superficie: Totale: 180 mq Totale escluse aree scoperte b): 175 mq

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

L'elaborato grafico allegato alla presente, Tavola A01, prodotto dallo scrivente a seguito dei rilievi effettuati nelle date 27/04/2023 e 25/07/2024 descrivono compiutamente lo stato dei luoghi.



L'immagine del bene ripresa dall'alto, oggetto della procedura, confinante con la Via XXX, è tratta dal sito Google Map: lo scrivente ha cerchiato di rosso il fabbricato al quale appartengono le unità immobiliari oggetto di pignoramento.

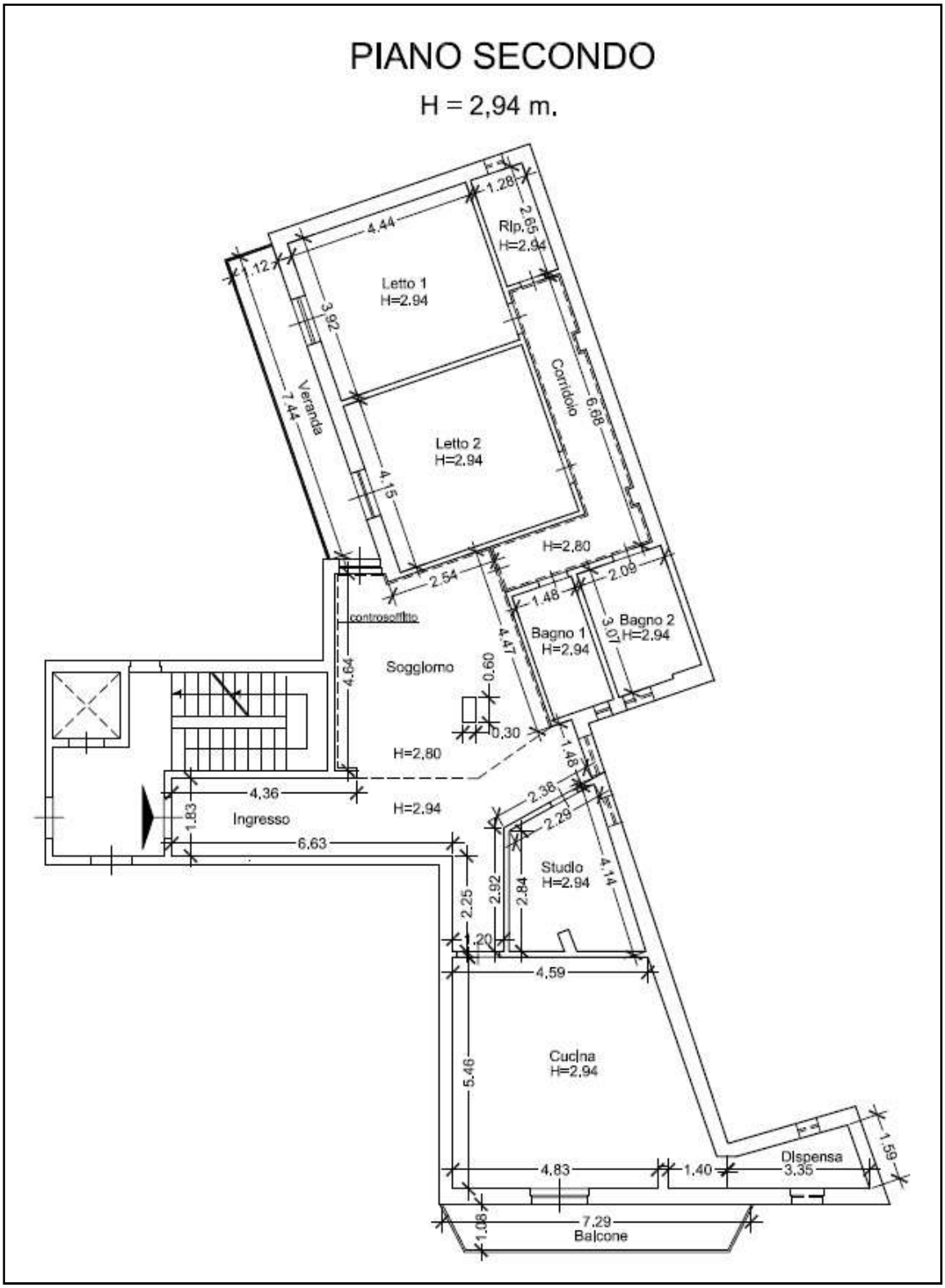
Confini:
LOTTO 1:
Nord: cortile interno
Est: altra u.i.u.
Sud: via XXX
Ovest: cortile interno e altra u.i.u.

Il Lotto 1 appartiene alla particella XXX del foglio XXX di XXX: i confini della suddetta particella sono:
Confini:
Particella XXX:
Nord: particelle 795 e 800
Est: particelle 3048, 6170 e 2339
Sud: via XXX
Ovest: particella 795

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

L'immagine che segue, tratta dalla Tavola A01, corrisponde allo stato di fatto rilevato dallo scrivente in sede di sopralluogo.



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a38526965b0651e8322356bfe0

"*ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. XXX 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*";

3.2 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E CONSISTENZA

Lotto 1

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 36

Rif. Visure e Planimetrie catastali: allegati n. 2 e n. 3

Rif. Elaborati planimetrici: Tav. A01;

Il lotto 1 è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano secondo, alla via XXXXXX.



Foglio 11 – Part.lla XXX sub XXX
Coordinate geografiche: 40.9480606724643, 17.301675973765978

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

Appartamento per civile abitazione (piano secondo)

Rif. doc. fotografica: dall'istantanea n. 1 alla n. 36

Rif. Visura e Planimetria catastale: allegati n. 2 e n. 3

La struttura portante del fabbricato multipiano è costituita da telai (pilastri e travi) e pareti portanti in cemento armato e da orizzontamenti costituiti da solai in cemento armato alleggeriti. I piani fuori terra del fabbricato sono 6 oltre il piano terra. Si accede all'interno XXX svoltando a sinistra, uscendo dall'ascensore.

L'appartamento è costituito da un ingresso, un vano Cucina con annesso vano dispensa, un ampio vano Soggiorno, un vano studio, un corridoio che conduce ai due bagni, alle due camere da letto e al ripostiglio. Sono presenti due ampi balconi: uno prospiciente la via XXXe l'altro il Cortile interno. Quest'ultimo è adibito a Veranda chiusa da struttura fissa.

Nelle tabelle che seguono lo scrivente ha raccolto le informazioni inerenti la "Manutenzione del Cespite" - Tabella n. 1, le "Finiture del cespite" - Tabella n. 2 e la "Presenza/Assenza degli impianti" - Tabella n. 3:

Tabella n. 1 - MANUTENZIONE DEL CESPITE

CARATTERISTICA	LIVELLO
Prospetti	buono
Infissi	buono
Impianto elettrico	buono
Rivestimenti	buono
Pavimenti	buono
Impianto di riscaldamento	buono
Impianto fognario	Presente - non ispezionabile
Impianto idrico	Presente - non ispezionabile
Ascensore	presente
Impianto citofonico	presente
Scala utilizzata: Ottimo - buono - discreto - sufficiente - mediocre - pessimo - N.A. (non applicabile)	

Tabella n. 2 - FINITURE DEL CESPITE

CARATTERISTICA	LIVELLO
Pavimentazione	Di qualità (tipo gres porcellanato)
Rivestimento prospetti	Ordinario (rivestimento murario, piastrelle tipo cotto)

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

Rivestimento interni	Di qualità (intonaco a civile per interni)
Scala utilizzata: ***DI QUALITA':*** *materiale eccellente, ottimo e posto in opera a perfetta regola d'arte*	
ORDINARIO*: materiale commerciale, posto in opera con regolarità*	
SCADENTE: *materiale di costo ridotto e posto in opera non a regola d'arte*	

Tabella n. 3 - PRESENZA/ASSENZA DEGLI IMPIANTI

IMPIANTO	PRESENTE	ASSENTE
Idrico	X	
Elettrico	X	
Gas	X	
Telefonico	X	
Fognario	X	
Riscaldamento	X	
Condizionamento	X (n. 2 split a parete)	
Ascensore	X	
Montacarichi	-	X
Citofonico	X	
Videosorveglianza	-	X
Allarme	-	X
Fonti energetiche alternat.	-	X

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

3.3 CONSISTENZA

LOTTO 1

La misurazione delle superfici è stata effettuata secondo la norma UNI XXX750: I coefficienti per la determinazione della superficie commerciale sono stati ricavati dalla norma UNI XXX750: lo scrivente ha valutato la superficie commerciale come somma della superficie principale più la sommatoria delle superfici secondarie per i rispettivi indici mercantili definiti dalla Norma UNI XXX750.

