

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: PRESIDENTE DOTT. ANTONIO RUFFINO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER LA
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 234/2024 R.G.E.
PROMOSSA DA **OMISSIS** IN DANNO DI **OMISSIS**

EPERTO STIMATORE: ING. MAURO SANTORO





INDICE

1	PREMESSA	3
2	DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE	4
3	IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.	6
4	RISPOSTE AI QUESITI	10
5	CONCLUSIONI	32
6	ELENCO ALLEGATI	33





1. PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mauro Santoro iscritto nell'Albo dei consulenti tecnici di codesto Tribunale ha ricevuto dall'Ill.mo G.E. l'incarico di svolgere Consulenza Tecnica d'Ufficio nella Procedura esecutiva immobiliare in oggetto.

All'Esperto stimatore, a seguito del giuramento depositato telematicamente, è stato affidato il mandato di *procedere alla stima dei beni pignorati disponendo i seguenti ulteriori accertamenti* che qui di seguito per brevità si sintetizzano (lo scrivente, per una completa lettura dei quesiti formulati, rimanda alla lettura al Decreto di nomina dell'Esperto stimatore allegato al fascicolo telematico):

1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. una sommaria descrizione del bene;
3. lo stato di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
4. l'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 carattere storico-artistico;
5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità, la destinazione urbanistica, etc.;
7. accertamento della esatta provenienza del bene ricostruendo analiticamente la vicenda traslativa nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta sussisteva sullo stesso immobile pignoramenti o ipoteche, nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;





8. determinazione del valore del bene pignorato avuto riguardo dei prezzi correnti di mercato per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con indicazione dei parametri di raffronto;
9. elenco per ciascun lotto delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

2. DESCRIZIONE GENERALE DELLE INDAGINI TECNICHE



Il sottoscritto successivamente al deposito dell'atto di giuramento, ha provveduto al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del Codice di Procedura Civile, così come disposto nel Decreto di nomina e fissazione di udienza, verificando che agli atti è depositato il certificato della Conservatoria dei RR.II. inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. Da detta certificazione si evince che:

1) la certificazione delle iscrizioni risale ad un periodo di *“almeno 20 anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e risulta richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato”*.



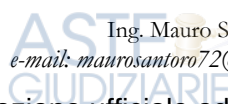
2) la *“certificazione delle trascrizioni risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e risulta richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario per il periodo considerato”*.

Inoltre, nella documentazione in atti risulta depositato la visura storica e l'estratto di mappa catastale dell'immobile pignorato. I dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati nella detta certificazione.

Lo scrivente si è quindi adoperato per estrarre la visura storica, l'estratto di mappa aggiornati unitamente alla planimetria catastale allegandola alla presente relazione (cfr. All. N. 5).



Lo scrivente ha potuto svolgere il sopralluogo presso l'immobile oggetto di pignoramento in data 24 settembre 2024. Il C.T.U. recatosi sui luoghi di perizia unitamente al professionista incaricato Custode ed alla continua presenza della parte debitrice e del



soggetto residente, ha potuto accedere all'immobile accertando l'ubicazione, la consistenza ed i confini; ha eseguito rilievi metrici e fotografici, annotato il tipo e la qualità del bene ispezionato e quant'altro necessario alla redazione della stima. E' stata inoltre verificata la rispondenza tra le planimetrie estratte dai competenti Uffici tecnici e lo stato dei luoghi. Le operazioni peritali si sono concluse con la redazione e sottoscrizione del verbale di sopralluogo allegato alla presente relazione (cfr. All. N. 1).

Lo scrivente ha richiesto all'Ufficio tecnico comunale le informazioni urbanistiche ed edilizie inerenti il cespite in oggetto, estraendo copie delle pratiche edilizie rinvenute nell'archivio (cfr. All. N. 6).

Inoltre, il C.T.U. ha richiesto ai preposti Uffici del Comune di Bari e di Capurso rispettivamente l'Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine, il Certificato Contestuale di Stato di Famiglia e di Residenza della parte debitrice (cfr. All. N. 4). Da detti certificati lo scrivente evidenzia che OMISSIS:

- ha contratto matrimonio in OMISSIS il giorno OMISSIS (OMISSIS). A margine del certificato è riportata la seguente annotazione: *“Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. OMISSIS”*.
- risulta residente in OMISSIS.

Infine, il C.T.U. allega la copia del seguente atto pubblico e certificazione relativi al bene immobile in oggetto forniti dalla parte debitrice in sede di sopralluogo (cfr. All. N.7):

- 1) Atto notarile pubblico di compravendita a rogito OMISSIS, notaio in OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di OMISSIS, con il quale l'acquirente OMISSIS nata a OMISSIS ha acquistato dal venditore OMISSIS, nato a OMISSIS, la nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile sito in Bari alla Via Peucetia n. 20, distinto nel catasto fabbricati al foglio 121, particella 185, sub. 5. Tale atto risulta oggetto di annotazione successiva come meglio descritto in seguito;
- 2) Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità relativo all'appartamento in oggetto.



L'ultima fase del percorso di accertamento è stata dedicata all'analisi dei dati documentali successivi agli accertamenti svolti.

3. IPOTECHE, TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI INERENTI L'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO, VINCOLI ED ONERI GIURIDICI. TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO. ONERI CONDOMINIALI ORDINARI E STRAORDINARI DOVUTI.



Dalla lettura dell'Atto di pignoramento immobiliare in atti risulta oggetto di pignoramento il seguente bene: *"1/5 indiviso della nuda proprietà dell'appartamento sito in Bari alla Via Peucetia n.20, numero interno 5; identificato nel catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 121, mappale 185, sub 5, con tutti gli annessi e connessi, inerenze e pertinenze, diritti, ragioni, usi, azioni, servitù attive e passive,..."*.

Sulla base del certificato ipotecario del 06/06/2024 della Conservatoria dei RR.II. inerente le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato prodotto dal creditore procedente ed allegato agli atti, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Nota di trascrizione del 09/07/2019 R.G. n. 31464 R.P. n. 22581. Domanda Giudiziale del 19/06/2019 n.rep. 5362/2019 del Tribunale di Bari. Revoca atti soggetti a trascrizione. Unità negoziale: appartamento in Bari alla Via Peucetia n. 20 distinto nel Catasto fabbricati al foglio 121 P.lla 185, Sub. 5. Soggetto a favore: OMISSIS. Soggetti contro: OMISSIS. Nella Sezione "D" è riportato quanto segue: *"Si trascrive l'allegata domanda giudiziale con cui si chiede accertare e dichiarare che l'atto di vendita a rogito notar OMISSIS e trascritto a OMISSIS, avente ad oggetto la quota dell'eredità di OMISSIS, meglio specificato nel suddetto atto, che si produrrà al momento dell'iscrizione al ruolo, pari ad 1/5 (un quinto) indiviso di nuda proprietà su tutti i beni immobili e relativi arredi, e, precisamente: appartamento in Bari alla Via Peucetia civico 20, numero interno 5, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da cinque vani ed accessori, confinante, l'appartamento, con detta via, cortile interno e proprietà OMISSIS o suoi aventi causa con annesso vano*





deposito di pertinenza dell'immobile al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, confinante con locale centrale termica, corridoio di accesso e cortile interno; in catasto del Comune di Bari, in ditta esatta, foglio 121, mappale 185, sub. 5, Via Peucetia n. 20, p. 2-S1, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 4, V. 8, R. Euro 1.280,81, reca pregiudizio alle ragioni alle ragioni creditorie della OMISSIS e che è stato effettuato dal sig. OMISSIS in tale consapevolezza, se non per ledere volontariamente e consapevolmente le ragioni creditorie dell'attrice, al chiaro intento di sottrarre il sopra menzionato bene immobile del debitore alla possibilità della creditrice di soddisfare sui medesimi le proprie ragioni creditorie, e per l'effetto, - dichiarare e pronunciare, ricorrendone tutti i presupposti e le condizioni, l'inefficacia, per revocatoria ex art. 2901 C.C., nei confronti della Sig.ra OMISSIS, dell'atto di vendita in favore della OMISSIS, germana del OMISSIS, nonché sua procuratrice legale, nata a OMISSIS, a rogito notar OMISSIS del OMISSIS, avente a oggetto la quota dell'appartamento sito in Bari, alla Via Peucetia civico 20, numero interno 5, con accesso dalla porta a sinistra per chi sale le scale, composto da cinque vani ed accessori, confinante, l'appartamento, con detta via, cortile interno e proprietà Terzi o suoi aventi causa con annesso vano deposito di pertinenza dell'immobile al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4, confinante con locale centrale termica, corridoio di accesso e cortile interno; in catasto del Comune di Bari, in ditta esatta, foglio 121, mappale 185, sub. 5, Via Peucetia n. 20, p. 2-S1, Z.C. 2, Cat. A/2, Cl. 4, V. 8, R. Euro 1.280,81; - emettere ogni altro provvedimento connesso e coordinato all'azione revocatoria ex art. 2901 C.C. così come promossa col presente atto, anche in ordine alla sottoponibilità dell'immobile suddetto a esecuzione forzata".

