

Tribunale di Bari
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Giudice Dott. Ruffino

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Procedura : n° 165/2020 R.G.Es.
Creditore procedente : Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. per Az.
Avv. : Dott.ssa Stefania Abbrescia
Debitore Esecutato : *OMISSIS*
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA

.....

PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott. Antonio Ruffino dell'11/09/2021, accettato in data 21/09/2021 la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. Marco Ventriglia.

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto risponde 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'articolo 567 c.p.c., secondo comma, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

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;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1/27

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



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

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

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno 20 anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. 15597/2019

In secondo luogo, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle

trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

- Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra citati, 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 presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia

al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di

gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti 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 altresì 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.

PERIZI DI STIMA

Documenti Acquisiti e Prodotti

All. A (Verbali sopralluogo, Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetria Catastali);

All. C (Documenti U.T.C.);

All. D (Documentazione notarile e Visure Ipotecarie);

All. E (Planimetrie immobile);

All. F (Rilievo Fotografico);

All. H (APE);

All. I (Doc. azione legale)

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'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Adelfia. Contestualmente l'Avv. Ventriglia, in qualità di Custode, procedeva ad informare le parti

8/27

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

delle rispettive nomine e dei compiti nonché dei doveri degli esecutati, procedeva ad indire il primo accesso per il giorno 8 ottobre 2021, quando, giunti sul posto non era presente nessuno a consentire l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento. Poichè nei pressi dell'accesso all'immobile era presente una targa riportante il nome di una *OMISSIS*, l'Avvocato prendeva contatti con il presidente venendo a sapere che parte dell'immobile è attualmente locato a detta Associazione. Veniva così fissato un secondo accesso per il 28 ottobre, quando l'accesso è stato consentito dal *OMISSIS* in qualità di Presidente dell'Associazione locataria del piano interrato dell'immobile. Nel corso dell'accesso la scrivente eseguiva ispezione del piano terra e del piano interrato dell'immobile rilevando che la porta di accesso al piano terra era priva di serratura. Inoltre la scrivente riscontrava che l'accesso al piano interrato avveniva ed avviene attraverso altra proprietà confinante. In data 13 dicembre veniva eseguito un ulteriore accesso durante il quale l'Avv. Ventriglia procedeva a far montare lucchetto alla porta del piano terra e la scrivente eseguiva rilievo metrico e fotografico dei due piani. In data 19 gennaio 2022 la scrivente convocava su propria iniziativa un ultimo accesso al fine di meglio dettagliare il rilievo metrico vista l'elevata complessità delle planimetrie. Di tutto ciò si allegano i Verbali (All.A) In nessuno degli accessi è stato presente il proprietario esecutato *OMISSIS*.

In data 23 novembre si recava presso l'ufficio Anagrafe e Stato Civile del Comune di Bari per acquisire documentazione anagrafica e di Stato Civile del debitore esecutato fornita in All.A

In data 7 ottobre la scrivente si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per protocollare richiesta di accesso agli atti al fine di acquisire la documentazione tecnico amministrativa relativa all'immobile. Poichè all'Ufficio non risultavano i documenti richiesti la scrivente vi si è recata più volte al fine di meglio indirizzare la ricerca sulla base degli ulteriori dati notarili e catastali nel frattempo acquisiti (All. C)

Al fine di verificare la fattibilità del proposto frazionamento dell'immobile pignorato in due

9/27

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

lotti la scrivente si è recata successivamente tre volte presso l'UTC.

La scrivente si è recata n. 7 volte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Adelfia, una volta presso l'Ufficio Anagrafe e S.C. di Bari, si è recata inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Bari (Catasto), presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, dove ha acquisito la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

CONTROLLI PRELIMINARI DOCUMENTAZIONE

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile Sostitutiva a firma del Dott. Roberto Vinci Notaio in Parabita, Distretto di Lecce, datata 06-07-2020 aggiornata all' 11-06-2020 data della trascrizione del pignoramento 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 e precisamente per il soppresso sub. 3 fg 14 p.lla 32, un atto di donazione per Notar Sansone trascritto a Trani in data 18-11-1968, per i soppressi sub.1-4-5-6 del fg 14 p.lla 32 un atto di compravendita per Notar Berardino trascritto a Bari in data 28-07-1989, per i soppressi sub. 2 fg 14 p.lla 32 e sub. 1 fg 14 p.lla 35, un atto di compravendita per Notar Labriola trascritto a Bari in data 13-11-1989;
- 2) La certificazione notarile sostitutiva riporta gli identificativi catastali attuali e storici corretti;
- 3) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile del debitore, acquisita ed allegata dalla scrivente (All. A). Dalla documentazione acquisita il debitore risulta **coniugato in data precedente all'acquisto dell'immobile in regime di separazione dei beni**, residente in Bari ed ivi domiciliato in via **OMISSIS**.