La misurazione delle superfici è stata condotta secondo la Superficie Esterna Lorda (SEL)

TABELLA DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT S	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
PREZZO	?	
DATA (MESE)	0	0,072%
SUP. PRINCIPALE	174,00	1
SUP. BALCONI	7,70	0,30
SUP. VERANDA	8,70	0,60
TERRAZZO	0,00	0,30
RESTANTE TERRAZZO	0,00	0,02
SUP. AURORIMESSA	0,00	0,35

Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) = 181,53 mq

Valore di stima:

342.162,63 € (euro trecentoquarantaduecentosessantadue/63) al lordo della riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%: 290.838,23 € approssimata a 290.800,00 €

Prezzo base del Lotto 1:

290.800,00 € (euro duecentonovantamilaottocento/00

La documentazione fotografica e gli elaborati grafici descrivono compiutamente le condizioni del cespite.

Il regime IVA delle cessioni di fabbricati è delineato dall'art. XXX co. 1 n. 8-bis e 8-ter del DPR 633/72: La vendita del bene è esente da IVA, in assenza di opzione per l'imponibilità espressa in atto, se effettuate dall'impresa di costruzione o ristrutturazione oltre 5 anni dopo la fine dell'intervento o da soggetti diversi dall'impresa di costruzione o ristrutturazione.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

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;

3.4 DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Lotto 1

La Costruzione del fabbricato multipiano al quale appartiene l'appartamento oggetto della procedura esecutiva, sito in via XXX a XXX, è iniziata successivamente al 2 settembre 1967.

"*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 specifichi 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";*

3.5 ESTREMI DELLA LICENZA O DELLA CONCESSIONE EDILIZIA

LOTTO 1

Fabbricato sito in via XXX civ. XXX

In data 04/07/2024 lo scrivente ha inoltrato la richiesta di accesso agli Atti presso il Comune di XXX (allegato 9).

Lo scrivente ha avuto accesso agli Atti Tecnico Amministrativi delle Pratiche Edilizie inerenti il fabbricato al quale appartiene l'immobile oggetto di pignoramento, in data 30/07/2024: il sottoscritto ha avuto accesso alla seguente documentazione:

Titoli Edilizi prodotti in copia dal Comune di XXX	
Allegato n. 13	Richiesta Permesso di Costruire

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

Allegato n. 14	Tavola Unica allegata alla Richiesta di PdC
Allegato n. 15	Tavola in Variante
Allegato n. 16	Permesso di Costruire n. 563/1968
Allegato n. 17	Ultimazione dei lavori
Allegato n. 18	Certificato di collaudo
Allegato n. 19	Abitabilità
Allegato n. 20	Attività Edilizia Libera

In data 17/07/1968 il proprietario dell'area di sedime, sig. XXX presentava al Comune di XXX la domanda per ottenere l'approvazione del progetto per la costruzione di un fabbricato per civile abitazione da realizzarsi a XXX alla Traversa Via XXX (vecchia denominazione dell'attuale Via XXX- allegato 13): l'allegato 14 è la Tavola Unica allegata alla Richiesta di Autorizzazione.

Successivamente fu presentata una Variante al progetto originario che prevedeva una diversa distribuzione interna (allegato 15).

Il Comune di XXXrilasciò il Permesso di Costruire n. 563 del 31/08/1968 al sig. XXX per la realizzazione di un fabbricato per Civile abitazione da realizzarsi alla Trav. Via XXX (allegato 16).

I lavori di realizzazione del suddetto fabbricato sono terminati in data 30/01/1970 (allegato 17).

In data 3/02/1970 la Prefettura di Bari trasmise al Comune di XXX la Licenza d'Uso ed il Certificato di collaudo relative al fabbricato di nuova realizzazione alla Trav. Via XXXdi proprietà del sig. XXX (allegato 18).

In data 3/06/1970 il Comune di XXX concesse l'Abitabilità del piano secondo (allegato 19).

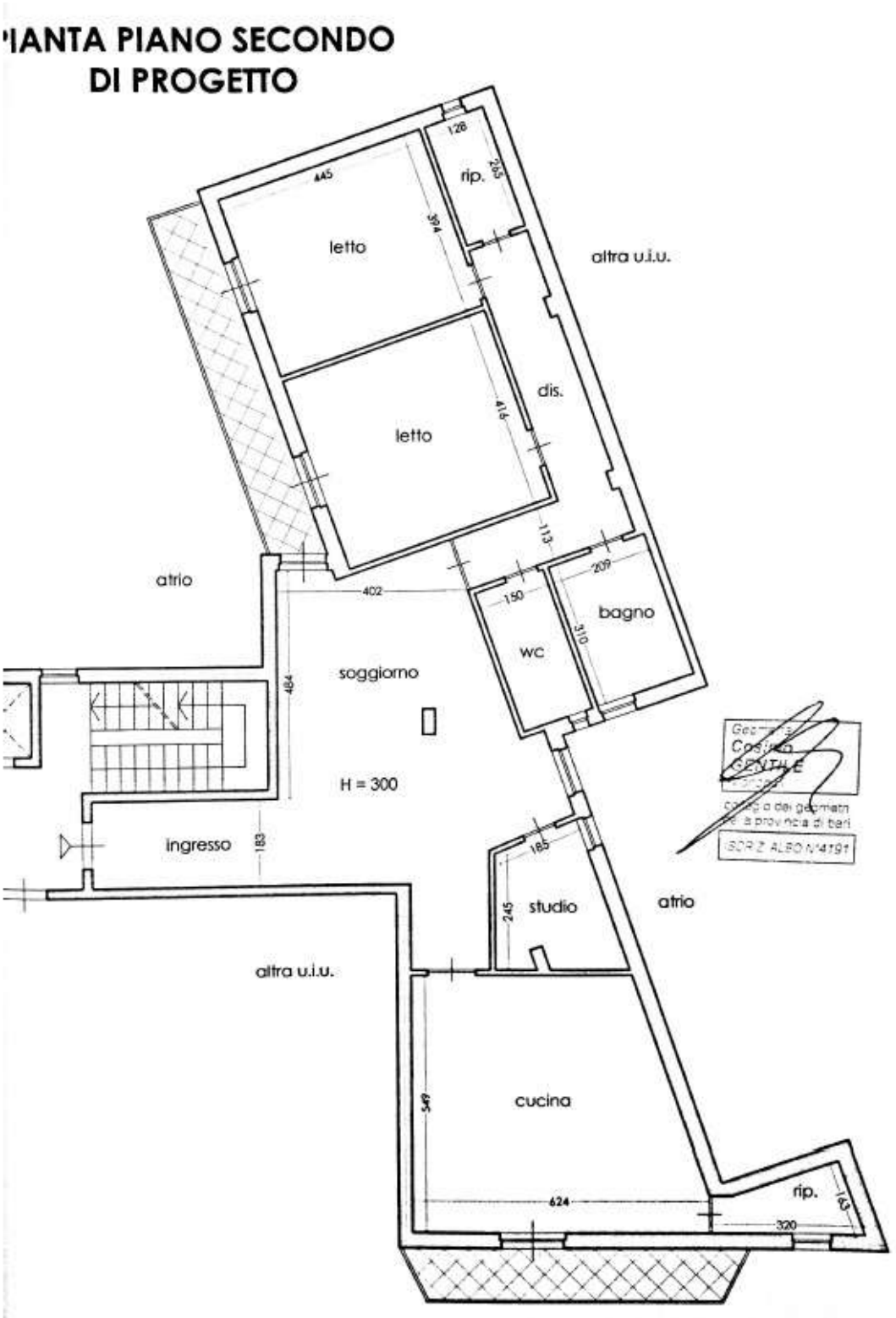
In data 25/06/2014, l'odierno proprietario sig. XXX, comunicò al Comune di XXX la sua volontà di effettuare lavori di ristrutturazione all'interno della sua proprietà: opere che rientravano in Attività di Edilizia libera. L'allegato 20 contiene l'elaborato grafico redatto dal tecnico incaricato che riproduce lo stato dei luoghi e lo stato di progetto. Quest'ultima Tavola costituisce l'ultimo elaborato grafico, depositato presso il Comune di XXX, dell'appartamento oggetto della procedura.