- Nota di trascrizione del 30/05/2024 R.G. n. 26637 R.P. n. 20547. Atto giudiziario del 17/05/2024 n.rep. 1051/2024. Unep Corte d'Appello di Bari - verbale pignoramento immobili. Gravante sul bene immobile sito in Bari alla Via Peucetia n. 20 censito nel catasto fabbricati del Comune di Bari al Fg. 121, P.lla 181 sub. 5. Soggetto a favore:





Sig.ra OMISSIS relativamente all'unità negoziale suddetta per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/5; Soggetto contro: OMISSIS relativamente all'unità negoziale suddetta per il diritto di nuda proprietà per la quota di 1/5.



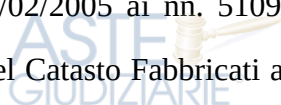
Alla data dell'atto della notifica del pignoramento la parte debitrice era intestataria per quota parte dell'unità immobiliare in oggetto in forza di atti regolarmente trascritti.

Lo scrivente provvede alla ricostruzione dei titoli di provenienza del bene pignorato.



Il cespite è pervenuto agli attuali proprietari in oggetto in virtù dei seguenti atti:

- Atto di donazione e divisione del 30/11/1989 per notar OMISSIS di Triggiano rep. e raccolta nn. 21998/2850 registrato a Bari il 15/12/1989 al n. 16001/V, trascritto il 22/12/1989 R.G. n. 50816, R.P. n. 40917, con il quale il OMISSIS, ha donato ai propri figli OMISSIS, e OMISSIS, tra gli altri, l'appartamento di secondo piano su rialzato sito in Bari alla Via Peucetia n. 20 interno cinque, con annessa cantinola di piano seminterrato contraddistinta con l'interno 4, distinto nel catasto fabbricati alla partita 87062, foglio 121, particella 185, sub. 5;
- Atto di donazione e divisione del 30/11/1989 per notar OMISSIS di Triggiano rep. e raccolta nn. 21998/2850 registrato a Bari il 15/12/1989 al n. 16001/V e trascritto il 22/12/1989 R.G. n. 50818 e R.P. n. 40919, con il quale il OMISSIS ha attribuito al OMISSIS l'appartamento al secondo piano su rialzato sito in Bari alla Via Peucetia n. 20 interno cinque, con annessa cantinola di piano seminterrato contraddistinta con l'interno 4, distinto nel catasto fabbricati alla partita 87062, foglio 121, particella 185, sub. 5;
- Atto notarile pubblico del 24/01/2005 per notar OMISSIS trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 01/02/2005 ai nn. 5109/3055. Compravendita dell'appartamento in oggetto distinto nel Catasto Fabbricati al foglio 121, particella 185, sub. 5 con annessa cantinola di piano seminterrato contraddistinta con l'interno 4. Soggetto a favore. OMISSIS, per la quota di piena proprietà; soggetto contro:





OMISSIS, per la quota di piena proprietà;

- Atto amministrativo del 08/02/20217. Atto per causa di morte – certificato di denuncia di successione. Trascrizione del 09/02/2018 R.G. n. 5651 R.P. n. 4177. Immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 121, particella 185, sub. 5. Soggetto a favore: OMISSIS, titolare del diritto di usufrutto per la quota di 1/1; OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5; OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5; OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5; OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5; OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5. Soggetto contro: OMISSIS, titolare della piena proprietà dell'immobile;
- Atto notarile di compravendita del 06/04/2018 n. rep. 46486/19198 notaio OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 11/04/2018 R.G. n. 16254, R.P. n. 11932, con il quale l'acquirente OMISSIS ha acquistato dal venditore OMISSIS, la nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile sito in Bari alla Via Peucetia n. 20 distinto nel catasto fabbricati al foglio 121, particella 185, sub. 5.
- Annotazione del 26/02/2021 R.G. n. 9209 R.P. n. 1133. Atto giudiziario del 02/02/2021 n. rep. 367/2021 del Tribunale di Bari. Tipo di annotazione: annotazione a trascrizione; descrizione: inefficacia relativa. Annotazione alla trascrizione del 11/04/2018 n. reg. particolare: 11932. Nella Sezione "D" è specificato quanto segue: *"si annota l'allegata sentenza con cui il Tribunale di Bari, quarta Sezione Civile, dichiara inefficace nei confronti di OMISSIS l'atto di vendita a rogito notar OMISSIS (Rep. n. 46486/19198 racc.) del 6.4.2018 e trascritto a Bari l'11.4.2018 ai nn. 16254/11932, con il quale OMISSIS ha venduto alla sorella OMISSIS la quota dell'eredità di OMISSIS pari a 1/5 indiviso di nuda proprietà su tutti i beni immobili e relativi arredi e precisamente: appartamento in Bari alla Via Peucetia civico 20, interno 5; in Catasto al foglio 121, mappale 185, sub. 5"*.





Lo scrivente con comunicazione inviata all'Amministratore del condominio in Bari alla via Peucetia n. 20, ha richiesto un estratto aggiornato degli oneri condominiali dovuti dalla proprietà per la conduzione dell'immobile in oggetto, ovvero, i seguenti necessari dati:

- 1) l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione imputate al condomino;
- 2) l'esistenza di eventuali spese condominiali straordinarie, deliberate dall'Assemblea ma non ancora versate;
- 3) eventuali spese condominiali esigibili, ma non ancora versate negli ultimi due anni.

Con comunicazione pec del 10.10.2024 è stato comunicato quanto segue (cfr. All. N. 8):

“...punto 1) L'importo annuo delle spese di gestione è stimato in circa € 1.700,00;

punto 2) Sono stati approvati i lavori di manutenzione della facciata interna allo stabile per un importo complessivo imputato all'appartamento di € 6.946,20 di cui risultano versati € 3.946,21 (S.E. & O.);

punto 3) Quote a Conguaglio al 31.12.2023 per € 1.459,88 e Quote condominiali ordinarie anno 2024 per € 169,96 (S.E. & O.)”.

Per il lotto in oggetto, non sussiste *“...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”.*

4. RISPOSTE AI QUESITI

Il C.T.U., come descritto nel *Decreto di fissazione di udienza*, nonché di *nomina dell'Esperto estimatore* con descrizione dell'incarico, provvede alla formazione del lotto individuato per la vendita del cespite oggetto della presente procedura e a rispondere agli ulteriori quesiti formulati.





LOTTO UNICO:

**Appartamento uso residenziale sito in Bari (Ba) alla Via Peucetia n. 20,
distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 121; Particella 185, Subalterno 5.**

Quota pignorata pari a 1/5 indiviso della nuda proprietà.



4.1 Individuazione, descrizione e confini del bene.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato condominiale sito in Bari (Ba) alla via Peucetia n. 20 (cfr. All. N. 2, *inquadramento zona urbana con indicazione del fabbricato cui gli immobili appartengono* e foto N. 1). Lo stabile pluripiano ha struttura portante verticale costituita da un telaio in calcestruzzo armato, mentre i solai dei piani ed i balconi sono in latero-cemento.