RELAZIONE ESTIMATIVA

10/27

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

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da Corte d'Appello di Bari Tribunale di Bari in data 26-05-2020 con repertorio N. 2446/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 11-06-2020 con nn. 20963/14535 contro *OMISSIS* a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni sede Parabita (Le) C.F.: 02848590754 per il diritto di proprietà 1/1, è in esso così individuato e costituito:

1) *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà sig.OMISSIS nella misura 1/1"*

Preliminarmente la scrivente evidenzia quanto segue:

- il compendio immobiliare pignorato si sviluppa su due piani, piano terra e piano interrato, ognuno dei due suddetti piani dotato di accessi indipendenti dalla strada;
- il piano interrato ha accesso legittimo da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/C e da Vico Santa Maria della Stella n. 6;
- il piano terra ha accesso da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/A, da via Santa Maria della Stella nn. 93 e 95 e da Vico Santa Maria della Stella n. 8;
- Attualmente i collegamenti interni tra i due piani del compendio sono murati e al piano interrato, oltre che dagli accessi alla strada, si accede dall'immobile confinante individuato catastalmente al fg 14 p.lla 35 sub 15. Detto collegamento interno tra i due subalterni 15 della p.lla 35 e 16 della p.lla 32 è evidenziato nella visura catastale del subalterno 15 dove si legge *"porzione di u. i. u. unita di fatto con quella di fg.14 part.35 sub.14 graffata con fg.14 part.32 sub.16"* ma non compare nella planimetria denunciata all'UTC dove, per contro, è presente il vano scala di collegamento, ora murato, tra piano terra e piano interrato del compendio pignorato.
- Lo stato in cui versa l'immobile, avente destinazione catastale D/3: *Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili (con fine di lucro)*, non è più compatibile con tale uso in quanto il piano terra, separato dal piano interrato, è in stato di abbandono e

11/27

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

fatiscenza.

- Stante quanto evidenziato la scrivente aveva ritenuto conveniente ai fini della vendita il frazionamento dell'intero compendio in due lotti, uno costituito dal piano terra con destinazione d'uso C/1 (negozi e botteghe) ed uno costituito da piano interrato con destinazione d'uso C/2 (magazzini e locali deposito). La divisione così proposta non avrebbe necessitato di opere murarie, a meno della eliminazione dell'accesso dal subalterno 15 della p.lla 35 confinante. Sarebbe stato necessario procedere con una pratica da depositare all'UTC di Permesso di Costruzione Semplificato per Frazionamento senza opere con cambio di destinazione d'uso e successiva denuncia di frazionamento di unità immobiliare con DOCFA presso il Catasto.

Per quanto calcolato dall'UTC, la pratica avrebbe avuto un costo per il solo contributo di costruzione pari ad € 9312,00 oltre tutti gli altri oneri professionali e diritti. Inoltre la pratica avrebbe comportato la dichiarazione di conformità del manufatto a precedenti pratiche urbanistiche, conformità non attestabile a causa delle descritte difformità riscontrate. Per ultimo, ma non di secondaria importanza, in data 17 settembre 2022, l'*OMISSIS*, conduttrice dei locali a piano interrato ha chiesto ed ottenuto, la rescissione del contratto di locazione facendo venire meno una delle motivazioni alla base della proposta di frazionamento del compendio.

In conclusione la scrivente, come disposto dall'Ill.mo Giudice Dott. Ruffino, rielabora la Relazione di Stima riconsiderando il compendio pignorato costituito da un unico immobile.

LOTTO UNICO

Descrizione dell'immobile, confini, dati catastali:

Trattasi di vasto immobile a piano terra e a piano interrato di un edificio costituito da piano interrato, piano terra e primo piano, edificio al suo interno molto articolato avendo subito rimaneggiamenti nel tempo. L'edificio ha posizione angolare ed affaccia su un'ampia piazza

12/27

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

dotata di verde nelle immediate vicinanze di un giardino urbano del quartiere di Canneto nel Comune di Adelfia servito da linee di mezzi pubblici extraurbane, da negozi e servizi. Posto nelle vicinanze del centro storico si erge all'incrocio di due assi viari principali provenienti uno da Bari l'altro da Sannicandro. Lo stabile ha caratteristiche costruttive tipiche degli edifici di fine '800 senza alcuna rilevanza architettonica anche perchè soggetto a ripetuti rimaneggiamenti. Il piano terra dell'immobile così come pignorato, ha quattro accessi diretti dalla strada, uno su via Cavaliere D. Nicassio con civico 1/A, due affiancati su via Santa Maria della Stella con civici 93 e 95 ed uno su vico Santa Maria della Stella con civico 8. La pianta è articolata e costituita da più ambienti. La struttura è in muratura portante in pietra calcarenitica con volte a vela. Gli ambienti di servizio sono definiti da setti e controsoffitti in cartongesso.