Nel prosieguo, il C.T.U. ha messo a confronto la planimetria allegata alla pratica per Attività di Edilizia Libera e lo stato di fatto rilevato dallo scrivente:

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

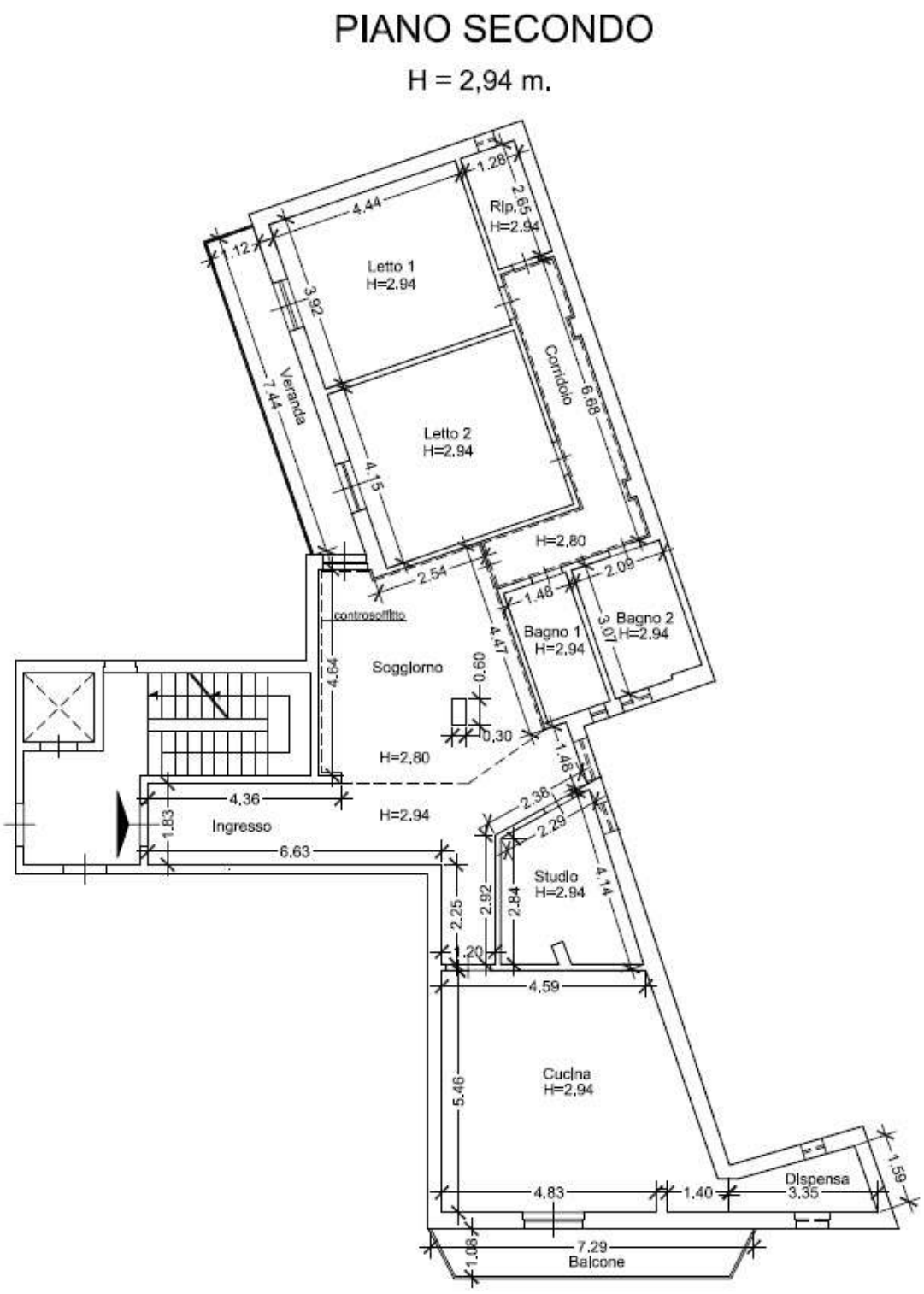
Il disegno che segue è tratto dalla Tavola di Progetto allegata alla pratica per Attività di Edilizia Libera (allegato 20):



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

La planimetria che segue è tratta dalla Tavola A01 allegata alla presente che riproduce lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare al piano secondo int. XXX, oggetto del pignoramento, rilevato dallo scrivente:



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a38526965b0651e8322356bfe0

Il C.T.U. rileva la presenza di una Veranda chiusa in corrispondenza del balcone interno, prospiciente il cortile interno:



Lo scrivente ritiene che la realizzazione della veranda risalga ad un'epoca precedente all'acquisto dell'immobile, visti i materiali utilizzati. Il sottoscritto in occasione dell'accesso al Comune di XXX ha fatto richiesta di indagine in merito ad eventuali autorizzazioni o condoni relativi alla realizzazione della veranda: il Tecnico comunale, dopo diverse ricerche, ha dichiarato che alcuna richiesta di autorizzazione o di condono è stata presentata dal proprietario, sig. XXX, al Comune di XXX.

In merito alla eventuale sanatoria della veranda chiusa, lo scrivente ha incontrato in data XXX/12/2024 il geom. Antonio Ritorno, funzionario tecnico del Comune di XXX: dal colloquio è emerso che la veranda chiusa costituisce volumetria e pertanto è necessaria la verifica secondo l'art. 36 del dpr 380/01 (Testo Unico Edilizia) - Accertamento di conformità (L)

"1. In caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 23, comma 01, o in difformità da essa, fino alla scadenza dei termini di cui agli articoli 31, comma 3, 33, comma 1, 34, comma 1, e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria ***se l'intervento risulti conforme alla disciplina***

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.

2. Il rilascio del permesso in sanatoria è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso.

3. Sulla richiesta di permesso in sanatoria il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale si pronuncia con adeguata motivazione, entro sessanta giorni decorsi i quali la richiesta si intende rifiutata"

Di seguito lo scrivente ha verificato se la veranda chiusa sia conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia attuale:

secondo il PUG (Pianificazione Urbanistica Comunale) adeguato al PPTR – gennaio 2018 – versione 2019 – aggiornato giugno 2019, la particella catastale n. XXX del foglio XXX di XXX, ricade nell'Art. XXX/P "Contesti urbani consolidati ad alta densità" (allegato 31): tale articolo indica come *"indice di utilizzazione fondiaria"* (**Ef**) il valore **1,3 mq/mq:** l'indice Ef rappresenta il parametro numerico che esprime in metri quadrati di superficie utile lorda (Sul) le quantità massime edificabili per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).

