

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCIOLETTO SEPARATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 302/2022 R.G.E. PROMOSSA DALLA BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, MANDATARIA DI IQERA ITALIA SPA, CONTRO XXXXXX E XXXXXXXXXXXX.

A – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, porzione di un fabbricato a strutture portanti in cemento armato sito nel Comune di Triggiano (BA), **Via Eschilo numero civico 3**, (già Via Torre Marinara) è costituito da un appartamento per abitazione di tipo economico, posto al terzo piano, scala B, interno 6 con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.



L'immobile è ubicato in posizione centrale del Comune di Triggiano (BA), Codice di Zona B1, microzona catastale 1, in una zona urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 302/2022 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico $41^{\circ} 3'30.10''N$ e $16^{\circ}55'29.16''E$.

- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'appartamento in oggetto è porzione di un edificio costituito da tre piani fuori terra oltre il piano terra ed il piano copertura.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in cemento armato con solaio piani in latero cemento.

Le rifiniture sono di media qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi sufficiente.

L'appartamento in questione, posto al terzo piano, scala B, contraddistinto con il numero di interno 6, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, è composto da ingresso-salone con angolo cottura, disimpegno, due vani utili, bagno, veranda ed un balcone.

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

RAPP. 1:100

m.1,00

PIANO 3°



L'altezza utile dei suddetti vani è di m. 3.00 circa. Nel soggiorno è presente un controsoffitto.



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 302/2022 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

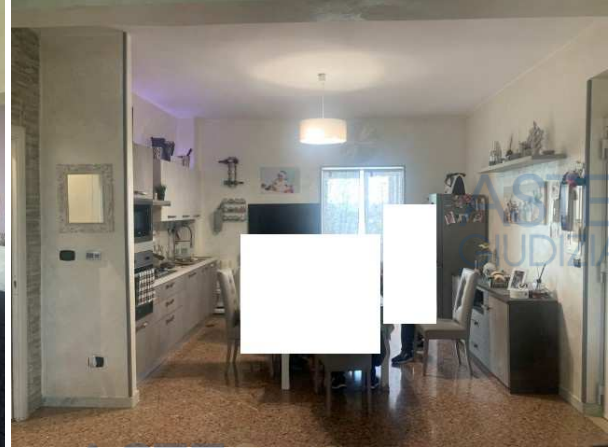
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 302/2022 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

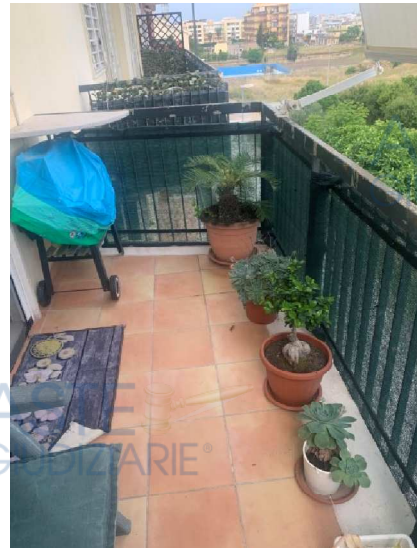
VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 302/2022 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA	CONDIZIONI
ingresso - salone - angolo cottura	Sud-Ovest-Nord	37,50	sufficiente
disimpegno	Est	1,70	sufficiente
letto 1	Nord	14,20	sufficiente
letto 2	Sud	9,00	sufficiente
bagno	Sud	4,55	sufficiente
balcone	Nord	5,05	sufficiente
veranda	Sud	6,65	sufficiente

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

TIPOLOGIA IMMOBILE : appartamento	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ingresso - salone - angolo cottura	42,80	1,00	42,80
disimpegno	2,00	1,00	2,00
letto 1	15,95	1,00	15,95
letto 2	10,20	1,00	10,20
bagno	5,70	1,00	5,70
balcone	5,05	0,25	1,26
veranda	3,95	0,60	2,37
"	2,70	0,25	0,68
Sommano superficie commerciale m²			80,96
che si arrotondano a m²			81,00

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 81,00**.