Ai piani superiori si accede attraverso il vano scala e ascensore condominiale. Al piano seminterrato si accede tramite il vano scala.

L'appartamento residenziale è posto al secondo piano sul rialzato del fabbricato, interno 5, con porta d'ingresso posta a sinistra salendo le scale (cfr. All. N. 2 foto N. 2; All. N. 3.B), confinante con Via Peucetia, cortile interno, altra proprietà al piano e vano scala, altro fabbricato in aderenza. Di pertinenza dell'appartamento è un vano cantina al piano seminterrato, contraddistinto con il numero interno 4 e con accesso dalla prima porta a destra del corridoio di sinistra del piano. Esso è confinante con il locale centrale termica, il corridoio di accesso, il cortile interno e altro locale confinante (cfr. All. N. 2 foto NN. 15, 16; All. N. 3.E).

Nell'attuale configurazione interna, l'appartamento è composto da un ingresso/soggiorno con porte finestra aventi affaccio sul balcone prospiciente Via Peucetia (cfr. All. N. 2 foto NN. 3, 4, 13; All. N. 3.B), una cucina abitabile con porta finestra e finestrino aventi affaccio sul balcone chiuso con veranda prospiciente il cortile interno (cfr. All. N. 2 foto NN. 5, 14; All. N. 3.B), un corridoio centrale a servizio della zona notte (cfr. All. N. 2 foto N. 6; All. N. 3.B), n. 2 servizi igienici, una lavanderia ed una camera da letto dotati di finestre e porte finestra con affacci sul balcone con veranda prospiciente il cortile interno (cfr. All. N. 2 foto NN. 7, 8, 9, 12; All. N. 3.B), un ripostiglio (cfr. All. N. 2 foto N. 10;



All. N. 3.B), una camera da letto con porta finestra avente affaccio sul balcone prospiciente Via Peucetia (cfr. All. N. 2 foto N. 11; All. N. 3.B).

Dal sopralluogo svolto, l'appartamento si presenta in buono stato di manutenzione. Non sono presenti segni di condensa, umidità e/o infiltrazioni.

L'immobile è dotato d'impianto elettrico, del tipo sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce, interruttori, citofono, tv ed idrico-fognante allacciato alla rete pubblica; è altresì dotato di impianto di allarme. L'unità immobiliare possiede un impianto di riscaldamento murale del tipo tradizionale con generatore costituito da una caldaia alimentata a gas metano e di condizionatori con split a parete installati nel soggiorno e nella camera da letto prospiciente via Peucetia. Gli infissi sono doppi con vetrocamera. Il pavimento degli ambienti è in listelli di parquet, a meno di quelli della cucina e dei servizi igienici in cui è in piastrelle di ceramica di colore chiaro 33 x 33 cm. Il pavimento dei balconi è in piastrelle di ceramica 15 x 30 cm di colore chiaro. Le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate di colore chiaro. Le pareti dei servizi igienici sono parzialmente rivestite con piastrelle di ceramica di colore chiaro. La porta d'ingresso è blindata. Le porte interne sono in legno a battente e scorrevoli color ciliegio. La porta d'ingresso della cantinola è in acciaio; le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco; il pavimento è in quadrotti di cemento. La cantinola è dotata di finestrino ed impianto elettrico.

Lo stato dei luoghi dell'appartamento e del pertinenziale vano di piano seminterrato è raffigurato sulle planimetrie e documentazione fotografica allegate (cfr. All.ti N. 2, N. 3.B, 3.E).

4.2 Dati catastali e conduzione dell'unità immobiliare. Diritti di proprietà.

Da indagini esperite presso l'Ufficio del Catasto di competenza l'unità immobiliare in oggetto è allibrata nel Catasto Fabbricati del Comune censuario di Bari (Ba) come segue:

- Appartamento:

Foglio	P.IIIa	Sub	Zona Cens.	Cat.	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
121	185	5	2	A/2	4	8 vani	Totale: 148 mq	€ 1.280,81

							Totale escluse aree scoperte 141 mq	
--	--	--	--	--	--	--	---	--

Indirizzo: Via Peucetia n. 20 Interno 5 Piani S1 – 2.

Dalla lettura della visura storica catastale l'unità immobiliare risulta intestata a:

- 1) OMISSIS. Nuda proprietà per 1/5;
- 2) OMISSIS. Nuda proprietà 2/5, in regime di separazione dei beni;
- 3) OMISSIS. Nuda proprietà per 1/5;
- 4) OMISSIS. Nuda proprietà per 1/5;
- 5) OMISSIS. Usufrutto per 1/1.

L'attuale situazione catastale degli intestari dell'immobile deriva dalla "VOLTURA D'UFFICIO del 06/04/2018 Pubblico ufficiale OMISSIS Sede BARI (BA) Repertorio n. 46486 - COMPRAVENDITA-TRASCR.11932/18 Voltura n. 9922.1/2018 - Pratica n. BA0106325 in atti dal 24/04/2018", eseguita a seguito dell'atto notarile di compravendita del 06/04/2018 n. rep. 46486/19198 notaio OMISSIS, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 11/04/2018 R.G. n. 16254 R.P. n. 11932. In seguito, è seguita l'annotazione del 26/02/2021 R.G. n. 9209 R.P. n. 1133. Atto giudiziario del 02/02/2021 n. rep. 367/2021 del Tribunale di Bari. Tipo di annotazione: annotazione a trascrizione; descrizione: inefficacia relativa. Annotazione alla trascrizione del 11/04/2018 n. reg. particolare: 11932. Nella Sezione "D" è specificato quanto segue: *"si annota l'allegata sentenza con cui il tribunale di Bari, quarta Sezione Civile, dichiara inefficace nei confronti di OMISSIS l'atto di vendita a rogito notar OMISSIS (Rep. n. 46486/19198 racc.) del 6.4.2018 e trascritto a Bari l'11.4.2018 ai nn. 16254/11932, con il quale OMISSIS ha venduto alla sorella OMISSIS la quota dell'eredità di OMISSIS pari a 1/5 indiviso di nuda proprietà su tutti i beni immobili e relativi arredi e precisamente: appartamento in Bari alla Via Peucetia civico 20, interno 5; in catasto al foglio 121, mappale 185, sub. 5"*.

Alla presente relazione si allega la visura storica catastale aggiornata al 28/08/2024, a cui il sottoscritto rinvia per ulteriori informazioni (cfr. All. N. 5).

Da indagini svolte, la particella 185 del foglio catastale 121 non rientra tra quelle individuate tra le Zone Economiche Speciali (ZES).

Il cespite in oggetto è attualmente abitato dalla OMISSIS, così come accertato dal Custode e riportato sul verbale di sopralluogo (cfr. All. N. 1).

4.3 Destinazione urbanistica.

Il sottoscritto in seguito alle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari fa presente che la Particella catastale N. 185 del Foglio N. 121 cui l'immobile in oggetto appartiene, in virtù del vigente Piano Regolatore Generale ricade nell'area comunale definita "*aree di completamento di tipo B3*". Si rimanda comunque alla lettura degli Strumenti Comunali vigenti e/o adottati.

4.4 Vetustà del fabbricato. Concessioni e certificazioni edilizie assentite. Agibilità edilizia. Difformità edilizie riscontrate. Sanabilità catastale e urbanistica. Attestato di prestazione energetica (APE).