Il piano interrato ha due accessi diretti dalla strada, uno su via Cavaliere D. Nicassio con civico 1/C, ed uno su vico Santa Maria della Stella con civico 6. Attualmente l'accesso dall'interno del piano terra è murato mentre è attivo un accesso attraverso altra proprietà confinante. La pianta, che si sviluppa per lo più al di sotto dell'immobile costituente il piano terra ad una quota di calpestio di circa meno 4 metri sotto il livello stradale, è articolata e costituita da più ambienti, alcuni ciechi altri areati da finestre a bocca di lupo o dagli accessi diretti dalla strada. La struttura è in muratura portante in pietra calcarenitica con volte a vela. Gli ambienti più piccoli o di servizio sono definiti da setti in cartongesso.

L'immobile a piano terra, confina ad ovest con via Cavaliere D. Nicassio e con altro immobile di piano terra individuato catastalmente con fg. 14, p.lla 32 sub 12 di proprietà di *OMISSIS*, ad est con vico Santa Maria della Stella, con altro immobile individuato catastalmente con fg. 14, p.lla 35 sub 15 cat. D/3 di proprietà di *OMISSIS* e *OMISSIS*, e con il vano scala individuato dal civico 4 di vico Santa Maria della Stella che conduce ai piani superiori della parte retrostante dello stesso stabile, a nord con edificio per civile abitazione di nuova costruzione realizzato sulla particella confinante n. 1455 del foglio 14, a sud con

Via Santa Maria della Stella e con il vano scala individuato dal civico 97 di via Santa Maria della Stella che conduce al primo piano dello stesso stabile. A piano interrato confina ad ovest con terrapieno via Cavaliere D. Nicassio, ad est con vico Santa Maria della Stella, a nord con terrapieno confinante con la p.lla n. 1455, a sud con terrapieno Via Santa Maria della Stella estendendosi al di sotto della sede stradale.

E' individuato catastalmente, nella sua interezza, nel catasto fabbricati del comune di Adelfia al foglio 14, p.lla 32, sub. 16 graff. alla p.lla 35 sub. 14, via Santa Maria della Stella n. 95, piano T-S1 Cat. D/3, classe 3, rendita catastale € 6.783,00

DESCRIZIONE ANALITICA

L'immobile con destinazione D/3 (*Teatri, cinematografi, sale per concerti e spettacoli e simili*) ha accesso da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/A, (Foto n. 2 All. F1), da via Santa Maria della Stella nn. 93 e 95 (Foto n. 3 All. F1) e da Vico Santa Maria della Stella n.8 (Foto n. 6 All. F1) Si presenta attualmente in condizioni di profondo degrado provocato da atti di vandalismo perpetrati al suo interno a causa dello stato di abbandono da parte della proprietà. Infatti la porta di ingresso su vico Santa Maria della Stella non aveva serratura efficace. Ciò ha avuto come diretta conseguenza che nulla è rimasto di ciò che lo caratterizzava come edificio per concerti e spettacoli. Entrando da vico Santa Maria della Stella si percorre un corridoio che conduce ad un piccolo ambiente circolare coperto da una cupola con ai lati degli ambienti di ridotte dimensioni probabilmente destinati tra l'altro a guardaroba, e uno a riserva idrica essendo ancora presente un serbatoio. (Foto nn. 1-2-3-4 All. F2) Proseguendo sulla destra è presente un ambiente a cui si accede attraversando tre archi realizzati in un setto in muratura (Foto n. 5 All. F2), sulla parete di fronte si aprono due porte che conducono alle toilettes, una per uomini l'altra per donne, in condizioni di fatiscenza con parti di controsoffitto crollate (Foto nn. 6-7-8-9-10-11 All. F2). Sulla sinistra si apre un vasto ambiente con pianta quasi quadrata con volta a vela che immette ad un ambiente di dimensioni e forma simile che corrisponde agli accessi su via Santa Maria della

14/27

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

Stella e, salendo alcuni gradini, ad un ambiente più grande con pianta rettangolare corrispondente all'ingresso su via Nicassio ed illuminato da una finestra che apre su via Santa Maria della Stella (Foto nn. 12-13-14-15-16-18 All. F2) Il varco che, per quanto risulta dalla planimetria catastale (All.B), immetteva nel vano scala che conduce al piano interrato, risulta murato (All. E planimetrie Foto n. 13 All. F2) .

Le pareti e le volte sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco scrostati per devastazione o umidità di risalita in più punti, le pareti in cartongesso di divisione o di chiusura di cavedi per impianti sono devastate. La pavimentazione in resina è distrutta.

Gli impianti elettrico, idrico, fognante, di condizionamento risultano fatiscenti se non completamente divelti. Gli infissi esterni e le porte d'ingresso in ferro appaiono in pessime condizioni.

L'altezza interna del colmo delle volte varia da 3,00 a 4,70 m a seconda degli ambienti.

La scrivente precisa che non ha potuto accedere a tutti gli ambienti per le condizioni di profondo degrado descritte.

