

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott. A. Ruffino

Procedura : n° 115/2023 R.G.Es. (Cartabia)

Creditore procedente : JULIET S.P.A. per conto di SIENA NPL 2018 S.R.L.

Avv. : La Scala&CERVED Società tra Avvocati S.r.l.- Milano

Debitori Esecutati : **OMISSIS**

E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

-----  
**RELAZIONE DI STIMA**



1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>MANDATO</u>	3
3.	<u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u>	9
4.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	9
5.	<u>RELAZIONE ESTIMATIVA</u>	10
6.	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u>	11
7.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO</u>	12
8.	<u>SCHEDA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u>	15
9.	<u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u>	16
10.	<u>PROVENIENZA</u>	18
11.	<u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u>	19
12.	<u>STIMA</u>	22
13.	<u>CONCLUSIONI</u>	23

.....

**PREMESSA**

Con provvedimento del G.E. Dott. Ruffino del 27/07/2023, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 03/08/2023 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. Domenico Buffa.

**MANDATO**

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

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'art. 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 and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni 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 dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi

del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

**Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.**

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà



altresi essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

-----  
**PERIZIA DI STIMA**

**Documenti Acquisiti e Prodotti**

All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetrie Catastali);

All. C (Documentazione Ipotecaria);

All. D (Planimetria e Tabella Superfici Immobile);

All. E (Documentazione Condominiale);

All. F (Rilievo fotografico);

All. G (Check list sistema conservatoria)

**SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari oltre a concordare con il Custode Avv. Domenico Buffa il primo accesso per il giorno 15 settembre 2023, quando nessuno dei proprietari era presente per consentire l'accesso all'appartamento oggetto di pignoramento (All.A:Verbale primo accesso infruttuoso). Dopo aver preso contatti, tramite l'Amministratore di Condominio, con il **OMISSIS**, uno dei proprietari esecutati occupante l'immobile, abbiamo eseguito il primo accesso in data 25 settembre 2023 alle ore 15:00 quando il sig. **OMISSIS** stesso ha consentito l'accesso all'immobile sito al secondo piano dello stabile condominiale di Via Indiendenza n.35 in Bari.

La scrivente ha preliminarmente svolto attenta ispezione delle caratteristiche dell'immobile, per poi eseguire rilievo metrico e fotografico dello stesso oltre a verificare presenza e stato degli impianti tecnologici presenti. Contestualmente l'Avv. Domenico Buffa, in qualità di Custode, procedeva ad informare la parte debitrice delle rispettive

nomine e dei compiti in capo agli ausiliari del Giudice nonché dei doveri degli esecutati.

La scrivente si è recata l'Agenzia del Territorio di Bari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Agenzia delle Entrate – Registro e presso l'Archivio Notarile di Bari dove ha acquisito tutta la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta. In ultimo, a seguito di una ulteriore verifica della documentazione acquisita, si è venuti a conoscenza **OMISSIS**, debitrice esecutata, avvenuto in data 28 novembre 2023 come attestato dal certificato **OMISSIS** allegato.

### **RELAZIONE ESTIMATIVA: LOTTO UNICO**

**Preliminarmente si precisa quanto richiesto:**

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Maurizio Lunetta Notaio in San Giuseppe Jato (PA) risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. (Sul Certificato depositato in formato pdf non si riscontra la firma digitale del Notaio Lunetta bensì è riportato il simbolo grafico della firma digitale di Margherita Domenegotti, mentre un documento con lo stesso nome depositato in formato "file" alla verifica non risulta firmato digitalmente)
- 2) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici ;
- 3) Il Creditore procedente ha depositato estratto di mappa catastale;
- 4) Il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico;
- 5) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile dei debitori, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente. Dalla documentazione acquisita il debitore **OMISSIS** risulta celibe, residente in Bari ed ivi domiciliato in via Indipendenza n. 35, mentre la **OMISSIS** risulta nubile, residente in Bari ed ivi domiciliata in via Generale De Bernardis n. 47 scala 4 interno 5. A seguito di ulteriore acquisizione di documentazione si è venuti a conoscenza del **OMISSIS** (All. A)