A seguito delle indagini svolte presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, è stato possibile rinvenire il titolo edilizio che ha permesso la costruzione dello stabile cui l'immobile oggetto di pignoramento è parte. Detto fabbricato è stato realizzato a seguito del rilascio della Licenza di Costruzione n. 508/70 del 27/11/1970 e successivo rilascio del Certificato di Abitabilità del 22/04/1972. In seguito, per il cespite in oggetto è stata depositata la pratica tecnica di Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. 2968 del 26.10.2004 (Prot. n. 222560) per "*diversa distribuzione interna degli ambienti. Sostituzione della pavimentazione in tutti gli ambienti e dei rivestimenti dei bagni e nella lavanderia, Pitturazione di tutti gli ambienti comprese le volte. Sostituzione degli infissi interni. Rifacimento dell'impianto elettrico*". Infine, per il fabbricato condominiale è stata depositata la pratica di Attività di Edilizia Libera n. 1117/2013 del 02/05/2013 (Prot. 109351) per l' "*intervento di manutenzione straordinaria del fabbricato condominiale consistente in opere e modifiche necessarie a rinnovare e sostituire parti non strutturali dell'edificio*" (cfr. All. N. 6).

A seguito del sopralluogo svolto e dal confronto tra l'ultima planimetria di progetto allegata alla D.I.A. N. 2968 del 26.10.2004 e lo stato dei luoghi, è possibile rilevare le



seguenti difformità. Nel vano ingresso/soggiorno non risulta essere stato realizzato il ripostiglio in muratura previsto in progetto, attualmente realizzato sulla destra della porta d'ingresso con armadio a muro in legno (cfr. All. N. 3.B e N. 6). Il vano porta previsto in progetto tra la lavanderia e il servizio igienico (w.c. 1) non è presente; risulta essere sostituito da una finestra (cfr. All. N. 2 foto nn. 7, 12, All. N. 3.B e N. 6). All'interno del secondo servizio igienico (w.c. 2) non risulta realizzata una tramezzatura (cfr. All. N. 2 foto n. 8, All. N. 3.B e N. 6). Il balcone con affaccio interno risulta chiuso con veranda dotata di infissi scorrevoli. Detta veranda non risulta assentita con titolo edilizio e pertanto, prefigurando un'opera che determina un incremento volumetrico non sanabile, andrà smontata e rimossa dal balcone (cfr. All. N. 2 foto n. 14, All. N. 3.B e N. 6). Infine, il vano cantina di piano seminterrato risulta leggermente più ampio rispetto a quanto riportato sulla planimetria di piano allegata alla Licenza di Costruzione n. 508/70 del 27/11/1970 (cfr. All. N. 3.E e N. 6).

La planimetria catastale del cespite, risalente al risalente al 17/03/1972 riporta la conformazione prevista dal progetto originario allegato alla Licenza di Costruzione n. 508/70 del 27/11/1970 ed è, quindi, difforme rispetto allo stato dei luoghi (cfr. All. NN. 3.B, 3.E, 5, 6).

Per quanto attiene la regolarizzazione dell'unità immobiliare sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari un'apposita pratica tecnica in sanatoria delle opere realizzate in difformità rispetto all'ultimo titolo autorizzativo, con il versamento di € 95,00 per diritti di segreteria e di € 1.000,00 come sanzione prevista ai sensi del d.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. Nella detta pratica edilizia dovrà essere evidenziata anche la messa in pristino del balcone interno con la rimozione della veranda. Lo scrivente riporta di seguito il costo della rimozione della veranda comprensivo degli oneri di conferimento in discarica in riferimento alle tariffe pubblicate sull'ultimo Listino Prezzi della Regione Puglia anno 2024:

- rimozione veranda (cod. 01.E02.169): $38,40 \text{ mq} \times 24,52 \text{ €/mq} = € 941,56$,
- trasporto in discarica (cod. 01.E01.061.001): $1,92 \text{ mc} \times 18,78 \text{ €/mc} = € 36,05$,
- smaltimento materiali da demolizione (cod. 01.E01.067.013; 01.E01.067.027): $19,20 \text{ q.li} \times 27,00 \text{ €/q.le} = € 518,40$,





per un totale stimato pari a: € 1.496,01 + 10% IVA = € 1.645,61.

Sarà quindi necessario depositare l'aggiornamento della planimetria catastale con il pagamento dei diritti pari a € 50,00 e la variazione degli intestatari dell'immobile riportati nella visura storica catastale a seguito della voltura d'Ufficio del 06/04/2018, Pubblico ufficiale Notaio OMISSIS (Repertorio n. 46486 - COMPRAVENDITA-TRASCR.11932/18 Voltura n. 9922.1/2018 - Pratica n. BA0106325 in atti dal 24/04/2018) versando il tributo speciale catastale pari a € 55,00 e l'imposta di bollo di € 16,00.



Inoltre, sarà necessario depositare presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari (Ba) apposita pratica tecnica di Segnalazione Certificata di Agibilità dell'immobile ai sensi dell'art. 24, D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii., previa regolarizzazione di tutte le difformità inerenti il bene in oggetto riscontrate ed acquisizione delle necessarie certificazioni edilizie ed impiantistiche, così come previsto dall'attuale normativa. I relativi diritti di segreteria comunali per detta ultima pratica tecnica ammontano ad € 135,00.



Tenuto conto che con la Legge 24/03/2012 n. 27 di conversione del D.L. 24/01/2012 n. 1 sono state abrogate definitivamente le tariffe delle professioni regolamentate, gli onorari professionali del tecnico da incaricare per il disbrigo delle suddette pratiche tecniche necessarie alla regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile vengono stimate, indicativamente, in € 3.000,00 comprensivi di oneri fiscali e contributivi.

Pertanto, al valore estrinseco del bene immobile in oggetto nel libero mercato immobiliare, a meno di eventuali ulteriori importi ad oggi non computabili, va detratta la seguente somma necessaria alla sua regolarizzazione urbanistica e catastale:

$€ (95,00 + 1.000,00 + 1.645,61 + 50,00 + 55,00 + 16,00 + 135,00 + 3.000,00) = € 5.996,61.$



L'esatta quantificazione della sanzione potrà essere determinata ed approvata dai preposti Uffici tecnici al momento dell'istruzione delle pratiche edilizie e catastali. Pertanto, il suddetto calcolo non può che essere inteso come indicativo.

Per quanto sopra riportato l'acquirente dovrà valutare autonomamente se il lotto immobiliare in oggetto è adatto o meno alle sue esigenze e se ha i requisiti necessari per l'utilizzo secondo i suoi scopi. Verificata la rispondenza alle proprie esigenze, l'acquirente



potrà decidere di accettare ed acquistare l'immobile all'attualità privo dell'aggiornamento del Certificato di Agibilità e soggetto ai pareri degli Uffici competenti necessari alla sua regolarizzazione.

Lo scrivente allega l'Attestato di Prestazione Energetica dell'immobile rilasciato in data 04.04.2018, in corso di validità (cfr. All. N. 7).

4.5 Metodologia di riferimento adottata per i rilievi delle consistenze immobiliari.

Calcolo superfici commerciali.

Il sottoscritto ha misurato con distanziometro laser il bene immobiliare oggetto della presente procedura in conformità con i riferimenti condivisi dalla letteratura tecnica e dalla prassi consolidata ricavando le superfici nette e lorde da un rilievo metrico diretto e dalla successiva applicazione di un programma cad vettoriale.

La superficie commerciale si ottiene in osservanza delle istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani definite dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, in applicazione dei coefficienti di ponderazione previsti dal D.P.R.138/98.

Le superfici lorde rilevate del cespite, delle pertinenze, degli accessori a servizio diretto ed indiretto dei vani principali risultano dalle seguenti superfici calcolate (cfr. All. NN. 3.C, 3.F):

- I. superficie lorda complessiva degli ambienti principali dell'appartamento (*"superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali"*);
- II. superficie lorda complessiva dei balconi (*"superficie dei balconi di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare"*, comunicanti con i vani principali);
- III. superficie lorda complessiva del vano cantina di piano seminterrato (*"superficie dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali"*, non comunicante con essi):

Descrizione Superficie	Superficie lorda calcolata (mq)	Coefficiente di ponderazione (D.P.R.138/98, Allegato C, gruppo R)	Superficie commerciale (mq)
I.	130,76	100 %	130,76

II.	24,96	30 % fino a 25 mq, 10% per la quota eccedente	7,48
III.	20,22	25 %	5,05
Superficie commerciale complessiva:			143,29

Pertanto, la superficie commerciale complessiva risulta: 143,29 mq, arrotondata a 143 mq.