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in cemento armato
 Solai : piani in latero cemento
 Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : intonaco granagliato tinteggiato al quarzo
 Basamento : segati in travertino
 Balconi : ringhiera in ferro
 Infissi esterni : finestre in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in p.v.c.
 Portone stabile : in alluminio anodizzato e vetro
 Ingresso cantinola: in ferro

ANDRONE E SCALE

Pavimento : marmette di cemento
 Gradini : segati in marmo
 Pianerottoli : marmette di cemento

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Vani utili : marmette di cemento a scaglia media 45x45 cm.

Cucina : marmette di cemento a scaglia media 45x45 cm.

Balconi : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

INTONACI

Pareti : intonaco comune

Soffitti : intonaco comune

Finiture : idropittura tipo algalite

INFISSI

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Porta d'ingresso : blindata

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 60x30 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 60x30 cm ed idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e piatto doccia

IMPIANTI

Riscaldamento : caldaia presente ma non funzionante

Condizionamento : presenti split nei vani letto e soggiorno

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Citofono : presente

Ascensore : non presente

- **CONFINI**: l'appartamento in oggetto confina: a **Nord** con cortile condominiale adiacente la via Eschilo, ad **Est** con altra scala, a **Sud** con cortile condominiale, ad **Ovest** con vano scala e con appartamento al piano contraddistinto dal numero di interno 5, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Triggiano (BA), in ditta xxxxx, proprietario per ½ e xxxxxxx proprietaria per ½, alla partita 1008888, al **foglio di mappa 19, particella 537, subalterno 12**, Via Torre Marinara, Scala B, Interno 6, Piano 3, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale m² 83, superficie catastale totale escluso aree scoperte m² 79, rendita catastale € 335,70.

Dall'esame della visura analitico storico catastale eseguita, si desume che l'unità immobiliare al foglio di mappa 19, particella 537, subalterno 12, è stata interessata dalle seguenti variazioni:

- variazione in atti dal 18.08.1988 per sostituzione di planimetria (n. 40/1986): a tal riguardo si evidenzia che nell'attuale planimetria catastale riferita al subalterno 12, è rappresentato, coerentemente con la visura catastale, il solo appartamento, mentre nella planimetria catastale archiviata, non attuale è anche rappresentato una cantinola a piano terra.
- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- variazione del 11.07.1996 in atti dal 10.07.1998 classamento notificato ai sensi art. 12 legge 154/88 (n. 2799/L.1/1996).

Dal confronto della planimetria catastale con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano discrasie metriche e variazioni consistenti nella eliminazione di alcune tramezzature, in una diversa distribuzione interna, e nella completa chiusura di un balcone con una veranda.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stato edificato negli anni 1968-1969.

- **STATO DI CONSERVAZIONE:** complessivamente possiamo definire sufficiente lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le rifiniture interne sono di livello medio.

Sono presenti nell'immobile in oggetto macchie di umidità sul soffitto della veranda. La caldaia presente non è funzionante.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque da ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, a cura e spese dell'aggiudicatario

e previo adeguamento degli impianti, di Attestato di Prestazione Energetica che non è possibile allo stato redigere non essendo gli impianti termici adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

- LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA: dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Triggiano, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti in data 13.06.2023, Prot. n. 18568/23 e in data 04.07.2023 Prot. n. 20933/23, è emerso che l'edificio di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, è stato edificato in virtù di Nulla osta per esecuzione lavori Edili, Pratica n. 125/67 intestata a Gestione Case per Lavoratori, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano il 07.05.1968, su parere favorevole della Commissione Edilizia in data 30.11.1967.

Progettista risulta essere stato l'Ing. Vincenzo Germano, Direttore dei Lavori risulta esser stato l'Ing. Pietro Maremonti; l'impresa risulta essere stata l'impresa di Caradonna Francesco, il progettista strutturale risulta essere stato l'Ing. Roberto Casanova.

Il collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato risulta essere stato redatto in data 09.01.1969 a firma dell'Ing. Domenico De Carlo.

L'autorizzazione all'uso del fabbricato di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, risulta essere stata rilasciata dal Prefetto della Provincia di Bari in data 22.05.1970.