Lo scrivente ha quindi calcolato la superficie utile lorda SUL esistente, come rapporto tra il volume esistente e l'altezza di interpiano di 3 metri; quindi ha calcolato la superficie utile lorda realizzabile come prodotto tra l'Ef *("indice di utilizzazione fondiaria")* e la superficie fondiaria (Sf):

Superficie utile piano secondo	394	mq
n. piani fuori terra	7	
Volume complessivo (Vc)	8274	mc
Superficie Utile Lorda esistente (Vc/3)	**2758**	**mq**

Superficie fondiaria (Sf)	667,16	mp
Ef (indice di utilizzazione fondiaria)	1,3	mq/mq
Superficie utile lorda realizzabile	**867,308**	**mq**

E' evidente che la Superficie utile lorda realizzabile è inferiore alla Superficie utile lorda esistente e pertanto una delle due condizioni previste dall'Art. 36 co. 1 non è soddisfatta: non v'è superficie utile residua, utilizzabile.

Lo scrivente ritiene che la veranda non sia sanabile e quindi da demolire.

Costo per la riduzione in pristino € 1.500,00.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

"ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985";

3.6 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Trattasi di unità immobiliare urbana e non di fondo rustico

"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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso";

3.7 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Lo scrivente ha rilevato corrispondenza tra le risultanze catastali e l'atto di pignoramento.

Descrizione dei beni tratta dall'Atto di Pignoramento Immobiliare allegato ai Documenti di causa:

"porzione di fabbricato sito nel Comune di XXX alla Via XXXXXX e precisamente: appartamento ubicato al secondo piano avente accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, contraddistinto dal numero interno XXX, composto di cinque vani ed accessori confinante con detta via, proprietà o suoi aventi causa, scala di accesso, cortile interno, proprietà e/o loro aventi causa, rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di XXX(BA) al foglio XXX, particella XXX subalterno XXX, Via XXX piano 2 interno XXX categoria A/3, classe 4, 7 vani rendita € 379,60. Nel NCEU del Comune di XXX foglio XXX, particelle XXX sub XXX, via XXX piano 2 interno XXX, categoria A/3 classe 4. 7 vani, rendita € 379,60. Il tutto oltre pertinenze ed accessori ai sensi dell'art. 2912 c.c."

Dalla visura storica per immobile:

Informazioni riportate nella Visura Storica per Immobile richiesta dallo scrivente in data 21/04/2023 (allegato 2)

Subalterno XXX

Dati identificativi: Comune di XXX(F376) (BA)

Foglio XXX Particella XXX Subalterno XXX

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXX (F376) (BA)

Foglio XXX Particella XXX

Classamento:

Rendita: Euro 379,60

Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 7 vani

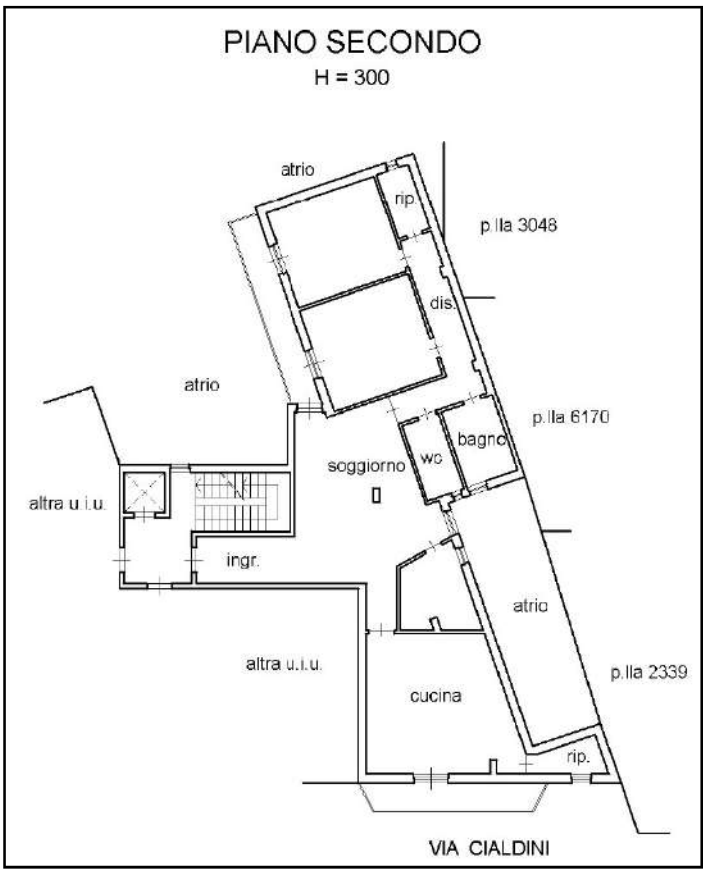
Foglio XXX Particella XXX Subalterno XXX

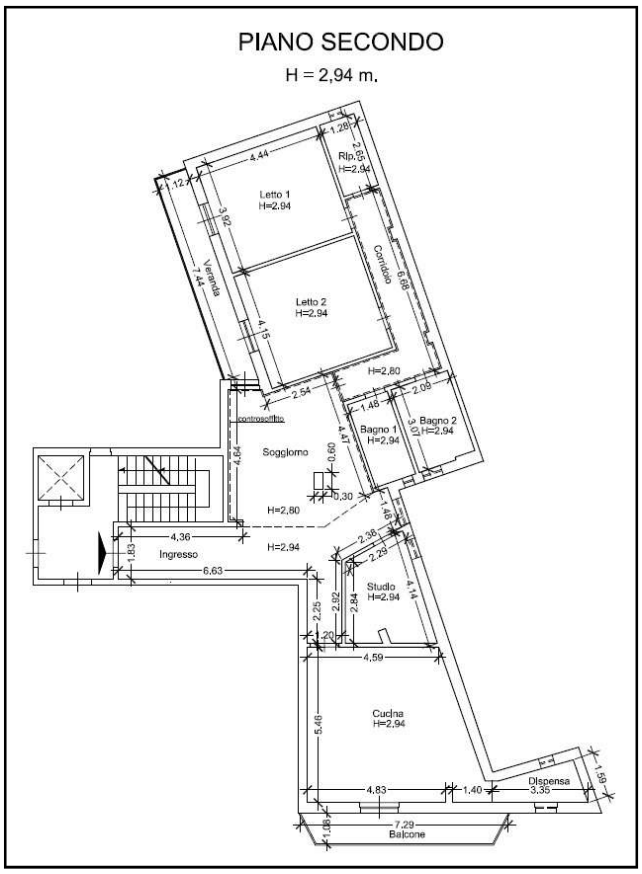
Indirizzo: VIA XXX n. XXX Interno XXX Piano 2

Dati di superficie: Totale: 180 mq Totale escluse aree scoperte b): 175 mq

Verifica della corrispondenza tra le planimetrie catastali e lo stato di fatto

a) Unità immobiliare urbana al piano rialzato sita in XXX alla via XXX:





A sinistra trovasi lo stralcio della planimetria catastale; a destra lo stato di fatto rilevato dallo scrivente: si rileva la presenza della Veranda nello stato di fatto, la cui indicazione è assente nella planimetria catastale: la veranda sarà oggetto di demolizione e pertanto la planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a38526965b0651e8322356bfe0

Attestato di Prestazione Energetica

Lo scrivente ha Redatto l'Attestato di Prestazione Energetica, allegato n. 25, con codice identificativo **7203024000575940** e valido fino al **09/12/2034**.

"ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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";

3.8 TITOLARITÀ DELL'ESECUTATO

Dagli Atti allegati al fascicolo telematico, si rileva che l'Atto di Pignoramento Immobiliare è stato notificato al sig. XXX, parte esecutata, in data **2/02/2023** dal Funzionario Unep della Corte di Appello di Bari: in tale data il sig. XXX era proprietario al XXX % dell'immobile indicato come Lotto 1, sito in XXX(BA), alla via XXX n. XXX. Infatti il sig. XXX nato a XXX il 31/7/1968 in regime di separazione dei beni, ha acquistato il bene oggetto di pignoramento, dai signori XXX nato per la quota di un terzo di proprietà e XXX nata a XXX il 28/5/1961 per la quota di due terzi di proprietà, con l'atto di compravendita per notar Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte del XXX repertorio n. 53600 (allegato 5), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il XXX ai nn. 34221 registro generale e 25920 registro particolare.

Il sig. XXX nato a XXX il 31/7/1968, cod. fisc. XXX, è proprietario del bene oggetto della procedura per la quota di 1/1 (uno su uno) del diritto di proprietà.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

"*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*";

3.9 PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI

Il Creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; la data di trascrizione del pignoramento è il 16/02/2023, pertanto il ventennio anteriore si estende dal **16/02/2003** al **16/02/2023**.

La presente ricostruzione analitica avrà ad oggetto i cespiti indicati nell'atto di Pignoramento Immobiliare, indicati come di seguito:

"porzione di fabbricato sito nel Comune di XXX alla Via XXXXXX e precisamente: appartamento ubicato al secondo piano avente accesso dalla porta a sinistra uscendo dall'ascensore, contraddistinto dal numero interno XXX, composto di cinque vani ed accessori confinante con detta via, proprietà o suoi aventi causa, scala di accesso, cortile interno, proprietà i e/o loro aventi causa, rappresentato nel Catasto fabbricati del Comune di XXX(BA) al foglio XXX, particella XXX subalterno XXX, Via XXX piano 2 interno XXX categoria A/3, classe 4, 7 vani rendita € 379,60. Nel NCEU del Comune di XXX foglio XXX, particelle XXX sub XXX, via XXX piano 2 interno XXX, categoria A/3 classe 4. 7 vani, rendita € 379,60. Il tutto oltre pertinenze ed accessori ai sensi dell'art. 2912 c.c."

La Nota di Trascrizione del Pignoramento allegata agli Atti di causa, indica il seguente Immobile, oggetto dell'Atto:

Comune: F376 – XXX(BA)
Catasto: Fabbricati
Foglio XXX – Particella XXX – Subalterno: XXX
Natura: A3 – Abitazione di tipo Economico
Consistenza: 7 vani
Indirizzo: Via XXX– N. civico XXX
Interno: XXX
Piano: 2

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

Il sig. XXX nato a XXXil 31/7/1968, cod. fisc. XXX, è proprietario del bene oggetto della procedura per la quota di 1/1 (uno su uno) del diritto di proprietà.

Provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento

Ventennio dei titoli di provenienza

Atto di compravendita per notar Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte del 21/XXX/2014 repertorio n. 53600, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il XXX ai nn. 34221 registro generale e 25920 registro particolare (Allegato 5):

a favore

- del signor XXX nato a XXXil 31/7/1968 in regime di separazione dei beni, cod. fisc. XXX, per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà

contro

- sig. XXX nato a Roma il XXX/3/1956, (CF XXX) per la quota di 1/3 di proprietà
- sig.ra XXX nata a XXXil 28/5/1961, (CF XXX) per la quota di 2/3 di proprietà

oggetto:

- immobile riportato in NCEU al Foglio XXX Particella XXX, subalterno XXX, XXX(BA).

Atto di compravendita per notar Roberto Carino di XXXdel 2/8/1983, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13/8/1983 ai nn. 25731 registro generale e 21793 registro particolare.

a favore

- sig. XXX nato a Roma il XXX e sig.ra XXX nata a XXX il 28/5/1961 (CF XXX), in regime di comunione dei beni, (la sig.ra XXX già proprietaria dei diritti pari a 1/3 di proprietà)

contro

- sig. XXX nato a XXX il 9/3/1902 e sig.ra XXX nata a XXX il 16/1/1903 (CF XXX), in qualità di usufruttuari generali
- signore nata a XXX il 30/5/1950 (CF XXX) per i diritti pari a 1/3 di proprietà e XXX nata a XXX il XXX (CF XXX) per i diritti pari a 1/3 di proprietà, in qualità di nude proprietarie

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

oggetto

- immobile riportato in NCEU al Foglio XXX Particella XXX, subalterno XXX, XXX(BA).

Atto di donazione per notar Silvio Rotondo di XXX del XXX, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il XXX ai nn. 22308 registro generale e 19217 registro particolare;

a favore

- sig.ra (CF XXX) per i diritti di proprietà di 1/3, sig.ra XXX nata a XXX il XXX (CF XXX) per i diritti di proprietà di 1/3 e sig.ra XXX nata a XXX il 28/5/1961 (CF XXX) per i diritti di proprietà di 1/3

contro

- sig. XXXnato a XXXil 9/3/1902 (CF XXX), proprietario per ½, e sig.ra XXX nata a XXX il 16/1/1903 (CF XXX) proprietaria per ½, i quali si sono riservati ciascuno per sé l'usufrutto e per l'altro in caso di sopravvivenza in parti uguali e pro indiviso

oggetto

- appartamento in XXX al Vico Secondo XXX n. 38 composto da cinque vani ed accessori interno n. XXX distinto in Catasto Urbano al foglio 1 1 particella XXX/XXX natura A3

Formalità

Iscrizione: ipoteca volontaria registro generale n. 34222 registro particolare n. 4376 del XXXdi euro XXX.000,00, per notar Giuseppe Ladisa di Castellana Grotte del XXX repertorio n. 53601. Mutuo fondiario di euro 205.000,00 da rimborsare in 30 anni.
a favore

- XXX con sede in XXX codice fiscale 04485191219 domicilio ipotecario eletto in XXX- Via Toledo n. 177

a carico

- del signor XXX nato a XXXil 31/7/1968, cod. fisc. XXX

oggetto

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

- unità immobiliare in XXX alla Via XXX, distinta al Catasto Fabbricati al foglio XXX particella XXX sub. XXX natura A3 di 7 vani interno XXX al piano 2.

Trascrizione: Verbale Di Pignoramento Immobili registro generale n. 7437 registro particolare n. 5555 del 16/2/2023, in virtù di atto giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Bari del 2/2/2023 repertorio n. 850;

a favore

- XXX con sede in Torino codice fiscale 00799960158,

contro

- signor XXX nato a XXX il 31/7/1968, cod. fisc. XXX

oggetto

- unità immobiliare in XXX alla Via XXX n. XXX, distinta al Catasto Fabbricati al foglio XXX particella XXX sub. XXX natura A3 di 7 vani interno XXX al piano 2

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

Vincoli e oneri di natura condominiale

Lotto 1

Lo scrivente ha contattato l'Amministratore pro-tempore del Condominio di via XXX n. XXX a XXX, sig. XXX, con sede a XXX alla Via Ricasoli, sia telefonicamente che a mezzo mail ordinaria nelle date 4/XXX/2024 e 9/12/2024 (si vedano gli allegati 26 e 27). In data XXX/12/2024 il XXX ha trasmesso allo scrivente la comunicazione allegata al n. 30. Il sig. Intini ha informato il C.T.U. che:

1. *"Alla data odierna non risulta l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;*
2. *Non si è a conoscenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale;*
3. *L'unità immobiliare intestata al Sig. XXX ha sostenuto spese di gestione, per l'intero anno 2023, di € 474,5 di cui € XXX1,63 di consumi di acqua e fogna;*
4. *In data 16/XXX/2024* ***sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria*** *riguardanti la sostituzione dell'impianto di ascensore, adeguamento impianto elettrico, lavori edili e sostituzione tratto di fogna per complessivi € 142.277,92 di cui* ***€ 6.843,56*** *di competenza dell'unità in parola;*
5. *L'unità in questione registra, per gli ultimi due anni di esercizio, un* ***debito condominiale,*** *alla data del 30/XXX/2024, di* ***€ 1.636,83;***
6. *Alla data odierna non esistono procedimenti giudiziari, che vedono coinvolto il condominio, relativi al bene pignorato"*

Lo scrivente ritiene che le spese straordinarie approvate prima di un eventuale subentro di altro proprietario siano a carico del venditore, ovvero del titolare dei diritti di proprietà al momento della delibera da parte dell'assemblea condominiale. Pertanto l'importo di € 6.843,56 rimane a carico del sig. XXX.