4.6 Procedura seguita per la determinazione del valore commerciale dell'unità immobiliare

Il sottoscritto:

- considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del lotto immobiliare oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura e gli accessi;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle rifiniture;
- avuto riguardo dell'epoca di realizzazione;
- vagliate tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari e del Catasto di Bari;
- dopo una personale verifica del mercato immobiliare per immobili aventi caratteristiche simili della zona;
- alla luce dei riscontri urbanistici riportati nei paragrafi precedenti;
- seguendo il criterio di stima del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA),

ha potuto definire il più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto, valutandolo per lo stato e condizione in cui si trova definito rispetto allo specifico mercato immobiliare.

4.7 Analisi di mercato e metodo di stima. Calcolo del valore commerciale dell'immobile in applicazione del metodo del confronto di mercato.

A seguito degli accertamenti tecnici svolti il presente giudizio di stima del valore dell'immobile prende in considerazione le caratteristiche costruttive riscontrate e le

legittimità edilizie ed urbanistiche di quanto realizzato. Considerate le finalità della stima, la determinazione del prezzo del bene in vendita ad asta pubblica deve essere assunto come il più prudentiale valore di mercato. Detto valore in una libera trattativa di compravendita tra soggetti privati si differenzia dalla procedura di asta pubblica in cui l'interessato all'acquisto è vincolato senza possibilità di confronto con altri soggetti oltre che dal prezzo di aggiudicazione anche dall'onere delle spese tecniche necessarie alla regolarizzazione edilizia e catastale del bene.

Alla luce delle precedenti considerazioni inerenti la legittimità edilizia ed urbanistica del cespite oggetto della procedura, al fine della determinazione del valore immobiliare, risulta possibile procedere alla determinazione del suo valore commerciale nello stato in cui si trova. Inoltre, il sottoscritto dal valore ottenuto provvederà a sottrarre gli adeguamenti del valore di stima ad oggi quantificabili e a determinare le riduzioni richieste dalla procedura.

La valutazione viene ottenuta dall'applicazione del metodo del confronto di mercato o Market Comparison Approach (MCA) fondato su puntuali rilevazioni di mercato, su uno svolgimento sistematico e sulla verifica dei risultati anche per mezzo del confronto con gli attuali valori medi di riferimento forniti dai listini periodici delle quotazioni immobiliari. Le unità facenti parte del campione estimativo ed il corrispondente lotto da valutare sono collocate tutte nella fascia edificata posta nel quartiere Japigia di Bari. Detta zona risulta largamente urbanizzata e dotata dei principali servizi sociali ed economici.

Le fonti dirette, in genere, forniscono indicazioni quantitative puntuali ed indicazioni qualitative sulle dinamiche dello specifico mercato. Invece, le fonti indirette forniscono listini immobiliari che possono essere considerati indicativi ma, contemporaneamente, non possono sostituire la specifica stima immobiliare. In particolare i valori di seguito riportati sono stati reperiti attraverso ricerche di mercato svolte presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, presso operatori locali accreditati, riferiti a compravendite recenti di immobili simili a quello in oggetto e ricadenti nella stessa zona comunale.

Il procedimento adottato per valutare il sopradescritto immobile è il Metodo del Confronto di Mercato (o Market Approach, anche definito Market Comparison Approach – MA o MCA) ossia un *«procedimento di stima del valore o del canone di mercato di un immobile, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di*

confronto simili, contrattati liberamente tra le parti in epoca recente, di prezzo o di canone noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato» (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari, 2018), di seguito il “Codice”. A tale scopo il metodo si prefigge di stimare il Valore di Mercato attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima (subject) ed un insieme di immobili di confronto (comparables). L’MCA si basa sulla relazione fra il prezzo di un immobile e le sue caratteristiche definite con la seguente funzione:

$$S = L_0 + p_{1,j}x_{1,j} + p_{2,j}x_{2,j} + \dots + p_{n,j}x_{n,j}$$

Il termine al primo membro è costituito dal valore del subject, al secondo membro si può riconoscere la variabile localizzativa costante o L_0 (costante di regressione) e, a seguire, i singoli termini costituiti dal prodotto fra il prezzo marginale e la relativa caratteristica.

In termini pratici il Market Approach o Metodo del Confronto di Mercato (MCA), in base al Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018) si articola nelle fasi seguenti:

- identificazione del segmento di mercato;
- rilevazione di contratti recenti appartenenti allo stesso segmento di mercato dell’immobile da stimare;
- analisi delle dinamiche del mercato al fine della verifica della coerenza dei prezzi del segmento in cui è ricompreso l’immobile da stimare con la congiuntura a livello locale;
- rilevazione dei dati immobiliari completi (planimetria della zona, piante, foto, ecc.);
- scelta delle caratteristiche immobiliari (elements of comparison);
- compilazione della tabella dei dati (sales summary grid);
- analisi dei prezzi marginali (adjustments);
- redazione della tabella di valutazione (sales adjustment grid);
- sintesi valutativa (reconciliation) e presentazione dei risultati.

4.8 Analisi del segmento di mercato

“Il segmento di mercato costituisce l’unità elementare non ulteriormente scindibile dell’analisi economico-estimativa del mercato immobiliare” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 2, par. 1.4).

- Parametri ed indici mercantili:





Localizzazione: periferia;

Tipo di Contratto: compravendita;

Destinazione Prevalente: residenziale;

Tipologia Immobiliare: usato/ristrutturato;

Tipologia Edilizia: Edifici pluripiano;

Rapporti Mercantili:

- Saggio annuo di variazione stimato = 2,00%;
- Rapporto desunto tra prezzo Superficie Posto Auto Scoperto e prezzo superficie

principale = 0,25;

- Saggio Variazione del Livello di piano = 0,01 con ascensore;

Indicazione dimensione dell'immobile: grande;

Caratteri della Domanda e dell'Offerta:

- Nucleo Familiare: famiglie;
- Motivazione a vendere: sofferenza economica;
- Tipi di intermediazione: vendita forzata (procedura esecutiva);

4.9 Comparabili

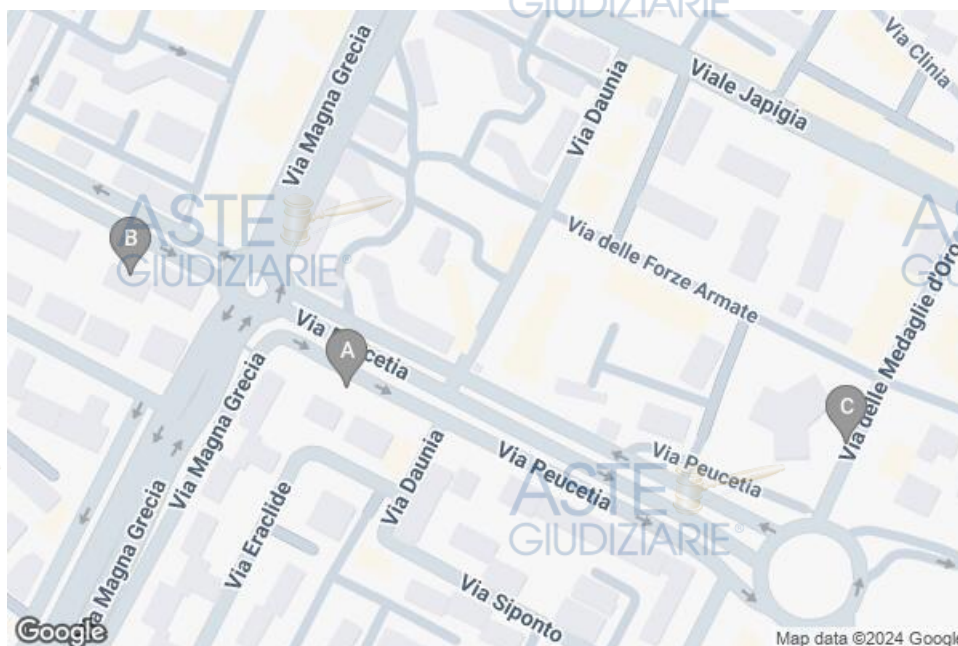
I comparabili (comparables) costituiscono l'insieme dati degli immobili di confronto, di cui si conosce il prezzo (o reddito) a cui sono stati scambiati (o locati), appartenenti al medesimo segmento di mercato del subject ovvero, ove non sussistenti in quell'ambito, al segmento di mercato più prossimo.