### **INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: LOTTO UNICO**

10/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP-Bari Corte d'Appello di Bari con repertorio N. 1715/2022 del 24/03/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 18/04/2023 con nn. 18613/14077 contro **OMISSIS** e **OMISSIS** per la quota pari ad 1/2 della piana proprietà ciascuno a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma CF: 14535321005 per il diritto di proprietà, in esso così individuato e così costituito:

1) *abitazione di tipo economico in Comune di Bari, via Indipendenza n.35, censito all'NCEU di detto Comune, al foglio 25, part. 695, sub. 10, categoria A/3, vani 3,5, piano n.2;*

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:**

Trattasi di un immobile sito nel comune di Bari, quartiere Libertà in zona centrale del Comune di Bari ben fornita di servizi commerciali, infrastrutturali e alla residenza. Consiste in un appartamento posto al 2° piano di uno stabile pluripiano, dotato di ascensore, costituito da quattro piani oltre piano attico destinati a civile abitazione su piano terra destinato catastalmente ad abitazioni e piano interrato destinato ad uso deposito

L'appartamento ha un solo affaccio su area esterna e precisamente verso est su cortile interno ai caseggiati dell'isolato, confina ad ovest con pozzo luce condominiale e a sud con il lastrico solare dell'edificio realizzato in aderenza, a nord in parte con vano scale comune ed in parte con altro appartamento allibrato con sub 9 stesso foglio e particella, di proprietà di **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS** tutti per 3/15 ciascuno e **OMISSIS**, **OMISSIS**, **OMISSIS**, per 1/15 ciascuno.

E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Bari al fg. 25, p.lla 695, sub 10, categ. A3, classe 3°, consistenza 3,5 vani, superficie catastale metri quadri 65 totali, di cui coperti 63, rendita catastale € 424,79.

**Planimetria catastale  
conforme allo stato dei luoghi  
a meno della presenza del ripostiglio e  
della veranda sul balcone**



### DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO

L'appartamento è sito al secondo piano dello stabile costituito da quattro piani oltre piano attico su piano terra destinati catastalmente a civile abitazione e piano interrato destinato ad uso deposito. (All.F1: foto nn. 1-4) Al vano scala si accede attraverso un ampio portone con arco a tutto sesto chiuso da infisso in alluminio e vetro che immette in un vasto androne dal quale si dipartono le scale per salire ai piani superiori. Nell'androne è presente l'ingresso all' appartamento individuato con sub. 3, una rampa di scale che conduce al piano interrato (All.F1: foto nn. 4-10), e la porta dell'ascensore avente struttura del vano corsa in acciaio realizzata in tempi recenti. L'appartamento oggetto della presente stima è composto da un ingresso-corridoio (All.F2: foto nn.1,2) avente sviluppo ad elle che conduce ai vari ambienti posti sulla destra nel seguente ordine: una prima camera aerata ed illuminata da una finestra che affaccia sul pozzo luce