Per la realizzazione di porzione della veranda esistente è stata inoltrata domanda di condono n. 69/86 in data 22.02.1986 intestata a xxxxx, il cui progetto risulta approvato in data 07.10.1994 con Verbale n. 11 e che risulta tacitamente accolta dal Sindaco del Comune di Triggiano con certificazione in data 27.03.1996.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano, relativamente all'appartamento, difformità e abusi edilizi consistenti: in una diversa distribuzione dei vani interni, nel rifacimento con ampliamento del vano veranda che risulta assentito per soli m. 3.30 x m. 1,20 e in discrasie metriche.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, con l'esclusione dell'ampliamento della veranda, che va demolita e ridotta in pristino, potranno ad opinione dello scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R.

6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=3%**.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale situazione dei luoghi l'immobile in questione, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale, risulta locato alla signora xxxxxxx, con contratto di locazione di immobile ad uso abitativo, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 13.03.2017 al n. 4970 (v. allegato 6).

Il canone annuo di locazione stabilito nel suddetto contratto, relativo all'immobile oggetto della presente stima (distinto in catasto con il foglio 19, particella 537, subalterno 12; nel contratto di locazione è riportato erroneamente al foglio 12) risulta fissato in € 4.800,00 annue, che la conduttrice si è obbligata a corrispondere ai proprietari in dodici rate mensili anticipate dell'importo di € 400,00 ciascuna e quindi in scadenza anticipata entro il giorno 5 del mese di competenza.

Dall'esame del suddetto contratto di locazione in data 13.03.2017 si evince altresì che che:"1) Il contratto è stipulato per la durata di anni 4 dal 01.03.2017 al 28.02.2021 e si intende rinnovato per altri quattro anni nell'ipotesi in cui i proprietari non comunicano alla conduttrice disdetta del contratto sensi dell'art. 3, comma 1, della legge 09.12.1998 n. 4314) L'immobile dovrà essere destinato esclusivamente ad uso di civile abitazione della conduttrice e delle persone attualmente con lei conviventi 6) I proprietari per il primo quadriennio dichiarano di optare per il regime fiscale della "cedolare secca"

In data 05.06.2023 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazioni e/o comodato in essere, Prot. n. 152978 del 09.06.2023 che è rimasta priva di riscontro.

- **DIVISIBILITA':** l'unità immobiliare in oggetto non è convenientemente divisibile.
- **PROVENIENZA:** dall'esame della relazione notarile ventennale in atti, si desume che la piena

proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Triggiano (BA) al foglio di mappa 19, particella 537, subalterno 12, è pervenuta ai coniugi xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, e xxxxxx per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, in virtù di atto compravendita in data 03.06.1996, a rogito Dr.ssa Maria Lacalendola, notaio in Noicattaro, Repertorio n. 22689, Raccolta n. 4813, registrato a Bari il 24.06.1996 al n. 7418/V, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari Territorio in data 01.07.1996 al n. 19127 di registro generale ed a n. 14443 di registro particolare, da parte di:

- xxxxxxxx, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in virtù di contratto di assegnazione di alloggio popolare da parte dell'Istituto Autonomo delle Case Popolari, autenticato nelle firme dal Notaio Mario Toni di Bari in data 26.05.1983 e 07.06.1983, registrato a Bari il 27.06.1983 al n. 3852;
- xxxxxx, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà, in virtù di successione legittima al padre xxxxx (avendo il coniuge superstite rinunciato all'eredità) deceduto in Conversano(BA) il 12.11.1992, con dichiarazione di successione n. 98, Vol. 1217, registrata a Bari il 08.05.1993, rettifica con dichiarazione n. 62, Vol. 1367, registrata a Bari il 18.04.1996.

REGIME PATRIMONIALE: dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente, si desume che i coniugi xxxxxx per la quota di 1/2 della piena proprietà e xxxxxx, per la quota di 1/2 della piena proprietà, hanno acquistato entrambi la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto in regime di comunione legale di beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Si fa pertanto riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di Triggiano che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito nell'intera consistenza, a corpo e non a misura, "quanto in oggetto viene venduto ed acquistato nello stato di fatto, di uso e di diritto in cui si trova, con ogni accessione, adiacenza, dipendenza e pertinenza, con tutte le servitù attive e passive, anche non apparenti, quali esistono a seguito dello stato dei luoghi e della situazione di condominio, con tutti gli usi, diritti, azioni e ragioni inerenti, con diritti di comproprietà proporzionali al suo valore su tutte le parti dell'intero fabbricato che sono comuni per legge, uso e destinazione", e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale e che qui si abbiano integralmente riportate e trascritte.