Prezzo (PRZ): Il prezzo esprime in moneta la somma complessiva pagata o incassata per l'acquisto di un'unità immobiliare con determinate caratteristiche ad una certa data.

- Campione dei dati immobiliari:

Lo scrivente ha estratto dall'archivio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Pubblicità Immobiliare (c.d. Conservatoria dei RR.II.) gli atti di compravendita dei beni immobili simili al subject oggetto di stima, al fine di effettuare la comparazione di mercato con il procedimento del Metodo del Confronto di Mercato (MCA).





Comparabile A. Appartamento - 6 vani (esavano) compravenduto in data 30/07/2021 al prezzo di 220.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel Comune di Bari (BA), Via Peucetia n. 36/A, al terzo piano dello stabile costruito nel 1972, OMISSIS, con una superficie di mq 134,00 (DPR138/98); dotata dei seguenti impianti: ascensore condominiale, impianto riscaldamento murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2024.

Comparabile B. Appartamento - 7 vani (eptavano) compravenduto in data 25/09/2020 al prezzo di 195.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel Comune di Bari (BA), Via Peucetia n. 38, al quarto piano dello stabile costruito nel 1971, OMISSIS, con una superficie di mq 131,00 (DPR 138/98); dotata dei seguenti impianti: ascensore condominiale, impianto Riscaldamento murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023.

Comparabile C. Appartamento - 6 vani (esavano) compravenduto in data 09/02/2022 al prezzo di 210.000,00 € (OMISSIS), ubicato nel Comune di Bari (BA), Via Delle Medaglie D'Oro n. 19, al secondo piano dello stabile costruito nel 1977, identificato al Catasto dei Fabbricati Fg. 121, P.lla 21, Sub. 10, con una superficie di mq 121,00 (DPR138/98); con le seguenti superfici secondarie: superficie posto auto scoperto di mq 23,00; dotata dei seguenti impianti: ascensore condominiale, impianto riscaldamento murale. Il tutto è stato ristrutturato nel 2023.

- Caratteristiche immobiliari:



Rappresentano quell'insieme di peculiarità che costituiscono, definiscono e distinguono un determinato immobile da altri. Esse possono essere intrinseche ovvero che dipendono da aspetti interni legati strettamente all'immobile od estrinseche ossia che dipendono dal contesto esterno.

Caratteristiche Quantitative:

Data (DAT): La caratteristica "data" identifica il momento della stipula di un atto o un contratto di compravendita espresso in mesi rispetto alla data di valutazione.

Superficie Principale (SUP): La caratteristica superficie principale identifica la superficie di riferimento che contribuisce in maniera sostanziale alla determinazione della superficie commerciale e che, in assenza di superfici secondarie, non richiede correzioni mediante indici mercantili (coefficienti di ponderazione delle superficie accessorie).

Superficie Posto Auto Scoperto (PAS): la caratteristica rappresenta la misura su scala cardinale della superficie secondaria del posto auto scoperto che opportunamente ragguagliata col proprio rapporto mercantile contribuisce alla determinazione della superficie commerciale.

Servizi (SER): la caratteristica "servizio" igienico identifica il numero di servizi complessivi ricompresi in una unità immobiliare, a prescindere dallo stato manutentivo dei medesimi.

Livello (LIV): la caratteristica "livello di piano" identifica in modo ordinale l'altezza dell'ingresso principale per l'accesso all'unità immobiliare esaminata rispetto al contesto di altre unità immobiliari.

Manutenzione (MAN): La caratteristica manutenzione identifica lo stato manutentivo in relazione all'anno in cui è stata eseguita l'ultima ristrutturazione.

Ascensore Condominiale (ASC): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'ascensore ad uso di più unità immobiliari.

Impianto Riscaldamento - Murale (IRM): la caratteristica identifica su scala dicotomica l'assenza o presenza (0 o 1) dell'impianto di riscaldamento installato nella muratura verticale.



4.10 Calcolo del valore di mercato del bene

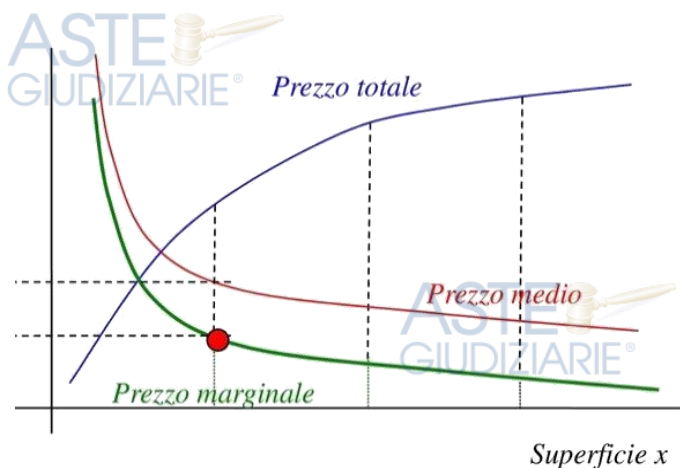
In base al dettato dell'art. 4, comma 1, punto 76 del Regolamento (UE) 575/2013 per Valore di Mercato (V) «si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adequata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni».

- Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C	S
Prezzo PRZ (€)	220.000,00	195.000,00	210.000,00	?
Data DAT	30/07/2021	25/09/2020	09/02/2022	11/10/2024
Sup. Principale SUP (mq)	134,00	131,00	121,00	143,00
Superficie Posto Auto Scoperto PAS (mq)	0,00	0,00	23,00	0,00
Livello Piano LIV (n)	3	4	2	2
Servizio SER (n)	1	2	2	2
Manutenzione MAN (anno)	2024	2023	2023	2004
Ascensore Condominiale ASC (0/1)	1	1	1	1
Impianto Riscaldamento - Murale IRM (0/1)	1	1	1	1

- Analisi dei prezzi marginali:

Il “prezzo marginale” esprime la variazione del prezzo totale al variare della singola caratteristica geometricamente rappresenta dalla derivata del prezzo medio della caratteristica.





Data: la variazione mensile è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione (comparabile) per il saggio di rivalutazione o svalutazione annuale (espresso in percentuale) diviso i mesi di un anno.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale Data dell'immobile (pDAT espresso in euro/mese):

$$pDAT = \frac{-i PRZ}{12}$$

Calcolo del prezzo marginale Data per ciascun comparabile:

A. $-(0,02 \times 220.000,00) / 12 = -366,67 \text{ €/mese};$

B. $-(0,02 \times 195.000,00) / 12 = -325,00 \text{ €/mese};$

C. $-(0,02 \times 210.000,00) / 12 = -350,00 \text{ €/mese};$

Superficie Principale: il prezzo marginale della superficie principale è definito con il prezzo medio minimo dei comparabili. Esso è dato dal prezzo totale (PRZ espresso in euro) dell'immobile di comparazione diviso la superficie commerciale ovvero dalla sommatoria della superficie principale (SUP espresso di mq) con le superfici secondarie ciascuna adeguatamente ragguagliata con il proprio rapporto mercantile (π) ed il tutto moltiplicato sigma (σ) assunto uguale ad 1 dalla metodologia estimativa.