Al piano interrato, di fatto attualmente separato dal piano terra, si accede da Via Cavaliere Domenico Nicassio n. 1/C, (Foto n. 2 All. F1), e da Vico Santa Maria della Stella n. 6 (Foto n. 5 All. F1). Inoltre attualmente ha accesso dal locale confinante a piano terra attraverso una porta adiacente a quella legittima di collegamento con il piano terra dello stesso immobile oggetto di pignoramento, attualmente murata, (Foto nn. 1-2 All. F3). L'attuale accesso "illegittimo" avviene attraverso una porta che immette in un vano scala con rampe con struttura metallica; L'arrivo a piano interrato della rampa metallica è frontistante all'arrivo della singola rampa in muratura proveniente dall'accesso legittimo su Vico Santa Maria della Stella n. 6 (Foto nn. 2-3-4-5 All. F3) raggiunto il piano interrato sulla sinistra, attraversato un ampio arco, si apre un ambiente con volta a crociera occupato disordinatamente da masserizie. Tale situazione non ha permesso la esatta valutazione delle condizioni dello stesso. Certo è che è apparso ammalorato da infiltrazioni di acque dal terrapieno e/o dal

piano stradale. (Foto nn. 6-7-8-9-10 All. F3) Infatti è presente una porticina che immette in un ripostiglio inaccessibile a causa dello stato di fatiscenza. Frontalmente all'arrivo dalla scala si apre una porta che immette in un ambiente non presente nella planimetria asseverata e denunciata all'UTE il cui setto murario è disegnato in rosso nella planimetria redatta dalla scrivente. (Foto nn. 12-13 All. F3) Attraverso detto ambiente si accede ad una stanza con volta a crociera (Foto nn. 14-15-21-22 All. F3) dalla quale si accede, sulla sinistra percorrendo pochi gradini, ad un ambiente definito guardaroba nelle planimetrie asseverate, attualmente in disuso perchè umido e fatiscente (Foto nn.16-17-18-19-20 All. F3). Voltando a destra si accede ad un corridoio di distribuzione che conduce verso sinistra in fondo alla zona servizi igienici in condizione di totale fatiscenza per infiltrazioni dal piano stradale (Foto nn. 23-3536-37-38-39-40-41-42-43-44 All. F3) infatti tali ambienti si trovano oltre il perimetro dell'edificio sovrastante e si incuneano per diversi metri al di sotto della strada come rilevabile dalla planimetria allegata.

Sulla destra, percorrendo il corridoio suddetto si aprono due ambienti. Il primo a sua volta immette in un secondo ambiente ambedue con volte a crociera (Foto nn. 26-27-28 All. F3)

Il tramezzo che genera il secondo ambiente che si incontra percorrendo il corridoio non è presente nelle planimetrie asseverate. Attraverso questo secondo ambiente, salendo alcuni gradini, si raggiunge un locale che prende aria e luce da una finestra a bocca di lupo che si apre su via Nicassio.(Foto nn. 24-25 All. F3) Percorrendo il corridoio verso destra si accede ad un ambiente che immette alla rampa di scale dell'accesso su via Nicassio civico 1/C e ad un altro ambiente ulteriormente sottoposto. (Foto nn. 29-29bis-30-3132-33 All. F3)

L'uso a cui l'immobile è attualmente destinato e lo stato di degrado e disordine, come si può rilevare dalle fotografie allegate, non hanno permesso una più puntuale e dettagliata descrizione dello stesso. In alcune zone non è presente impianto luci se non quelle scenografiche, molti ambienti sono impraticabili perchè impegnati da masserizie, da arredi di scena o per fatiscenza.



I solai, le volte e le pareti sono intonacati a civile e tinteggiati di colori vari, scrostati in più punti per umidità di risalita dal piano di fondazione. La pavimentazione prevalente è in gress ceramico color antracite e risente dell'umidità di risalita suddetta.

L'impianto elettrico è funzionante con luci di emergenza ma non sono state fornite certificazioni, l'impianto idrico-fognante, viste le condizioni in cui versano i servizi igienici, necessita di rifacimento integrale. Le porte d'ingresso in ferro attualmente non sono in uso ed appaiono in pessime condizioni.

L'altezza interna del colmo delle volte varia da 3,25 a 3,50 m a seconda degli ambienti, il dettaglio delle altezze nette degli ambienti è riportato nella planimetria allegata.

L'immobile nella sua interezza è dotato di APE allegato all'ultimo atto di compravendita del 28 giugno 2017 in base alla quale attestazione risulta attribuita la classe energetica **F** (All. H).

Lo stato di conservazione dell'immobile è pessimo, quello dell'edificio nel suo complesso necessita di intervento di manutenzione a causa di quadri di degrado infiltrativo.

Urbanisticamente ricade in *zona omogenea B: "Programma di Fabbricazione Vigente 6 giugno 1990". Contesto urbano di interesse storico- Modalità attuativa diretta.*

La zona quindi è centrale e ben servita da infrastrutture e servizi.