12/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

condominiale che prendere altra luce attraverso una finestra a nastro posta nella parte alta del tramezzo che la divide dalla camera adiacente (All.F2: foto nn. 3,4,5), a seguire vi è la suddetta camera che prende aria e luce attraverso una porta finestra che immette sul balcone prospiciente l'area scoperta interna al fabbricato condominiale. Sul lato corto del corridoio vi è la porta che immette nel vano bagno.(All.F2: foto nn. 6-11) Questo ambiente ha un'altezza di solaio di 2 metri poichè è presente un controsoffitto che crea un vano con superficie pari a quella del bagno ed altezza di circa 1 metro nel quale sono allocati la riserva idrica e il relativo impianto. A tale ambiente si accede attraverso un varco, chiuso da uno spertello in legno laccato, presente nella parte alta del tramezzo di confine con il vano cucina. (All.F2: foto nn. 16,17) Il vano bagno e il sovrastante vano tecnico sono aerati e scarsamente illuminati attraverso due finestrelle che si affacciano sul balcone nella zona verandata. (All.F2: foto n. 12). La dotazione di sanitari è completa di vasca, le pareti e il pavimento sono rifinite con ceramica chiara. Nel bagno è presente un rialzo del pacchetto solaio con creazione di scalino per il contenimento a pavimento delle condotte idriche e di scarico. Adiacente al vano bagno vi è l'ambiente cucina aerata ed illuminata da una porta finestra che immette sul balcone verandato. Il pavimento e le pareti sono rivestite con piastrelle ceramiche di colore chiaro. (All.F 2: foto nn. 13, 14, 15) Alla sinistra della porta finestra della cucina, sul balcone nella zona verandata, vi è la porta in legno di un piccolo ripostiglio sul quale, come per il bagno, vi è un piccolo ammezzato (All.F2: foto nn. 20,21)

Il balcone, come già descritto, è parzialmente occupato da una veranda delimitata da pannelli in alluminio verniciato e vetro. Frontistante la porta d'ingresso all'appartamento è presente un armadio a muro con ante in legno aventi la stessa finitura delle porte dei vani. (All.F2: foto nn. 18,19,22)

La pavimentazione di tutto l'appartamento, a meno del bagno e della cucina, è uniforme costituita da ceramica di dimensioni 30x30 di colore grigio con venature chiare, le porte sono ad anta battente in legno laccato, i soffitti sono tinteggiati di bianco, le pareti sono finite a stucco prevalentemente tinteggiate di bianco. La porta d'ingresso è blindata con serrature di sicurezza. Gli infissi sono in alluminio e vetro con non ottimali caratteristiche

di isolamento termico, la camera da letto è oscurata da persiane in alluminio di colore verde, l'infisso del vano con affaccio sul pozzo luce è dotato di scuri, la porta finestra della cucina non ha alcun elemento oscurante. Gli infissi in alluminio sono vincolati su controtelai in legno laccato costituenti gli infissi in legno originari.

La qualità delle finiture dell'appartamento è bassa e la manutenzione scarsa infatti gli infissi così come descritti risultano gravemente danneggiati così come le porte interne.

L'edificio, nel suo insieme, mostra evidenti tracce di rimaneggiamenti infatti a piano terra ha le caratteristiche di un edificio in muratura e nei piani superiori ha struttura costituita da telai in calcestruzzo armato e orizzontamenti laterocementizi.

L'altezza netta interna misurata è di m 3,05

L'impianto elettrico, citofonico, telefonico e TV presenti, non sono stati oggetto di adeguamento alle vigenti normative e non appaiono in buone condizioni.

E' presente l'impianto di riscaldamento con corpi scaldanti e generatore di calore alimentato a gas da rete urbana di distribuzione. La caldaia, della quale non è stata fornita documentazione tecnica e manutentiva perchè non nella disponibilità del proprietario occupante l'immobile, (All.A), è posizionata sulla veranda e scarica i fumi a soffitto.

Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane attraverso gli impianti condominiali. E' presente un impianto di aria condizionata costituito da due split e una unità esterna.

Il prospetto dell'edificio su via Indipendenza è finito ad intonaco tinggiato di giallo oca, mentre in corrispondenza dei due accessi laterali a piano terra è presente una finitura con lastre in pietra di Trani. I prospetti laterali che emergono dagli edifici confinanti più bassi realizzati in aderenza sono finiti ad intonaco, le ringhiere dei balconi sono in ferro. Lo stato di conservazione dello stabile nel suo insieme è scadente e necessita di intervento di risanamento degli elementi strutturali in particolare modo di quelli del piano attico e delle solette dei balconi del prospetto interno. Le strutture murarie dell'androne condominiale manifestano uno stato di degrado da umidità da risalita capillare dal piano di fondazione che necessiterebbe di attenta diagnosi e soluzione.