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale "Superficie Principale" (eguale al prezzo medio minimo dei prezzi medi calcolati tra i comparabili ed espresso in euro/mq):

$$pMED_{MIN} = \frac{PRZ}{SUP + \sum_{i=2}^k \pi_i SUP_i} \sigma = pSUP$$

Calcolo del prezzo marginale Superficie Principale per ciascun comparabile:

A. $220.000,00 / (134,00) = 1.641,79 \text{ €/mq};$

B. $195.000,00 / (131,00) = 1.488,55 \text{ €/mq};$

C. $210.000,00 / (121,00 + 0,25 \times 23,00) = 1.656,80 \text{ €/mq};$

Il prezzo marginale della superficie principale è assunto come segue:

$$pSUP = 1.488,55 \text{ €/mq}$$

Superficie Secondaria: il prezzo marginale della superficie secondaria è dato dalla moltiplicazione del prezzo marginale della superficie principale (pSUP espresso in euro/mq) e il rapporto mercantile della superficie secondaria presa in esame.

Prezzo marginale superficie secondaria (pSUP_i espresso in euro/mq):





$$pSUP_i = p_i \cdot pSUP$$

Calcolo dei prezzi marginali per le superfici secondarie:

$$pPAS. \quad 0,25 \times 1.488,55 = 372,14 \text{ €/mq;}$$

Livello Piano: la variazione di prezzo indotta sull'immobile all'aumentare del livello di piano può essere positiva, in genere in presenza di ascensore, nulla o negativa in genere in assenza dell'ascensore.

Nel caso in cui l'immobile da valutare è ad un livello uguale o superiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) e il saggio del livello di piano (l):

$$pLIV_i = l \cdot PRZ$$

Altrimenti se l'immobile da valutare è ad un livello inferiore rispetto al comparabile, la formula generale del prezzo marginale del Livello di Piano (pLIV espresso in euro a piano) è data invece dalla moltiplicazione del prezzo totale (PRZ espresso in euro) con il saggio del livello di piano (l), diviso 1 più il saggio del livello di piano stesso (1 + l):

$$pLIV_i = l / (1 + l) \cdot PRZ$$

Calcolo dei prezzi marginali per le variazioni di piano per ciascun comparabile:

$$A. \quad 0,01 / (0,01 + 1) \times 220.000,00 = 2.178,22 \text{ €/n;}$$

$$B. \quad 0,01 / (0,01 + 1) \times 195.000,00 = 1.930,69 \text{ €/n;}$$

$$C. \quad 0,01 \times 210.000,00 = 2.100,00 \text{ €/n;}$$

Stato Manutentivo: il prezzo marginale dello stato di manutenzione viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare sulla base del deperimento annuo ed è dato dalla moltiplicazione del costo di ristrutturazione (C espresso in euro) moltiplicato il rapporto di 1 (espressione di un anno) e la vita utile complessiva dell'intervento di ristrutturazione (t espresso in anni).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale dello Stato Manutentivo (pMAN espresso in euro/anno):

$$pMAN = C \cdot 1/t$$

Calcolo dei prezzi marginali per lo stato di manutenzione di ciascun comparabile:

$$pMAN. \quad 30.000,00 \times 1 / 50,00 = 600,00 \text{ €/anno;}$$



Si può notare che essa non differisce dal risultato del calcolo medesimo del prezzo marginale annuo che si otterrebbe dall'applicazione della formula di deprezzamento lineare.

Servizi Igienici: il prezzo marginale dei servizi igienici viene calcolato con la formula del deprezzamento lineare (a corpo per ogni servizio igienico) ed è dato dalla moltiplicazione del costo del servizio a nuovo (C espresso in euro) moltiplicato 1 sottratto della vita rimanente stimata ovvero il rapporto tra la vetustà (v espressa in anni) e la vita utile (t espresso in anni).

$$pSER = C \cdot (1 - v/t)$$

Calcolo dei prezzi marginali per i servizi igienici di ciascun comparabile:

$$pSER \quad 4.000,00 \times (1 - 20/30) = 1.333,33 \text{ €/n};$$

Impianti: il prezzo marginale degli Impianti è dato semplicemente dal costo a corpo per passare da uno stato all'altro (C espresso in euro).

Formula generale per il calcolo del prezzo marginale degli Impianti (pIMP espresso in euro/anno):

$$pIMP = C$$

Individuazione del prezzo marginale di ciascun impianto per ciascun comparabile:

- Prezzo marginale "Ascensore Condominiale (ASC)": 20.000,00 €;
- Prezzo marginale "Impianto Riscaldamento - Murale (IRM)": 15.000,00 €;

Nella seguente tabella vengono presentati e sintetizzati i calcoli dei prezzi marginali:

P. Marginali	A	B	C
<i>pDATA</i> [€/mese]	-366,67	-325,00	-350,00
<i>pSUP</i> [€/mq]	1.488,55	1.488,55	1.488,55
<i>pPAS</i> [€/mq]	372,14	372,14	372,14
<i>pLIV</i> [€/n]	2.178,22	1.930,69	2.100,00
<i>pSER</i> [€/n]	1.333,33	1.333,33	1.333,33
<i>pMAN</i> [€/anno]	600,00	600,00	600,00
<i>pASC</i> [€]	20.000,00	20.000,00	20.000,00
<i>pIRM</i> [€]	15.000,00	15.000,00	15.000,00

- Tabella di valutazione:

In corrispondenza delle caratteristiche si riporta l'aggiustamento (in ciascuna cella della tabella) relativo al comparabile. L'aggiustamento (P_X espresso sempre in euro/anno) è calcolato con il prodotto tra il prezzo marginale della caratteristica preso con il proprio segno (vedi tabella calcolo dei prezzi marginali) e la differenza dell'ammontare relativo alla caratteristica dell'immobile da valutare e dell'immobile di confronto corrispondente (vedi tabella dei dati).

I prezzi corretti derivano dalla somma algebrica dei prezzi dei comparabili con gli aggiustamenti nelle celle, il tutto per ciascuna colonna.

$$P_X = pX_i^k (x_s - x_i^k)$$

Aggiustamenti	A	B	C
<i>DATA [€]</i>	14.300,00	15.925,00	11.550,00
<i>SUP [€]</i>	13.396,95	17.862,60	32.748,09
<i>PAS [€]</i>	0,00	0,00	-8.559,16
<i>LIV [€]</i>	-2.178,22	-3.861,39	0,00
<i>SER [€]</i>	1.333,33	0,00	0,00
<i>MAN [€]</i>	-12.000,00	-11.400,00	-11.400,00
<i>ASC [€]</i>	0,00	0,00	0,00
<i>IRM [€]</i>	0,00	0,00	0,00

<i>TOT (PRZ) [€]</i>	234.852,06	213.526,21	234.338,93
----------------------	------------	------------	------------

Per verificare l'attendibilità dei risultati corretti ovvero prezzi corretti si calcola la Divergenza Percentuale assoluta con la seguente formula generale:

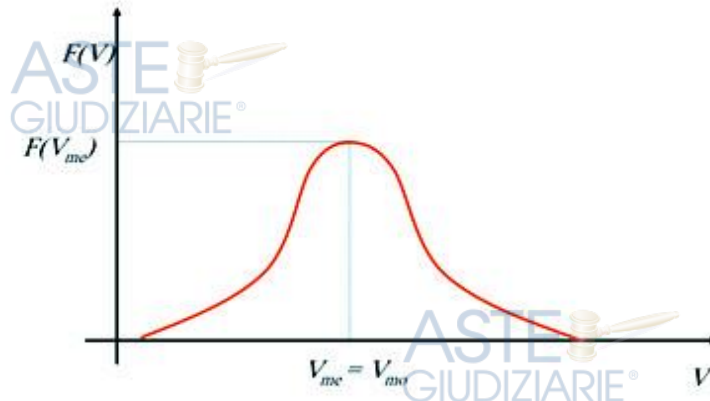
$$\Delta\% = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} 100 = 9,99\% < 10,00\%$$

In dottrina estimativa prevalente, il grado di attendibilità è ritenuto elevato ove la risultanza sia inferiore al 10 %.