Per quanto è stato possibile conoscere non è presente alcuna forma di condominio legalmente organizzato.

La superficie commerciale del piano terreno è di mq 250 mentre la netta calpestabile è di mq 203 escluso il vano scala che ha superficie netta di 12,00 mq. La superficie commerciale del piano interrato è di mq 337 mentre la superficie netta calpestabile è di mq 226 .

Scheda Sintetica Catastale

Immobile nella sua interezza comprensivo di piano terra+ piano interrato

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):

17/27

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

- Indirizzo:.....Via Santa Maria della Stella n. 95
- Piano.....T-S1
- Comune.....Adelfia
- Sezione Urbana.....----
- Foglio.....14
- Particella.....32 sub 16 -35 sub 14
- Categoria Catastale.....D/3
- Rendita Catastale.....Euro 6783,00
- Intestazione: *OMISSIS* Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni;

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)

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE (All. B), denunciata in data 29 giugno 2020 in occasione delle ultime opere regolarmente asseverate presso l'UTC, per mezzo di CILA depositata l'11 giugno 2020 (All. C) avente ad oggetto il solo piano interrato, risulta conforme allo stato dei luoghi del piano terra a meno della porta di accesso al vano scala che conduce al piano interrato attualmente murata e solo parzialmente conforme allo stato dei luoghi del piano interrato per la presenza di alcuni tramezzi in cartongesso (evidenziati in rosso nella planimetria redatta dalla scrivente e fornita in All.E). Lo stato dei luoghi attuale del piano terra, a meno della porta di accesso al vano scala che conduce al piano interrato, è stato asseverato con DIA del 12 febbraio 2001 (All. C) con la quale si denunciava, oltre alla manutenzione dell'impianto elettrico, anche la demolizione di un soppalco presente. Di questa modifica non è stata presentata planimetria catastale.
La pratica edilizia che ha generato l'immobile nella sua interezza nell'attuale consistenza risale al 5 aprile 1991 quando fu rilasciata dall'UTC Concessione edilizia n. 1991/026 per

ristrutturazione/ridistribuzione interna e cambio di destinazione d'uso su istanza di *OMISSIS* su progetto dell'Ing. *OMISSIS* (All. C) aventi ad oggetto le part.lle 32 subb. 1-2-4-5-6-7-8-9, 35 subb. 1-2-3 del foglio 14, cui fece seguito la denuncia presso l'UTE delle nuove unità immobiliari tra le quali la p.lla 35 sub 4 graffata p.lla 32 sub 11 che saranno poi soppresse con docfa per "*Variazione in soppressione del 25/01/2005, pratica n. BA0031504, in atti dal 25/01/2005 - VARIAZIONE - VSI - FUS - RST - VDE (n.5367.1/2005)*", che ha soppresso i subb 3-11 della p.lla 32 e 4 della p.lla 35 e generato gli attuali identificativi catastali con l'attribuzione della Categoria D/3, infatti sebbene urbanisticamente nella C.E. del 1991 l'immobile veniva individuato come destinato ad attività terziaria e nella DIA del 2000 veniva descritto come "locale pubblico", catastalmente ha mantenuto la categoria A/3 fino al 2005. Da quanto risulta nell'atto di acquisto del 2019, nel 2005 è stato rilasciato Permesso in sanatoria di illeciti edilizi n. 2 del 27 gennaio 2005 per " *fusione di porzione di immobili, apertura di varchi interni, realizzazione di tramezzature e opere interne varie, cambio di destinazione d'uso, modificazione della sagoma delle scale interne, ampliamento di servizi igienici e realizzazione di impianti tecnologici.*" A seguito di istanza della scrivente, l'UTC non ha fornito copia di tale pratica in sanatoria della quale però resta la denuncia presso il Catasto come riportato nella visura storica allegata.

E' doveroso precisare che la ricostruzione della storia catastale è risultata particolarmente complessa anche perchè non è stata sempre cronologicamente coerente con quella della legittimazione tecnico-urbanistica degli immobili che hanno dato origine agli attuali identificativi.

Le difformità planimetriche riscontrate: il frazionamento di fatto con chiusura della porta di comunicazione tra i due piani e la messa in comunicazione del piano interrato con l'adiacente subalterno 15 della p.lla 35, e la diversa distribuzione interna del piano interrato, ricadono nella fattispecie prevista dal comma 5 art. 6 bis del DPR 380/2001 per la quale è prevista una sanzione che ammonta ad € 1000,00 con il deposito di CILA

in sanatoria per “frazionamento non dichiarato, diversa distribuzione interna e fusione di porzione non omogenea” (salvo diversa valutazione da parte dell’Ufficio Tecnico competente). Contestualmente alla sanatoria edilizia, necessita produrre DocFa presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio con il deposito della denuncia di frazionamento. Non essendo trascorsi cinque anni dall’ultimo atto con valore legale da cui risulta ancora attivo il collegamento tra i due piani, la sanzione catastale per ritardata denuncia può essere massimo di 1032,00 euro, più le spese e le competenze professionali delle pratiche a farsi, il tutto senza richiesta di cambio di destinazione d'uso nè catastale nè urbanistico. Fermo restando che la particolarità della conformazione dell'immobile e della destinazione d'uso catastale può comportare ulteriori costi per riportare legittimamente l'immobile nella condizione in cui viene venduto cioè immobile unico.