14/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

Urbanisticamente ricade in zona B/2 omogenea di completamento, nel cuore del centrale quartiere Libertà. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica né geomorfologica nel PAI. Non sono presenti vincoli previsti nel PPTR.

La superficie commerciale (definizione OMI) è di m<sup>2</sup> 68. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.

**TABELLA SUPERFICI APPARTAMENTO**  
**Via Indipendenza 35 - 70123 Bari**

Ambienti appartamento	Superfici nette m <sup>2</sup>	Coeff. correttivo %	Superfici nette ponderate m <sup>2</sup>	Altezza interna lorda m	Esposizione
Vano ingresso-corridoio	9,35	100%	9,35	305,00	cieco
Vano cucina	12,60	100%	12,60	305,00	Est
Vano letto 1	15,50	100%	15,50	305,00	Est
Vano letto 2	12,30	100%	12,30	305,00	interna
Ripostiglio	0,65	50%	0,33	200,00	cieco
Bagno	4,10	100%	4,10	200,00 – 190,00	Est
Ammezzato	4,10 + 0,65	0%	0,00	100,00 ≤ 150,00	Est
Veranda	2,85	0% *	0,00	305,00	Est
<b>Totale Sup. interna netta</b>	<b>54,50</b>		<b>54,18</b>		
<b>Totale Sup. interna lorda</b>	<b>57,18</b>		<b>56,85</b>		
<b>Totale Sup. Lorda</b>	<b>66,20</b>		<b>65,87</b>		
Balconi	6,30 **	30,00%	1,89		
<b>Totale Sup. pertinenze di ornamento</b>	<b>6,30</b>		<b>1,89</b>		

Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) **56 m<sup>2</sup>**

Totale superficie commerciale (OMI) **68 m<sup>2</sup>**

\* ambiente non legittimo assoggettabile a demolizione

\*\* superficie totale del balcone comprensiva dell'area ora occupata dalla veranda

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" 2018 (Agenzia delle Entrate)

**SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE**

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....via Indipendenza n. 35
- Piano.....2°
- Comune.....Bari
- Sezione Urbana.....---
- Foglio.....25

- Particella.....	695
- Subalterno.....	10
- Categoria Catastale.....	A/3
- Classe .....	3
- Consistenza.....	3,5 vani
- Superficie catastale .....	65 mq escluse aree scoperte 63 mq
- Rendita Catastale.....	Euro 424,79
- Intestazione:	

1. **OMISSIS**

Diritto di: Proprieta' per 1/2

2. **OMISSIS**

Diritto di: Proprieta' per 1/2;

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

**LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA**

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE è conforme allo stato dei luoghi (All. B) a meno:

- 1) della presenza di un locale ripostiglio che si può ritenere certamente coevo all'edificazione dello stabile, anteriore al 2 settembre 1967, sia per le caratteristiche costruttive sia perchè tali ripostigli sui balconi erano tipici del periodo di costruzione.
- 2) della presenza della veranda sul balcone certamente, sempre valutando i materiali, di realizzazione relativamente recente non oggetto di condono.