- Distribuzione dei prezzi corretti:

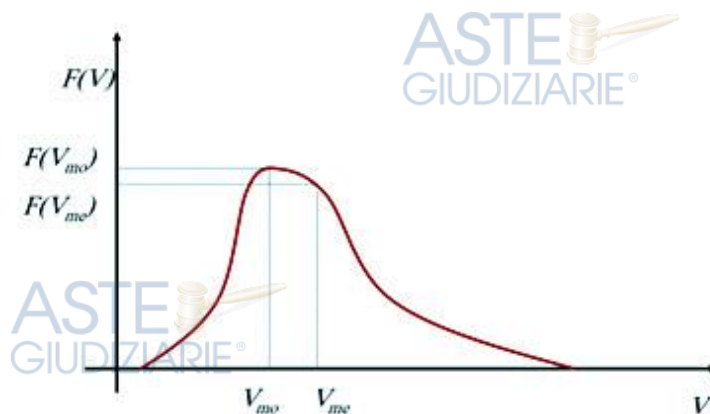
Dal punto di vista estimativo, il principio di ordinarietà asserisce che il più probabile valore o reddito di mercato di un immobile è determinato come la media della distribuzione statistica normale (o gaussiana) dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica. Secondo questa distribuzione unimodale e simmetrica, il valore o reddito da stimare è definito dal risultato centrale più frequente (media, moda e mediana).

La distribuzione simmetrica dei valori



Diversamente, se la distribuzione dei risultati corretti per effetto degli aggiustamenti di ogni singola caratteristica non è normale (asimmetrica e bi o plurimodale), la media aritmetica dei valori è ponderata in base al numero di volte in cui ciascun risultato corretto figura (frequenza), o alla sua probabilità o all'importanza (oggettiva o soggettiva) che il singolo riveste nella distribuzione.

La distribuzione asimmetrica dei valori



Nel caso di specie i risultati corretti (prezzi o in alternativa redditi corretti) sono trattati facendo la media semplice (M_s) della distribuzione statistica come segue:

$$M_s = \frac{\sum_{i=1}^n V_i}{n}$$

- Reconciliation e valore di mercato dell'immobile:

Il valore di mercato dell'oggetto di stima è calcolato come la media dei risultati corretti:

$$V = \frac{\sum PRZ_{corretti}}{n} = € 227.572,40, \text{ arrotondabile ad } € 227.600,00.$$

Il valore di mercato unitario stimato pari a € 227.600,00 / 143,00 mq = 1.591,60 €/mq risulta compreso tra i valori unitari minimo (1.350,00 €/mq) e massimo (1.650,00 €/mq) di compravendita della zona, pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il II^o semestre 2023 (ultimo dato disponibile) e allineato a quelli attuali di mercato forniti dalle agenzie immobiliari interpellate del territorio comunale.

In base a quanto sopra riportato, il più probabile valore commerciale del cespite in oggetto al lordo delle detrazioni dovute ed in seguito riportate è pari a:

V = € 227.600,00 (in lettere Euro Duecentoventisettemilaseicento/00).

Al valore estrinseco calcolato, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate ai precedenti paragrafi, va detratta la seguente somma necessaria per la regolarizzazione edilizia:

S = € 5.996,61 (cfr. § 4.4), pertanto si ottiene:

V = € (227.600,00 – 5.996,61) = € 221.603,39.

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

€ 221.603,39 x 15% = € 33.240,50,

si ottiene il seguente valore finale a base d'asta:

V = € (221.603,39 – 33.240,50) = € 188.362,89

(in lettere Euro Centottantottomilatrecentosessantadue/89).



4.11 Calcolo del valore della quota pignorata. Eventuale divisibilità del lotto.

L'immobile distinto nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 121, particella 185, sub. 5, per effetto dell'atto amministrativo per causa di morte - certificato di denuncia di successione del 08/02/20217 - trascritto il 09/02/2018 R.G. n. 5651 R.P. n. 4177 (eredità devoluta dal OMISSIS, titolare della piena proprietà, al coniuge e ai figli per testamento olografo pubblicato il 06.06.2016, registrato a Bari il 29.06.2016 al n. 20135/1T, per notar OMISSIS, Rep. 1779/1327), risulta intestato:

- alla OMISSIS, titolare del diritto di usufrutto vitalizio per la quota di 1/1 dell'immobile;
- alla OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile;
- al OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile;
- alla OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile;
- al OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile;
- alla OMISSIS, titolare del diritto della nuda proprietà per la quota di 1/5 dell'immobile.

Lo scrivente procede quindi a quantificare il valore del diritto di usufrutto vitalizio e, quindi, della quota pignorata della nuda proprietà pari a 1/5 indivisa dell'immobile della parte debitrice, OMISSIS.

Il diritto di usufrutto rappresenta un vincolo alla piena proprietà che di fatto deprezza il valore di quest'ultima. Pertanto considerando l'età della OMISSIS, calcolata alla data odierna in 86 anni e applicando i coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita e delle rendite (o pensioni) vitalizie calcolate con il saggio di interesse legale vigente per l'anno 2024 del 2,50 %, ovvero:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 83 a 86	8,00	20,00	80,00

si ricava il seguente calcolo del valore del diritto di usufrutto:

$$€ 221.603,39 \times 2,50 \% \times 8,00 = € 44.320,68.$$





Pertanto, il valore della nuda proprietà ottenuto per differenza tra il valore ricavato per la piena proprietà ed il valore dell'usufrutto, è pari a:

$$€ (221.603,39 - 44.320,68) = € 177.282,71,$$

da cui consegue che la quota pari a 1/5 indivisa della nuda proprietà della OMISSIS, risulta pari a:

$$€ 177.282,71 \div 5 = € 35.456,54.$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, si ottiene il seguente valore:

$$€ 35.456,54 \times (1 - 0,15) = € 30.138,06 \text{ (in lettere Euro Trentamilacentotrentotto/06).}$$

Infine, per quanto attiene l'eventuale divisione del cespite, per poter adeguatamente rispondere in maniera esaustiva, è necessario comprendere se la divisibilità non comporti una perdita dell'originario valore, non subisca particolari limitazioni funzionali o condizionamenti, e non si riduca ad un bene inutilizzabile per ciascuna delle quote di proprietà. Pertanto, considerando la consistenza superficiale, la conformazione dell'appartamento e le quote di proprietà degli aventi diritto, a parere dello scrivente, non risulta comodamente divisibile a fronte delle eventuali servitù che si verrebbero a creare a carico delle quote risultanti. Infine, la divisibilità dell'unità immobiliare comporterebbe spese eccessivamente onerose non giustificabili nell'analisi costo-benefici.

Per tali motivi risulta non corretto, oltre che pleonastico, procedere alla redazione di un progetto di divisione dell'unità immobiliare.

5. CONCLUSIONI

Con la presente relazione, lo scrivente ritiene di aver adempiuto al mandato affidatogli, ringrazia l'Ill.mo G.E. Pres. Dott. Antonio Ruffino per la fiducia accordata e rimane a completa disposizione per eventuali successivi chiarimenti.

La presente relazione peritale è composta da numero 33 (trentatre) pagine dattiloscritte.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Bari, lì 11 ottobre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto stimatore

Ing. Mauro Santoro

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

6. ELENCO ALLEGATI

- Allegato N. 1: verbale delle operazioni peritali;
- Allegato N. 2: rilievo fotografico;
- Allegati NN. 3.A, 3.B, 3.C, 3.D, 3.E, 3.F: Planimetrie, rilievi e superfici;
- Allegato N. 4: Certificato contestuale di Residenza e di stato di Famiglia della parte debitrice; Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio con indicazione delle annotazioni a margine della parte debitrice;
- Allegato N. 5: estratto di mappa, visure storiche e planimetrie catastali;
- Allegato N. 6: titoli edilizi estratti dall'Ufficio tecnico del Comune di Bari;
- Allegato N. 7: ultimo atto di compravendita ed Attestato di Prestazione Energetica del lotto;
- Allegato N. 8: Comunicazione intercorsa con l'Amministratore condominiale;
- Allegato N. 9: foglio riassuntivo identificativi catastali;
- Allegato N. 10: modello identificativo del lotto – scheda immobile;
- Allegato N. 11: perizia epurata delle generalità delle parti (depositata telematicamente).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