Il costo dell'iter completo per sanare le difformità rilevate e legittimare il frazionamento di fatto, comprensivo di oneri professionali, può essere stimato in 5.000,00 Euro

Il piano terra dell’immobile, così come descritto, verte in stato di abbandono e non risulta nessun contratto di locazione registrato presso l’Agenzia delle Entrate-Ufficio Territorio mentre il piano interrato è stato locato fino al 17 settembre 2022 quando la conduttrice dei locali a piano interrato ha chiesto ed ottenuto, la rescissione del contratto di locazione.

STIMA LOTTO UNICO

Preliminarmente si precisa che, come dettagliatamente descritto, attualmente l'immobile, in particolare il piano terra, non ha più alcun elemento che lo caratterizzi come locale per pubblici spettacoli destinazione catastale D3 oltre ad essere in condizioni di fatiscenza generalizzata. Inoltre le normative attualmente in vigore che devono essere rispettate da locali adibiti a "pubblici spettacoli con fini di lucro" sono molto rigide e restrittive per cui potrebbe non essere più possibile o economicamente conveniente mantenere tale destinazione d'uso. In base a tutto quanto preliminarmente precisato si è ritenuto di effettuare la stima

20/27

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

sulla base di una generica destinazione d'uso commerciale.

Procedimento di stima:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato è stato usato il sistema di stima comparativa basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili simili come termini di paragone del confronto estimativo considerando la comparazione diretta fra il bene oggetto di stima con immobili simili insistenti nella stessa zona, oggetto di recenti compravendite nello stesso mercato omogeneo. Da tale processo di indagine si desume il più probabile valore di mercato che però andrà calibrato sulle reali condizioni dell'immobile da stimare, le dimensioni, le potenzialità d'utilizzo ecc.

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2021, comune di Adefia, Fascia/zona: B2. Riporta valori in condizioni normali di manutenzione che oscillano tra i 1100 e i 1600 €/mq. Valori simili si hanno per la destinazione ad ufficio.
- quotazioni immobiliari OMI relative al 2° semestre 2021, comune di Adefia, Fascia/zona: B2. Riporta valori in condizioni normali di manutenzione per locali destinati a magazzini che oscillano tra i 480 e i 690 €/mq.
- La consultazione dei valori immobiliari di compravendite dichiarate terziario commerciale in un raggio di 600 m dalla posizione dell'immobile oggetto di stima ha evidenziato la presenza di 9 atti di compravendita reali di immobili mediamente di dimensioni minori di quello oggetto di stima con valori medi intorno ai 500,00 €/mq ma questo dato è poco attendibile in quanto non è possibile risalire alla posizione e caratteristiche degli immobili compravenduti non distinguendo nettamente i magazzini dai locali commerciali..
- Il metodo di stima basato sul valore di rendita, nelle condizioni in cui versa l'immobile risulta non proponibile.
- Si è inoltre calcolato il valore catastale nella sua completezza solo con finalità di

confronto e verifica che partendo dalla rendita validata pari ad € 6782,50 moltiplicata per i moltiplicatori 1,05 e 60 porta ad un valore catastale di € 427.297,50 che allo stato in cui versa attualmente l'immobile nella sua interezza risulta essere eccessivo.

- Si è quindi proceduto alla stima comparata come precedentemente descritto: nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che l'immobile si trova nei pressi del centro storico in zona ottimamente servita dalla viabilità e dai servizi, sono presenti aree a verde. Si è tenuto altresì conto delle notevoli dimensioni dell'immobile nel suo insieme, elemento che limita spesso la commerciabilità del bene. L'immobile a piano terra ha posizione angolare con accessi su più fronti, ha superficie ampia e articolata, volte alte, è luminoso anche grazie alla presenza di più finestre, ha una buona potenzialità di utilizzo sia come locale commerciale che come ufficio. La superficie lorda catastale di piano terra è di mq 250 con un coeff. di ragguaglio che tiene presente dello stato di degrado attuale pari a 0,70 ma con un coeff. di merito per posizione e dimensioni pari 1,30 si raggiunge una superficie parametrata pari a $250 \times 0,75 \times 1,30 = 244$ mq. Quindi partendo da un prezzo medio rispetto a quelli estrapolati dalle quotazioni immobiliari OMI VALORI DI MERCATO 1° SEMESTRE 2022 di € 900,00 €/mq da cui si ricava la stima del più probabile valore di mercato in € 219.600,00 per il solo piano terra.