Deve evidenziarsi che sebbene nella sola parte descrittiva dell'atto di pignoramento (trascritto in data 07.07.2022) risulti riportato oltre all'appartamento oggetto di stima anche una cantinola a piano terra distinta con il numero di interno 6 (censiti in catasto fabbricati al foglio di mappa 19, particella 537, subalterno 12), nell'attuale planimetria catastale riferita al subalterno 12 (v. allegato 3), è rappresentato, coerentemente con la visura catastale attuale, il solo appartamento come da variazione per sostituzione di planimetria (n. 40/1986) in atti catastali dal 18.08.1988.

La certificazione notarile in atti a firma del notaio Dott. Francesco Casarini precisa tra le osservazioni, correttamente, che l'unità immobiliare risulta così distinta dall'impianto meccanografico del 30-06-1987: Triggiano, foglio 19, particella 537, sub. 12, Via Torre Marinara, piano 3, A/3, cl. 3, vani 5, rendita euro 335,70. Nella suddetta certificazione notarile non vi è pertanto nessun riferimento alla cantinola a piano terra con la conseguenza che la stessa debba ad opinione della scrivente, salvo diverso parere della **S.V.III.ma**, ritenersi allo stato esclusa dalla presente vendita.

Volendo approfondire la vicenda la scrivente c.t.u. rileva che nell'atto di compravendita in data 03.06.1996 per notar Maria Lacalendola di repertorio n. 22689 con il quale l'immobile pignorato (comprensivo sia dell'appartamento che della cantinola), è pervenuto ai debitori, è verosimilmente presente una imprecisione catastale, ovvero vengono riportati, ad opinione dello scrivente

incoerentemente, i seguenti dati catastali (nell'anno 1996 non più attuali): "In catasto urbano alla partita 4880, foglio 19, particella 537, sub 12, Via Torre Marinara, scala B, interno 6, piani T-3, in accertamento". L'incoerenza rilevata, sebbene il notaio abbia precisato la dizione "in accertamento" è motivata dal fatto che sin dall'impianto catastale meccanografico del 30-06-1987 era scomparso nei dati catastali il riferimento al piano T (terra).

Probabilmente nella variazione catastale n. 40/1986 di sostituzione della planimetria, in atti dal 18.08.1988, è stato commesso un errore e/o dimenticanza consistente nel non aver riportato nella planimetria catastale appunto la cantinola a piano terra e tale errore ritengo avrebbe dovuto essere corretto prima della stipula in data 03.06.1996 per notar Maria Lacalendola di repertorio n. 22689 con il quale l'immobile pignorato (comprensivo sia dell'appartamento che della cantinola), pervenne ai debitori. Alla luce di quanto sopra esposto consegue, ad opinione della scrivente c.t.u., salvo più titolato parere di un Notaio, che ove si Voglia ricomprendere nella presente vendita la suddetta cantinola (avente una superficie lorda di mq 7,55 e commerciale di mq 3,40, che ha un valore commerciale di € 2.000,00 con conseguente prezzo a base d'asta di € 62.000,00, dovrebbero essere eseguiti prima della vendita i seguenti adempimenti:

- Acquisizione di certificazioni ipotecarie o relazione notarile sostitutiva con decorrenza dal 01/01/1986 (epoca della variazione catastale n. 40/1986 di sostituzione della planimetria) richieste contro i danti causa dell'immobile in forma generale e non particolare al fine di escludere che detta cantinola possa essere stata oggetto di trasferimento a terzi;
- Rettifica eventuale dell'atto di compravendita in data 03.06.1996 per notar Maria Lacalendola di repertorio n. 22689 con il quale l'immobile pignorato (comprensivo sia dell'appartamento che della cantinola), pervenne ai debitori precisando il verosimile errore catastale;
- Presentazione di istanza presso l'Agenzia delle Entrate servizi catastali rappresentando il possibile errore commesso nella variazione catastale n. 40/1986 di sostituzione della planimetria, in atti dal 18.08.1988, con successiva richiesta a mezzo procedura docfa di ulteriore sostituzione di planimetria rappresentando anche la suddetta cantinola.