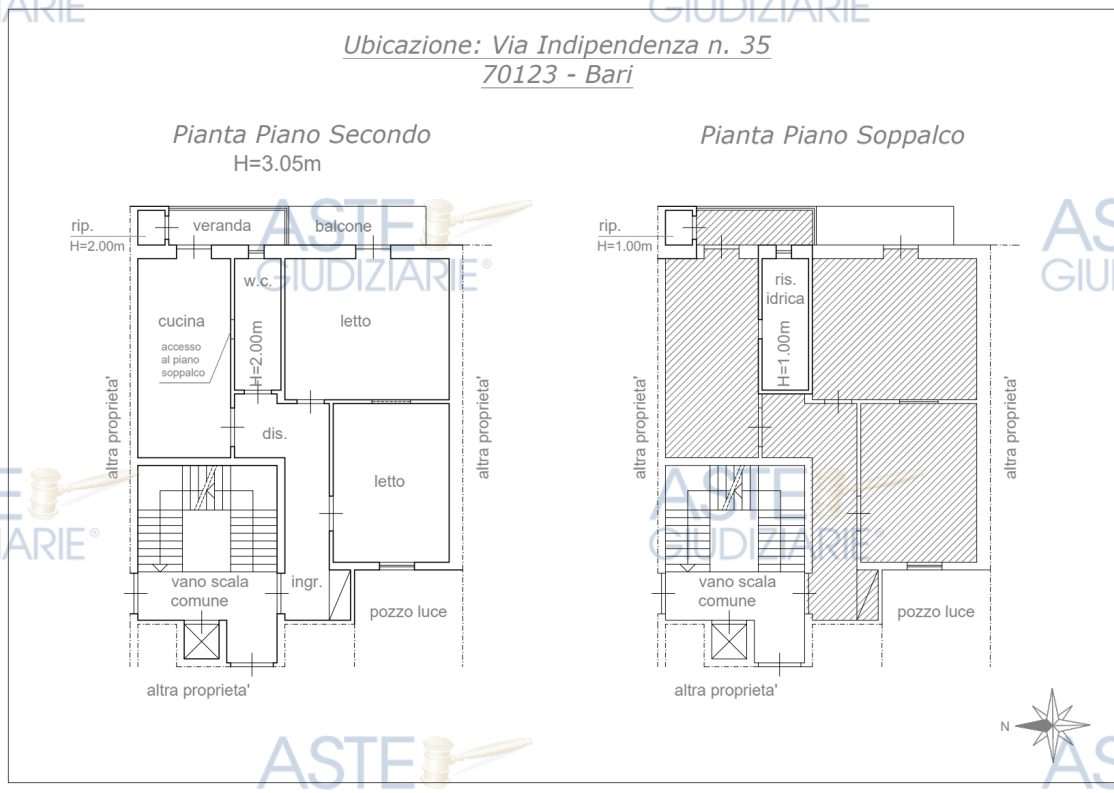
Sono inoltre presenti piccole discrasie di nessuna rilevanza tecnico urbanistica afferenti ad imprecisioni grafiche della planimetria denunciata in Catasto il 18-08-1955. Tali imprecisioni grafiche possono giustificare la leggera differenza di valore della superficie rilevata dalla scrivente rispetto a quella riportata nella visura catastale.

Dal primo atto notarile di compravendita a rogito del Notaio Michele Labriola del 14 settembre 1955 con rep. n. 19998 tra ..... e le sig.re **OMISSIS**,



nubili, si legge : " appartamento interno al 2° piano superiore del caseggiato sito in Bari sulla via Indipendenza al numero civico 35 e facente parte dei cinque piani da lui costruiti, costruzione dichiarata abitabile dal Sindaco di Bari corrente anno 1955 il 21 giugno e denunciata all'Agenzia delle Entrate-Catasto il 26 luglio 1955, e precisamente l'appartamento interno al 2° piano superiore sito sul lato di settentrione"

Pertanto è acclarato che la costruzione è antecedente il 2 settembre 1967, la planimetria, a meno della realizzazione dell'ambiente verandato, non ha subito variazioni. La veranda non è stata oggetto di pratica di condono pertanto, allo stato attuale della normativa edilizia, è soggetta a demolizione.



### Stato dei luoghi rilevato

Infatti costituisce un intervento abusivo di ristrutturazione edilizia e, in tal caso, la repressione dell'abuso comporta l'ingiunzione ex art.33 del DPR 380-2001 e conseguente ordine di demolizione, che alla luce del comma 6, potrebbe comportare il pagamento di oneri non quantificabili esattamente in via preventiva.