Inoltre chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente. Delle spese condominiali precedenti all'anno anteriore alla vendita ne risponde invece solo il venditore.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

"*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, nonchè 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)";*

3.10 STIMA DEI BENI PIGNORATI

5 LA VALUTAZIONE DEL LOTTO

LOTTO 1

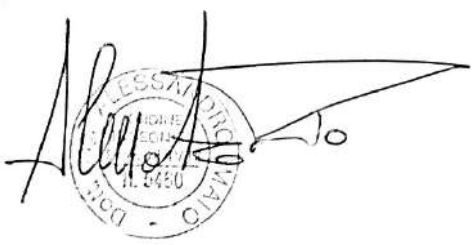
Lo scrivente ha stimato il bene, seguendo il metodo MARKET COMPARISON APPROCH (MCA).

METODO: MARKET COMPARISON APPROCH (MCA).

Il rapporto di valutazione immobiliare è conforme agli standard internazionali IVS: il rapporto di valutazione è in garanzia alle esposizioni creditizie in applicazione alle linee guida ABI.

SINTESI DI VALUTAZIONE

Valore di mercato:	come da allegato calcolo **342.162,63 €.**
Assunzioni e condizioni limitanti:	vedi capitolo dedicato
Atto di provenienza conforme ai dati catastali:	si
Conformita' urbanistica:	no
Stato dei luoghi conforme allo stato catastale:	si
"Giudizio sulla commerciabilità'":	buono
il perito Ing. Alessandro Maio	timbro e firma



CONSISTENZA: *rilievo:* direttamente in loco
Planimetrie catastali richieste dallo scrivente presso l'Ag. delle Entrate, Ufficio del Catasto

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

Misurazione: Superficie esterna lorda – SEL

La Misurazione delle Superfici è stata condotta in base alla Norma UNI XXX750: lo scrivente ha valutato la superficie commerciale come somma della superficie principale più la sommatoria delle superfici secondarie per i rispettivi indici mercantili definiti dalla Norma UNI XXX750.

La misurazione delle superfici è stata condotta secondo la Superficie Esterna Lorda (SEL)

PREZZO E CARATTERISTICHE	SUBJECT S	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
PREZZO	?	
DATA (MESE)	0	0,072%
SUP. PRINCIPALE	174,00	1
SUP. BALCONI	7,70	0,30
SUP. VERANDA	8,70	0,60
TERRAZZO	0,00	0,30
RESTANTE TERRAZZO	0,00	0,02
SUP. AURORIMESSA	0,00	0,35

Superficie commerciale: sup. princ. + (sup. secondarie * indici) = 181,53 mq

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE

Anno di costruzione: post 1967

Livello di piano: piano secondo

Num. Totale di piani: 6 piani fuori terra oltre il piano terra

N° servizi igienici: 2

Tipo di finiture: economico X media signorile

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

ANALISI ESTIMATIVA

CRITERIO: VALORE DI MERCATO

Definizione:

"Il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima posto che l'acquirente ed il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

PROCEDIMENTO ADOTTATO: MARKET COMPARISON APPROCH (MCA)

Si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili concluse sul libero mercato (ABI R.3.4)

L'M.C.A. è il procedimento di stima più utilizzato per la valutazione degli immobili attraverso il metodo del confronto di mercato.

Quando sono disponibili i dati necessari, il metodo del confronto di mercato è il più diretto e sistematico per stimare il valore.

In altre parole il principio su cui si fonda l'MCA consiste nella considerazione per la quale: *"il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui ha già determinato il prezzo di immobili simili".*

Nella sostanza il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Il concetto base dell'MCA è quello di effettuare degli aggiustamenti sistematici al fine di eliminare le differenze tra i comparabili e il bene oggetto di stima (subject).

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

FASE DEL MERCATO: ESPANSIONE

CONTRAZIONE

RECESSO

RECUPERO

Dalle indagini effettuate presso i Borsini immobiliari pubblicati su Internet è emerso una fase di mercato in Espansione che comporta un aumento dei prezzi

FORMA DEL MERCATO: XXXO

CONCORRENZA XXXSTICA

OLIGOPOLIO

XXXO BILATERALE

Trattandosi di un immobile usato si è in presenza della forma di mercato: CONCORRENZA XXXSTICA

SEGMENTO DI MERCATO:

LOCALIZZAZIONE:	ZONA: C2: Semicentrale / VIA CADORNA-FERROVIA-VIA SANTO STEFANO-MARE
TIPO DI CONTRATTO	COMPRAVENDITA TRA PRIVATO/PRIVATO
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE
TIPOLOGIA IMMOBILIARE:	ABITAZIONI CIVILI
TIPOLOGIA EDILIZIA:	EDIFICIO RESIDENZIALE MULTIPIANO
DIMENSIONI: GRANDE	(150 – 200 MQ)

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

RICERCA DEI COMPARABILI:

Comparabile A

Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito "https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp" dell'Agenzia delle Entrate - (Allegato: 22)

Tipologia: Appartamento (Via Amleto Pesce 59)