La scrivente c.t.u., ove i suddetti oneri non Vogliano essere lasciati a carico dell'aggiudicatario, è

disponibile previa autorizzazione del Giudice, acquisizione da parte del creditore procedente delle indicate certificazioni ipotecarie generali e/o relazione notarile e parere di un Notaio, ad eseguire i conseguenti adempimenti catastali.

-Esistenza di un usufrutto: non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-Iscrizioni e trascrizioni: dall'esame della relazione notarile ventennale in atti datata 25.07.2022, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Bologna, Dott. Francesco Cesarini, aggiornata alla data del 21.07.2022, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Triggiano (BA) al foglio 19, particella 537, subalterno 12, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 12.06.2009, al n. 25623 di registro generale e al n. 4774 di registro particolare, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa**, con sede in Roma (C.F. 09339391006) contro xxxxxx e xxxxxx, in virtù di atto notarile del 10.06.2009 a rogito Dott.ssa Carmela Mongelli, repertorio n. 23161/9069, per complessivi € 168.000,00.

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 07.07.2022, al n. 36152 di registro generale e al n.26560 di registro particolare, a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa**, con sede in Roma (C.F. 09339391006) contro xxxxxx e xxxxxx, nascente da Verbale di Pignoramento Immobiliare in virtù di atto giudiziario emesso da UNEP della Corte d'Appello di Bari il 10.06.2022, repertorio n. 5425/2022.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in oggetto è costituito un condominio e l'amministratore pro tempore risulta essere il Sig. Luigi Mastrodonardo (3403219978 email mastrodonardo.amministrazioneotmail.it).

La sottoscritta ha formalmente richiesto documentazione e informative condominiale all'amministratore pro tempore giuste richieste a mezzo mail in data 06.06.2023 e 12.09.2023, rimaste prive di riscontro anche dopo molti solleciti telefonici (v. allegato 8). Nel corso delle informazioni assunte nel corso del primo accesso in data 05.06.2023 è emerso che gli oneri condominiali compreso quelli dell'acqua non vengono pagati dalla data di inizio locazione ovvero dal 03.01.2017.

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la

Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il *metodo sintetico comparativo*, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

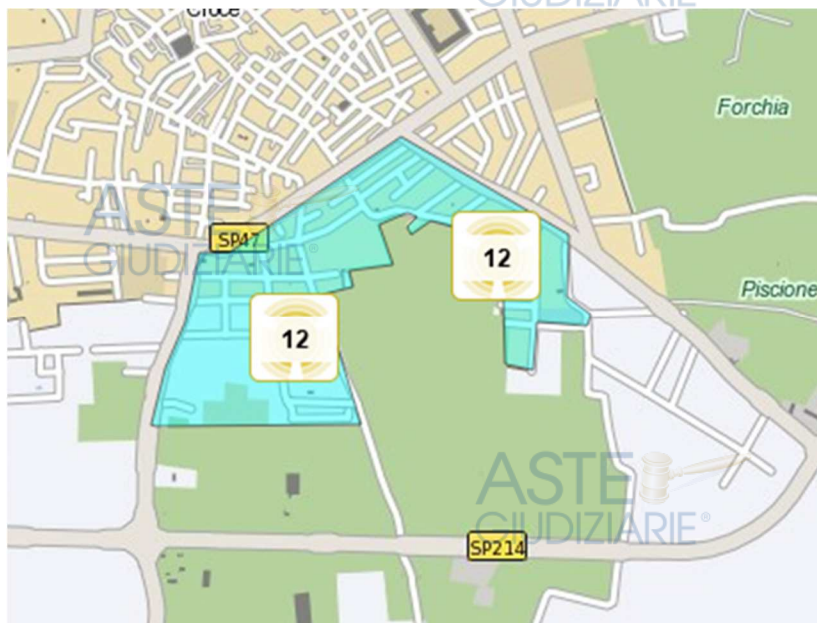
-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Via P. Guerra Giannuzzi, De Gasparo-Roma-C.so V. Emanuele del Comune di Triggiano, Codice di zona B1, microzona catastale 1, (1° semestre 2023) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.000,00 e €/mq 1.350,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 1.175,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Via P. Guerra Giannuzzi, De Gasparo, C.so V. Emanuele del Comune di Triggiano, si desumono per abitazioni in stabili di seconda fascia, valori variabili tra **€/mq 821,00 e €/mq 1.251,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L2a = €/mq 1.036,00**.