Per il piano interrato che ha accessi su due fronti, superficie ampia e articolata, volte alte, per contro ha una bassa potenzialità di utilizzo come deposito non essendo dotato di rampa carrabile per una agevole movimentazione delle merci. La superficie lorda catastale di piano terra è di mq 337 con un coeff. di ragguaglio che tiene conto dello stato di degrado attuale pari a 0,80 ma con un coeff. di merito per posizione e dimensioni pari 1,00 si raggiunge una superficie parametrata pari a $337 \times 0,8 \times 1,0 = 269,6$ mq. Quindi partendo da un prezzo medio rispetto a quelli estrapolati dalle quotazioni immobiliari OMI VALORI DI MERCATO 1° SEMESTRE 2022 di € 400,00 €/mq da cui si ricava la stima del più probabile valore di mercato in € 107.840,00



In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile molto spazioso ed potenzialmente frazionabile in più immobili commercialmente più appetibili grazie alla presenza di più accessi dalla strada, lo stato di conservazione che necessita di interventi manutenzione straordinaria e rifacimento impiantistico, la posizione centrale ben servita dai servizi e negozi, le dotazioni impiantistiche che necessitano di rifacimento integrale, tenendo conto che è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che attribuisce classe energetica F all'edificio nel suo insieme, sebbene a causa dei necessari interventi di manutenzione impiantistica e/o ristrutturazione potrebbe essere necessario effettuare una rivalutazione energetica dell'immobile, che è dotato di abitabilità risalente all'intervento del 1991, che é comodamente raggiungibile con mezzi di trasporto sia pubblici che privati, **si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza come nella sua interezza pignorato in € 327.440,00**

(dico Euro trecentoventisettemilaquattrocentoquaranta//00)

La scrivente, come facilmente rilevabile dalla descrizione fatta in relazione, dichiara l'immobile frazionabile sia realizzando (o consolidando legittimamente) il frazionamento di fatto tra piano terra e piano interrato, sia frazionando ulteriormente il piano terra e il piano interrato essendo ambedue le parti di fabbricato dotate di più accessi indipendenti.

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti. Si stima, inoltre, il costo di sanatoria per frazionamento non dichiarato da eseguire tramite CILA in sanatoria e successiva redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio che può avere un costo complessivo di 5.000,00 Euro comprensive di sanzioni amministrative, diritti e competenze professionali.

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile (dicembre 2022), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in:

€ 327.440,00 (dico Euro trecentoventisettemilaquattrocentoquaranta//00)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

23/27

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



A seguito della decurtazione dei costi di sanatoria e della decurtazione del 15%, il prezzo da porre a base d'asta è:

€ 274.074,00 (dico Euro duecentosettantaquattromilasettantaquattro//00)

PROVENIENZA

DELL'IMMOBILE COSI' COME OGGETTO DI PIGNORAMENTO

COSTITUENTE UN SINGOLO LOTTO

All'atto della Trascrizione del pignoramento emesso da Corte d'Appello di Bari Tribunale di Bari in data 26-05-2020 con repertorio N. 2446/2020 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 11-06-2020 con nn. 20963/14535 contro *OMISSIS* a favore di Banca Popolare Pugliese Soc. Coop. Per Azioni sede Parabita (Le) C.F.: 02848590754 per il diritto di proprietà 1/1, in esso così individuato e così costituito: *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà OMISSIS"* per il diritto di proprietà 1/1 l'immobile risultava di proprietà esclusiva dell'esecutato sig. *OMISSIS* in forza di Atto Notarile di compravendita Notaio Francesco Rinaldi in Bari, contro *OMISSIS* con sede in *OMISSIS* trascrizione del 09/10/2019 - Registro Particolare 32175 Registro Generale 44799 Repertorio 38298 del 27/09/2019. (ALL. D)

Alla *OMISSIS* perveniva in forza di Atto Notarile di compravendita Notaio Francesco Rinaldi in Bari del 28 giugno 2017 Repertorio 35408, trascritto a Bari il 17 luglio 2017 ai nn. 30334/21388, contro *OMISSIS*. A cui perveniva in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Dott. Cesare cerasi, notaio in Bari, in data 31 maggio 2002, repertorio 48852/14103, registrato a Bari il 18 giugno 2002 aln. 6849/1T e trascritto a Bari il 6 giugno 2002 ai nn. 24208/17248 contro *OMISSIS* per la proprietà della particella 32 sub 3 ed in virtù di decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Bari-Sez. Fallimentare in data 24 ottobre 2002 RF n. 11861 Rep. n. 4813 CR n. 11412, registrato a Bari il 31 ottobre 2002 al n. 10603 e trascritto a Bari il 25 novembre 2002 ai nn. 51431/36934 contro *OMISSIS* per la particella 32 sub 11 graffiata alla 35 sub 4.