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a

regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

### **PROVENIENZA**

Sulla base della documentazione notarile acquisita in copia e/o trascritta a mano dalla scrivente si può attestare che all'atto della Trascrizione del pignoramento del 18/04/2023 - Registro Particolare 14077 Registro Generale 18613 emesso da UNEP-Bari Repertorio 1715 del 24/03/2023 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma C.F.: 14535321005 l'immobile individuato catastalmente al foglio 25 del catasto fabbricati di Bari particella 695 sub 10 risultava di proprietà di **OMISSIS** Diritto di Proprietà' **OMISSIS** Diritto di Proprietà' per 1/2 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppina Cioffi in Casamassima del 18 giugno 2003 rep. 26994 – raccolta 10750 trascritto a Bari il 25 giugno 2023 ai nn 21043/29684. In detto atto (ALL.C) i sig.ri **OMISSIS** *che vendono ciascuno con i propri diritti con vincolo solidale tra loro ai sig.ri **OMISSIS** che accettano ed in comune acquistano il seguente immobile : appartamento posto al secondo piano dello stabile condominiale sito in Bari, alla Via Indipendenza civ. 35, con ingresso dalla porta a sinistra di chi sale le scale composto di due vani ed accessori, confinante con proprietà Anaclerio, vano scala condominiale ed altro appartamento dello stesso piano, salvo altri. [...]* La vendita segue a corpo, con ogni accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, servitù attive e passive quali oggi esistono, nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, così come pervenuto alla parte alienante e dalla stessa posseduto con i proporzionali diritti di comproprietà alle parti comuni dell'intero fabbricato, tali a norma dell'art. 1117 del C.C.

I sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** erano proprietari in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Maria Chiara Tatarano del 07/06/1999 rep. 3489 trascritto l'8/06/1999 ai nn. 20575/14001 contro i sig.ri **OMISSIS**.

I sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** erano proprietari in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Di Marcantonio in Putignano rep. 52572 del 23/11/1989 per acquisto fatto ai sig.ri **OMISSIS** e **OMISSIS**.

**OMISSIS** proprietaria di 1/2 dell'intero per acquisto fatto nel 1955 per atto Notaio Labriola mentre **OMISSIS** proprietario per successione della madre **OMISSIS** denuncia 21 vol. 1051.

La storia catastale dell'immobile è coerente con la storia ipotecaria e i passaggi di proprietà sono stati verificati dalla scrivente dagli atti notarili originali archiviati presso l'Archivio Notarile di Bari. È da evidenziare solo la variazione toponomastica del 06-04-2021, pratica BA0111027 derivante da aggiornamento ANSC (n.73313.1/2021) con il quale il nome della strada è passato da "Via Dell'Indipendenza" a "Via Indipendenza".

### **FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE**

Per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte procedente (Certificato Notarile a firma del Dott. Maurizio Lunetta, e dalle visure acquisite dalla scrivente presso l'ufficio RRII, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE di IPOTECA VOLONTARIA, del 25.06.2003 ai nn. 29685/5415, nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.06.2003 ai rogiti del Notaio Cioffi Giuseppina da Casamassima, rep. n° 26995, a favore della BANCA ANTONIANA-POPOLARE VENETA S.P.A. con sede in Padova - codice fiscale 02691680280, domicilio ipotecario eletto c/o Filiale Di Bari, Viale Della Repubblica 110 e contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per un montante ipotecario di € 171.000,00 ed un capitale di € 85.500,00. Durata 20 anni avente per oggetto beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 25 particella 695 sub.10
- 2) ISCRIZIONE di IPOTECA GIUDIZIALE, del 25.02.2014 ai nn. 6077/676, nascente da decreto ingiuntivo del 26.11.2013, Tribunale di Bari, rep. n° 3806/2013, a favore di IUSTITIA FUTURA S.R.L. con sede in Conegliano (TV) - codice fiscale 04559500261 e contro **OMISSIS**, per un montante ipotecario di € 70.000,00 ed un capitale di € 51.776,09 avente per oggetto beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di - Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 25 particella 695 sub.10
- 3) ISCRIZIONE di IPOTECA DELLA RISCOSSIONE, del 04.03.2022 ai nn. 10744/1605, nascente da ruolo e avviso di addebito esecutivo del 04.03.2022, rep. n° 7717/1422, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma - codice fiscale 13756881002, domicilio ipotecario eletto Via Demetrio Marin, 3