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando nel periodo dal 01.06.2021 al 30.06.2023, tramite il Servizio di Consultazione dei Valori Immobili Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato e similari di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

MODUGNO-VIA ESCHILO, 3 - CODICE DI ZONA B1 - DAL 01/06/2021 AL 30/06/2023					
N.O.	DATA	CATEGORIA	m²	PREZZO €	VALORE UNITARIO €/m²
1	lug-21	A/2	61	110.000,00	1.654,14
		C/6	11		
2	dic-21	A/3	47	105.000,00	1.735,54
		C/6	27		
3	feb-22	A/3	82	89.000,00	1.040,94
		C/2	7		
4	mar-22	A/2	76	148.500,00	1.706,90
		C/6	22		
5	mar-22	A/3	103	140.000,00	1.129,03
		C/6	42		
6	mag-22	A/3	85	97.500,00	1.048,39
		C/6	16		
7	set-22	A/3	88	93.000,00	1.056,82
8	set-22	A/3	59	160.000,00	2.162,16
		C/6	30		
9	ott-22	A/3	104	90.000,00	865,38
10	apr-23	A/3	107	142.000,00	1.327,10
11	mag-23	A/2	60	109.000,00	1.816,67
12	mag-23	A/3	155	110.000,00	709,68
13	giu-23	A/2	138	135.000,00	978,26
				MEDIA	1.325,46



Alla luce di quanto sopra esposto la scrivente, alla luce degli elementi raccolti, dopo aver eseguito un ampio studio dell'immobile in questione, tenute presenti l'ubicazione, l'estensione, le qualità intrinseche ed estrinseche, ha vagliato, valutato, mediato e rielaborato, anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto Comune, i risultati dell'indagine conoscitiva eseguita.

In virtù di tali considerazioni, si reputa congruo attribuire all'unità immobiliare oggetto di stima, con riferimento all'attualità, **il valore di mercato unitario zonale medio di riferimento** a cui quello dell'immobile in esame potrà essere utilmente comparato, di **€/m² 1325,46**.

-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

Stato di conservazione: -sufficiente: Kc= 1,00

Coefficiente di piano: - piano terzo senza ascensore : Kp= 0,80

Luminosità: - luminoso: Kl= 1,05

Esposizione e vista: -mista: Ke= 1,00

Edificio: oltre 40 anni- stato normale: Ka= 1,00

Riscaldamento: - presente con caldaia non funzionante: Kr= 1,00

Stato locativo: -immobile locato: Kg= 0,80

-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$K_{a \text{ tot.}} = K_c \times K_p \times K_l \times K_e \times K_a \times K_r \times K = 1,00 \times 0,80 \times 1,05 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,80 = 0,672$$

-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq $1.325,46 \times 0,672 = \text{€}/\text{mq } 890,71$

che si arrotondano ad **€/mq 900,00.**

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 900,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 900,00 \times M_q 81 = \text{€ } 72.900,00 \#$$

-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per demolire e ridurre in pristino le fabbriche di abusiva realizzazione, nonché per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, **Ku= 3% → € 2.187,00 #**

IL VALORE COMMERCIALE dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 72.900,00 - 2.187,00 = \text{€ } 70.713,00 \#$$

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti: **Ko = 15% → 10.606,95#**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 70.713,00 - \text{€ } 10.606,95 = \text{€ } 60.106,05 \#$$

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

che si arrotondano ad € 60.000,00

(diconsi Euro sessantamila/00).

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

Bari li 14 novembre 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 302/2022 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009