24/27

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

L'unità urbana distinta con le prc.32/11-35/4 p.T-S1 ctg.A/2 vani 9 scaturiva da nota di variazione per frazionamento e fusione n.1179.1-4/1991 del 22/03/1991 in atti dal 28/03/1991, dalle prc.32/1 ctg.A/4 vani 2,5; prc.32/2 ctg.A/4 vani 2; prc.32/4 ctg.A/5 vani 1,5; prc.32/5 ctg.A/5 vani 1; prc.32/6 ctg.A/5 vani 1 e pro.35/1 ctg.A/4 vani 4,5

Le unità immobiliari contraddistinte da foglio 14 ptc.32/1; ptc.32/4 ; ptc.32/5 e ptc.32/6 al 05/07/1989 appartenevano a *OMISSIS*, al quale pervennero in separazione di beni dai coniugi in regime di comunione legale *OMISSIS*, in virtù di atto di compravendita per Notar L.Berardino del 05/07/1989 trascritto a Bari il 28/07/1989 al n.30722 d'ordine e n.25064 di particolare.

Le unità immobiliari contraddistinte da foglio 14 ptc.32/2 e ptc.35/1 al 30/10/1989 appartenevano a *OMISSIS* (in regime di separazione dei beni) al quale:

- la prc. 32/2 era pervenuta da *OMISSIS* per 1/4 ciascuno,
- la prc.35/1 era pervenuta dai predetti *OMISSIS* usufruttuaria parziale, in virtù di atto di compravendita per Notar V.Labriola del 30/10/1989 reg.to a Bari il 14/11/1989 al n.14323/V e ivi trascritto il 15/11/1989 al n.44787 d'ordine e n.36046 di particolare (All. D)

Inoltre, in merito alla provenienza e proprietà dell'immobile, per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte procedente (Certificato Notarile a firma del Dott. Roberto Vinci notaio in Parabita Distretto di Lecce datato 06-07-2020), e dai documenti acquisiti dalla scrivente presso l'ufficio RRII, l'immobile è attualmente gravato dalle seguenti formalità:

- Iscrizione di Ipoteca giudiziale n.6195 d'ordine e n.823 di particolare del 11/02/2020 rep. 439 del 30 gennaio 2020 a favore Banca Popolare Pugliese soc.coop. per azioni Parabita – contro *OMISSIS* - decreto ingiuntivo Tribunale di Bari - per € 75.000,00 di cui € 53.780,85 s.c. su *"Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà sig.OMISSIS "*.
- Trascrizione di Pignoramento immobiliare n.20963 d'ordine e n.14535 di particolare del 11/06/2020 - a favore Banca Popolare Pugliese soc.coop. per azioni Parabita - contro

25/27

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

OMISSIS - Uff.Giud.C.A. di Bari rep. 2446/2020 del 26/05/2020 - fino alla concorrenza di € 56.706,29 oltre interessi e spese - gravante su "Teatro in Adelfia (Bari), alla Via Santa Maria della Stella. In Catasto al fg 14, particelle 32 sub 16 e 35 sub 14, cat D/3 di proprietà sig. OMISSIS

Il piano interrato del compendio pignorato, come già evidenziato, è frazionato di fatto era locato all'OMISSIS in forza di contratto di locazione stipulato in data 27-12-2019, antecedente alla trascrizione del pignoramento, con durata dal 01-12-2019 al 30-11-2025 per un ammontare di € 9.600,00/anno. Il contratto che aveva validità di 6 anni è da considerare rescisso a far data in data 15 ottobre 2022 su istanza del conduttore per gravi deficit igienici. Per quanto dichiarato dall'OMISSIS in qualità di difensore dell'Associazione Progetto Futuro, che ha condotto il locale a piano interrato fino al 17 settembre 2022 è in corso una ATP ai sensi dell'Art. 696 bis c.p.c., promossa dalla stessa Associazione c/AQP S.P.A e Comune di Adelfia finalizzata a "determinare la causa e l'origine dei fenomeni alluvionali dei locali siti in Adelfia alla Via Vico Santa Maria della Stella 6 nonché l'ammontare dei danni patiti dalla istante, il nesso di casualità, in vista di una composizione bonaria della lite volta in primo luogo alla messa in sicurezza dei locali in questione e alla definitiva risoluzione della problematica de quo nonché al risarcimento del danno." (Ricorso n ex art. 696-bis c.p.c. RG 10063/2021 All. I: documentazione fornita dall'OMISSIS). E' doveroso precisare che la proprietà dell'immobile non si è costituita nel suddetto Ricorso per ATP.

Non risultano, con i limiti di accesso alle informazioni e fatto salvo quanto già esposto, formalità, vincoli ed oneri gravanti sul bene che resteranno a carico degli acquirenti. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e l'immobile non risulta avere vincoli storico-artistici.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 27 pagine dattiloscritte e di n°8 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-H-I ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott. Ruffino per

26/27

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

qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.

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

Bari, 22 dicembre 2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

27/27

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