19/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

Bari e contro **OMISSIS**, per un montante ipotecario di € 79.275,46 ed un capitale di € 39.637,73 avente per oggetto beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà di - Abitazione di tipo economico in Bari foglio 25 particella 695 sub.10

4) ISCRIZIONE di IPOTECA IN RINNOVAZIONE, del 02.11.2022 ai nn. 55839/9091, nascente da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 18.06.2003 a rogito del Notaio Cioffi Giuseppina da Casamassima, rep. n° 26995, (Iscritta il 25.06.2003 ai nn.29685/5415) a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro **OMISSIS** e **OMISSIS**, per un montante ipotecario di € 171.000,00 ed un capitale di € 85.500,00 avente per oggetto beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà: - Abitazione di tipo economico in Bari foglio 25 particella 695 sub.10

Si riporta il quadro "D" di detta nota di iscrizione: Imposta sostitutiva artt. 15 e segg. - d.p.r. 29.09.1973 n. 601. il credito risulta oggetto di cartolarizzazione e risulta ceduto a Siena NPL 2018 s.r.l., società a responsabilità limitata costituita ai sensi e per gli effetti della legge 30 aprile 1999 n. 130, con sede in Roma (RM) via Piemonte n. 38, capitale sociale e 10.000,00 interamente versato, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Roma 14535321005), resasi cessionaria del credito in epigrafe come da avviso pubblicato, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 58 tub, su Gazzetta Ufficiale parte ii n 151 del 23/12/2017, della quale MPS e' procuratrice giusta procura del giorno 21/12/2017 a rogito dott.ssa Fabiana Togandi notaio in Roma (rep. 19037/racc 12260), gli immobili al quadro "b" risultano identificati con i dati catastali vigenti al momento dell'iscrizione del 2003

5) TRASCRIZIONE del VERBALE DI PIGNORAMENTO del 18/04/2023 - Registro Particolare 14077 Registro Generale 18613 emesso da UNEP-Bari Repertorio 1715 del 24/03/2023 a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma C.F.: 14535321005 l'immobile individuato catastalmente al foglio 25 del catasto fabbricati di Bari particella 695 sub 10 beni di **OMISSIS** per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, beni di **OMISSIS** per la quota pari a

20/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

1/2 di piena proprietà

In merito all'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di natura condominiale l'Amministratore, interpellato in merito, ha dichiarato di non essere a conoscenza di quanto richiesto, fatto salvo il calcolo della situazione debitoria riferita a dicembre 2023 a carico dell'immobile oggetto di stima che ammonta ad € 1.376,02

Sul primo atto di compravendita, già citato, del 14-09-1955 a rogito del Notaio Labriola, visionato dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Bari, si legge: "*Con il condominio in misura proporzionale all'androne del portone alla via Indipendenza 35, delle gradinate e relativa gabbia, ai lastrici solari, agli impianti di acquedotto e fognatura e luce elettrica nonchè a tutto quant'altro di uso ed utilità comune come per legge ad eccezione del cortile interno retrostante al caseggiato essendo di pertinenza del proprietario del piano terra sul quale l'appartamento venduto ha diritto di affaccio con sporto nonchè di sciorinare la biancheria di bucato, e con riserva a favore del venditore della comunione dei muri perimetrali [.....] con specificazione che dal condominio del caseggiato restano esclusi, per il detto appartamento, i vani scantinati appartenenti al proprietario del vano terreno [.....]*"

La scrivente, come facilmente rilevabile dalla descrizione fatta in relazione, dichiara l'immobile non frazionabile.