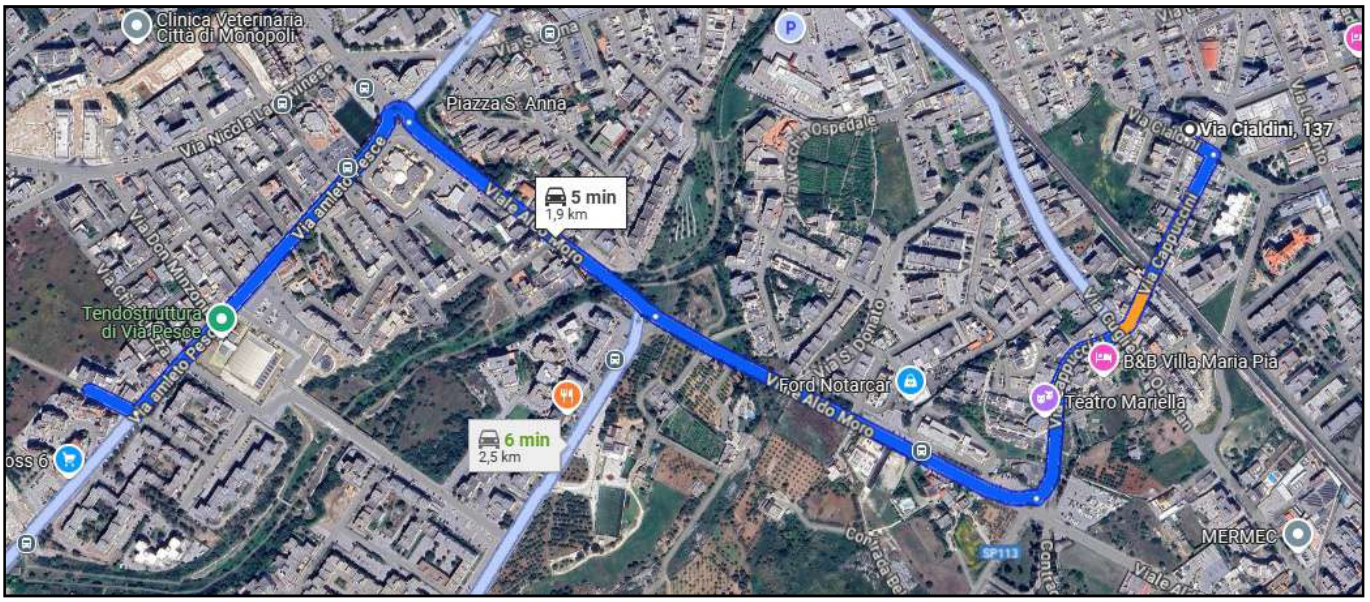
Superficie commerciale: 127,04 mq

Prezzo Totale: € 235.000,00

data (mesi): 2



Localizzazione: da Via XXXXXX a Via Amleto Pesce 59



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

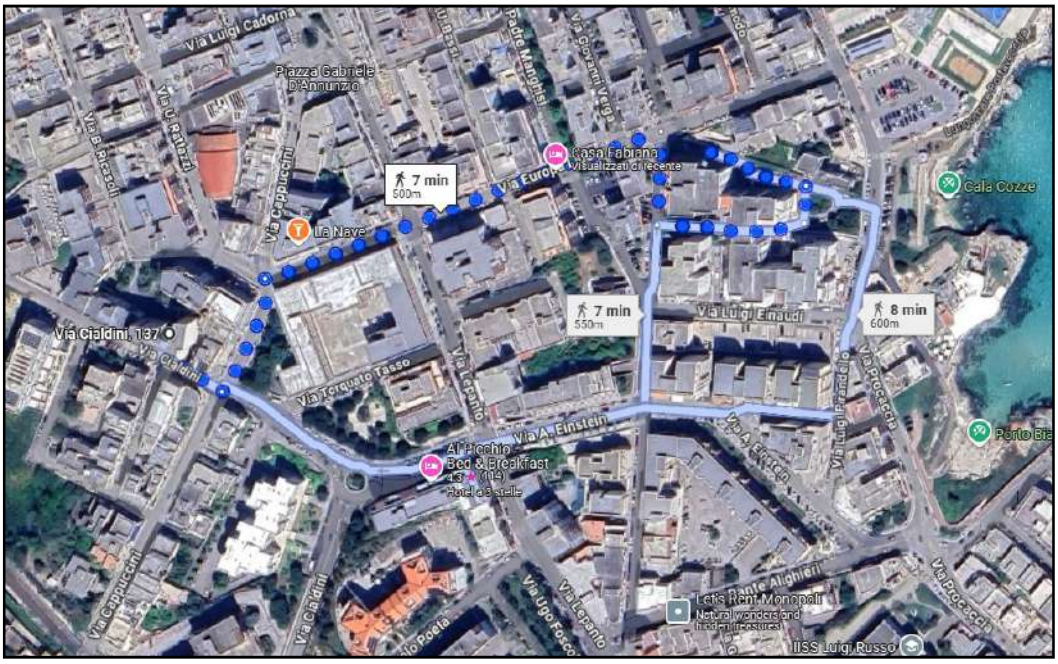
Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

Comparabile B Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito "https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp" dell'Agenzia delle Entrate - (Allegato: 23)

Tipologia: Appartamento (Via Vecchia S. Francesco da Paola 2)
Superficie commerciale: 138 mq
Prezzo Totale: € 255.000,00
data (mesi): 2



Localizzazione: da Via XXXXXX a Via Vecchia S. Francesco da Paola 2



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

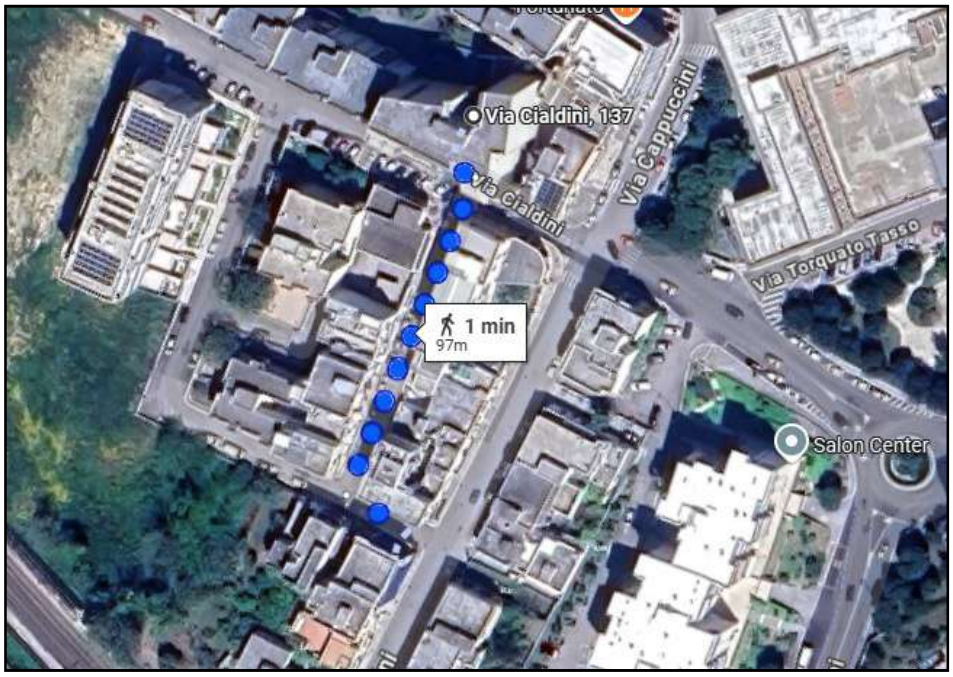
Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

Comparabile C Fonte: Ricerche effettuate attraverso il sito "https://sister.agenziaentrate.gov.it/Main/index.jsp" dell'Agenzia delle Entrate - (Allegato: 24)

Tipologia: Appartamento (Via Accademia Filosofica Ebraica 23)
Superficie commerciale: 78,98 mq
Prezzo Totale: € 280.000,00
data (mesi): 2



Localizzazione: da Via XXXXXX a Via Accademia Filosofica Ebraica 23



CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

Relazione di Calcolo

TABELLA DATI

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI			SUBJECT
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' C	S
PREZZO	235.000,00 €	255.000,00 €	280.000,00 €	?
DATA (MESE)	2	2	2	0
SUP. PRINCIPALE	98,76	129,35	64,34	174,00
SUP. BALCONI	47,19	29,21	21,55	7,70
SUP. VERANDA	0,00	0,00	0,00	8,70
TERRAZZO	0,00	0,00	0,00	0,00
RESTANTE TERRAZZO	0,00	0,00	0,00	0,00
SUP. AURORIMESSA	40,35	0,00	23,35	0,00
ASCENSORE	1	1	1	1
POSTO AUTO SCOPERTO	0	0	0	0
SERVIZI IGIENICI	2	2	1	2
IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	2	2	2	2
LIVELLO DI PIANO	4	1	4	2
FINITURE	1	1	3	1
MANUTENZIONE	1	1	3	1
SUP. COMMERCIALI	127,04	138,XXX	78,98	181,53

PREZZO E CARATTERISTICHE	INDICI E RAPPORTI MERCANTILI
PREZZO	
DATA (MESE)	0,072%
SUP. PRINCIPALE	1
SUP. BALCONI	0,30
SUP. VERANDA	0,60
TERRAZZO	0,30
RESTANTE TERRAZZO	0,02
SUP. AURORIMESSA	0,35
ASCENSORE	20000,00
POSTO AUTO SCOPERTO	6.000,00 €
SERVIZI IGIENICI	7.680,00 €

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696 5b0651e8322356bfe0

BAGNO		
costo a nuovo serv. Igienico	8.000,00 €	
vetusta' (t)	1	anno
vita media (n)	25	anni
prezzo marginale	7.680,00 €	

Finiture

MIN 1	MED 2	MAX 3
	25.000,00 €	
		25.000,00 €

Manutenzione

MIN 1	MED 2	MAX 3
	30.000,00 €	
		30.000,00 €

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

ANALISI PREZZI MARGINALI	Unità A	Unità B	Unità C
PREZZO MARGINALE CARATTERISTICA DATA	-14,XXX €	-15,30 €	-16,80 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	1.849,82 €	1.846,31 €	3.545,31 €
PREZZO MARGINALE SUP. PRINCIPALE	1.846,31 €	1.846,31 €	1.846,31 €
PREZZO MARGINALE SUP. BALCONE	553,89 €	553,89 €	553,89 €
PREZZO MARGINALE SUP. AUTORIMESSA	646,21 €	646,21 €	646,21 €
PREZZO MARGINALE ASCENSORE	20.000,00 €	20.000,00 €	20.000,00 €
PREZZO MARGINALE SERVIZI IGIENICI	7.680,00 €	7.680,00 €	7.680,00 €
PREZZO MARGINALE IMP. ELETTRICO	2.850,00 €	2.850,00 €	2.850,00 €
PREZZO MARGINALE LIVELLO DI PIANO	3.472,91 €	3.825,00 €	4.XXX,93 €
PREZZO MARGINALE FINITURE	25.000,00 €	25.000,00 €	25.000,00 €
PREZZO MARGINALE MANUTENZIONE	30.000,00 €	30.000,00 €	30.000,00 €

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO E CARATTERISTICHE	COMPARABILI		
	UNITA' A	UNITA' B	UNITA' B
PREZZO TOTALE	235.000,00 €	255.000,00 €	280.000,00 €
DATA (MESE)	28,20 €	30,60 €	33,60 €
SUP. PRINCIPALE	138.916,68 €	82.437,93 €	202.466,82 €
SUP. BALCONI	-21.873,28 €	-XXX.914,27 €	-7.671,44 €
SUP. VERANDA	9.637,76 €	9.637,76 €	9.637,76 €
TERRAZZO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
RESTANTE TERRAZZO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SUP. AURORIMESSA	-26.074,57 €	0,00 €	-15.089,00 €
POSTO AUTO SCOPERTO	0,00 €	0,00 €	0,00 €
ASCENSORE	0,00 €	0,00 €	0,00 €
SERVIZI IGIENICI	0,00 €	0,00 €	7.680,00 €
IMPIANTO ELETTRICO A NORMA	0,00 €	0,00 €	0,00 €
LIVELLO DI PIANO	-6.945,81 €	3.825,00 €	-8.275,86 €

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

FINITURE	0,00 €	0,00 €	-50.000,00 €
MANUTENZIONE	0,00 €	0,00 €	-60.000,00 €

PREZZI CORRETTI	328.688,97 €	339.017,03 €	358.781,88 €

VALORE SUBJECT	**342.162,63 €**

VALORE MASSIMO	**358.781,88 €**
VALORE MINIMO	**328.688,97 €**

DIVERGENZA	9,16%	<	< XXX%

La divergenza, data dal rapporto: d=(VALORE MASSIMO - VALORE MINIMO) / VALORE MINIMO, è inferiore al XXX%.

Applicando, quindi, il criterio di stima MCA, Market Comparison Approch, si è ottenuto il valore dell'Unità Immobiliare pari a **342.162,63 €** (euro trecentoquarantaduecentosessantadue/63

Si è quindi decurtato tale valore del 15%, ottenendo il valore 290.838,23 €, **approssimato a € 290.800,00 (euro duecentonovantamilaottocento/00).**

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%	290.838,23 €
Valore approssimato	**290.800,00 €**

E' necessario inoltre prevedere la demolizione della veranda sul balcone interno, stimata in € 1.500,00: tale importo si considera inserito nella riduzione del 15% già indicata.

- **Prezzo base del Lotto 1:**
- **290.800,00 € (euro duecentonovantamilaottocento/00)**

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

LIMITI ED ASSUNZIONI

Si evidenzia che non avendo proceduto all'accesso dei comparabili, il rilievo delle caratteristiche è stato desunto dai rogiti notarili, indicando che laddove le caratteristiche che presentavano eguali ammontari non sono state considerate ai fini degli aggiustamenti.

Riguardo alle superfici dei comparabili, si dichiara che sono state rilevate graficamente da planimetrie catastali (opportunamente elaborate in scala) allegate ai rogiti.

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data della stima ed alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, e trattandosi di valore previsionale medio, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il valutatore dichiara che:

- La versione degli atti presentata nel Rapporto di Valutazione Immobiliare è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate
- Il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione
- Il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali
- Il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione
- Il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato ove è ubicato e collocato l'immobile (subject – Lotto 1)
- Il valutatore non ha ispezionato le proprietà immobiliari denominate comparabili ma ha dedotto come indicato precedentemente, le caratteristiche necessarie alla determinazione dei vari prezzi marginali.

La presente Stima Immobiliare comprensiva degli allegati di riferimento è stata redatta in conformità agli international valuation standard e al Codice di Valutazione Immobiliare (CVI).

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

"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";

3.11 FORMAZIONE DI LOTTI PER GRUPPI OMOGENEI

Si rimanda alla risposta al quesito n. 1

"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 alleghi 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";

3.12 STATO DI POSSESSO DEI BENI

Il sig. XXX nato a XXX il 31/7/1968, cod. fisc. XXX, è proprietario del bene oggetto della procedura per la quota di 1/1 (uno su uno) del diritto di proprietà.

Atti di locazione

In data 26/04/2023, il sottoscritto ha inoltrato presso l'Agenzia del Territorio di Bari, via Amendola, la richiesta di indagine volta alla verifica di eventuali Atti di locazione stipulati dal proprietario sig. XXX nato a XXX il 31/7/1968, cod. fisc. XXX, (allegato n. 8).

In data 3/05/2023, l'Ufficio Territoriale di Bari, ha comunicato allo scrivente che non risulta alcun **Contratto di Locazione ad uso abitativo** relativo all'appartamento sito in XXX alla Via XXX n. XXX, a nome del proprietario sig. XXX.

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0

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

3.13 PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri";

3.14 PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Lo scrivente ha allegato alla presente n. 1 Elaborato grafico:

Tavola A01	PLANIMETRIA PIANO SECONDO – INT. XXX – VIA XXXXXX

La Documentazione fotografica allegata alla presente consta di n. 36 istantanee.

"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".

3.15 SCHEDA DI SINTESI

Alla presente Relazione, lo scrivente ha allegato:

- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1

"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".

3.16 COPIA DELLA PERIZIA EPURATA DEI DATI SENSIBILI

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.

Si rimanda agli allegati.

"ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a3852696965b0651e8322356bfe0

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".

3.17 CHECK LIST

La Checklist è stata allegata alla presente Relazione.

Allegati:

- Documentazione fotografica: n. 36 istantanee
- Allegati: n. 31
- Elaborati grafici: n. 1
- SCHEDA DI SINTESI LOTTO 1
- Versione della perizia priva dei dati sensibili in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali
- Check list

Dopo quanto sopra esposto, il sottoscritto consulente ritiene di aver evaso, in maniera esauriente, l'incarico affidatogli.

Dicembre 2024

Ing. Alessandro Maio

CTU: Ing. Alessandro MAIO
Studio Tecnico via C. Rosalba 41/A – 70124 – Bari
Telefono 0805020403 – cell. 3475871357
e-mail: alessandro.maio@inwind.it; pec: alessandro.maio5460@pec.ordingbari.it

Firmato Da: ALESSANDRO MAIO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 1cda5a385269650651e8322356bfe0