L'immobile non ha vincoli storico-artistici ed appartiene ad un isolato il cui fronte è stato inserito tra quelli ritenuti non meritevoli di alcuna tutela nella valutazione svolta dall'Assessorato all'Urbanistica ed Edilizia Privata ai sensi dell'art. 47, comma 1 delle N.T.A. del P.G.R.

## **STIMA**

### **Procedimento di stima:**

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 1° semestre 2023, comune di Bari, Fascia/zona: Centrale, codice di zona B7, microzona catastale n.5, tipologia prevalente Abitazioni Civili, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo economico, compreso tra 1150,00 €/m<sup>2</sup> e 1500,00 €/m<sup>2</sup>, considerando la superficie lorda.
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che

21/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

l'immobile si trova in zona centrale ben servita rispetto alla viabilità e alla dotazione di servizi, ed anche dell'andamento quantitativo delle compravendite e il rilevante numero di immobili simili attualmente offerti sul mercato, anche all'interno dello stesso edificio.

- La ricerca effettuata per conoscere prezzi reali applicati a compravendite di immobili con caratteristiche simili nell'ultimo semestre non ha dato risultati vista l'attuale situazione di stagnazione del mercato immobiliare.
- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato delle finiture e dello stato di conservazione sia del singolo appartamento che dello stabile nel suo insieme (scadente), e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile e le sue dotazioni, il piano, l'esposizione e l'affaccio singolo e verso l'interno del blocco degli edifici costituenti l'isolato, la qualità e lo stato di conservazione dell'edificio nel suo complesso e che lo stesso è dotato di ascensore, la posizione centrale ben servita dai servizi e negozi, tenendo conto altresì che non è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE), non è dotato di posto auto, che ha finiture di bassa qualità tenute in condizioni di scadente manutenzione, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori più bassi rispetto a quelli attualmente di mercato.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 1100,00 €/m<sup>2</sup> che moltiplicato per la superficie di mq 68,00 (vedi tabella) porta ad un valore complessivo di **€ 74.800,00 (dico Euro settantaquattromilaottocento//00)**

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese che restino a carico dell'acquirente rappresentate dalla debitoria nei confronti del Condominio pari ad € 1.376,00, come attestato dall'Amministratore di Condominio (All. E) e i costi degli oneri e/o sanzioni derivanti dalla presenza della veranda così come preedentemente meglio esplicitato che vengono stimati, perchè allo stato attuale non esattamente quantificabili, in € 1.500,00.

### **CONCLUSIONI**

**Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale**

22/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail mg.caizzi@libero.it

di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento (gennaio 2024), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: **€ 74.800,00 (dico Euro settantaquattromilaottocento//00)**

A seguito della decurtazione del 15% (€ 63.580,00), la sottrazione di € 2.876,00 per le spese che restano a carico dell'acquirente il prezzo più congruo da porre a base d'asta è **€ 60.704,00 (dico Euro sessantamilasettecentoquattro//00)**

L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (All. A), é residenza e domicilio di uno dei proprietari esecutati. Non risulta, altresì, presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, alcun contratto di locazione sia oneroso che gratuito avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

Con i limiti di accesso alle informazioni già esposti, si può dichiarare che non ci sono formalità e vincoli gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente mentre sono presenti oneri di natura condominiale rivenienti da quote condominiali non versate al 31/12/2023, come attestato dall'amministratore di condominio,(All. E) pari ad € 1.376,00.

**La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 24 pagine dattiloscritte e di n° 7 allegati siglati con A-B-C-D-E-F1-F2-G ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott. Ruffino per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.**

**Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi**

Bari, 9 febbraio 2024