



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI BARI

*Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**

**R.G.E.I. N. 391/2024**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORE PROCEDENTE: ANDOR SPV SRL**

**DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### PERIZIA DI STIMA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Quota di proprietà di 1/1 di:*

**Lotto Unico: Abitazione di tipo economico (A/3) sito in Bari (BA) alla via Nicolai n.383, Terzo Piano – NCEU - Fg. 25, p.lla 1172, sub.13**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®





## Sommario

|                                                                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b><u>PREMESSA.....</u></b>                                                                           | <b><u>4</u></b>  |
| <b><u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA.....</u></b>                                                  | <b><u>4</u></b>  |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato .....</i></b>                        | <b><i>11</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione Lotto Unico Immobile sito in Bari (BA) .....</i></b>        | <b><i>12</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione .....</i></b>                                       | <b><i>14</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale .....</i></b> | <b><i>14</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico .....</i></b>                                 | <b><i>15</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali Lotto Unico .....</i></b>                       | <b><i>15</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri e provenienza .....</i></b>                            | <b><i>16</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici .....</i></b>                                | <b><i>17</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del Lotto Unico .....</i></b>                                    | <b><i>17</i></b> |
| <b><u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : Residenza .....</u></b>                                          | <b><u>25</u></b> |
| <b><i>Stima Immobile .....</i></b>                                                                    | <b><i>25</i></b> |
| <b><i>MCA (Market Comparison Approach) .....</i></b>                                                  | <b><i>25</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione Lotto Unico .....</i></b>                                 | <b><i>27</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso .....</i></b>                                        | <b><i>27</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 13– Verifica espropri .....</i></b>                                         | <b><i>27</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale).....</i></b>                        | <b><i>27</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima .....</i></b>                     | <b><i>27</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 16.....</i></b>                                                             | <b><i>28</i></b> |
| <b><i>RISPOSTA AL QUESITO 17.....</i></b>                                                             | <b><i>28</i></b> |





**RISPOSTA AL QUESITO 18**.....28

**RISPOSTA AL QUESITO 19**.....28

**RISPOSTA AL QUESITO 20**.....28



**FASCICOLO DEL LOTTO UNICO**.....**30**





All'Ill.ma Dott.ssa Chiara Cutolo, Giudice del Tribunale di Bari  
Esecuzione Immobiliare n.391/2024 R.G.E.I.  
Promossa da: ANDOR SPV S.R.L.  
Contro: OMISSIS

### **PREMESSA**

Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. **391/2024** del Tribunale di Bari, promosso dalla società ANDOR SPV S.R.L. nei confronti del sig. OMISSIS, l'Ill.mo Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Chiara Cutolo, il giorno 2/12/2024 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'albo nazionale dei Consulenti Tecnici d'Ufficio al n. 1093 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 4/12/2025 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 06/02/2025 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. **2 -13: Foto del lotto Unico**, all. n. **3: Planimetria di rilievo** e all. n. **7: Planimetria**). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

### **OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA**

Dal decreto emesso in data 02/12/2024 ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C. e 173-bis disp. att. c.p.c., si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

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

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

In particolare, l'Esperto deve precisare:





- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno dell'immobile pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del 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 dell'immobile 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 procedente 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 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 dell'immobile pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n.14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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 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 eseguita era intestataria dell'immobile 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 verificare l'insistenza del bene in zona Zes, mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione;
- 11) a determinare il valore dell'immobile 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);
- 12) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura dell'immobile lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 13) 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 allegghi 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;
- 14) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 15) ad allegare le planimetrie dell'immobile ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 16) 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;
- 17) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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;

18) 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 120 giorni 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.

Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d.lgs. n.196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente intimava Atto di Precetto in data 26/08/2024 nei confronti OMISSIS (C.F. OMISSIS) nato il 10/01/1985 in Bari (BA) e di OMISSIS (OMISSIS) nata il 30/07/1966 in Bari (BA), a pagare in favore della ANDOR SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, Italia, capitale sociale di Euro 10.000,00 (diecimila) i.v., avente numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno 05428600265, iscritta al n. 485052 dell'Elenco delle società veicolo di cartolarizzazione.

**LOTTO UNICO:**

**Quota di proprietà di 1/1 di immobile abitazione identificato al NCEU come segue: Foglio 25 particella 1172 sub 13; p.3, cat. A/3, classe 1, di vani 5, rendita di Euro 438,99.**

**RISPOSTA AL QUESITO 1 – Identificazione immobile pignorato**

Con atto di pignoramento immobiliare registrato in data 05/08/2024 ai Mod. F n.7676 Cron. N.8627, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente al seguente bene immobile:

- Immobile ad uso abitativo sito nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, cat. A/3 (Abitazioni di Tipo Economico), classe 1, vani 5 - riportato al NCEU al Fg.25 p.lla 1172 sub.13 r.c. € 438,99.



**RISPOSTA AL QUESITO 2 – Descrizione Lotto Unico Immobile sito in Bari (BA)****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Bari, nel quartiere Libertà, alla via Michele Nicolai n. 383 e, fa parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione, risalente verosimilmente ai primi decenni del '900, realizzato in muratura portante, con orizzontamenti piani e voltati al piano terra, tipici dell'epoca di edificazione, antecedente al 1942.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, comprendenti un piano rialzato, primo piano, secondo piano e terzo piano. La distribuzione delle bucatore sulla facciata principale segue una composizione simmetrica: al piano rialzato sono presenti tre finestre, mentre ciascuno dei tre piani superiori è dotato di tre portefinestre affaccianti su altrettanti balconi in aggetto, muniti di balaustre in ferro.

La facciata principale, di gusto dichiaratamente Art Nouveau, presenta una porzione centrale lievemente aggettante, che conferisce plasticità e movimento all'insieme compositivo. L'intero paramento murario è tinteggiato in color ocra, mentre gli elementi architettonici decorativi sono evidenziati in colore marrone. In particolare:

- due paraste binate si sviluppano per l'intera altezza della facciata, in posizione laterale, con capitelli decorati e motivi a festone che evidenziano i vari livelli interpiano;
- al primo e secondo piano, le portefinestre sono incorniciate da stipiti e architravi decorati con festoni e modanature di gusto floreale, anch'essi in tinta marrone. Al terzo piano, invece, le porte finestre sono prive di stipiti e architravi, ma mantengono un festone centrale sovrastante ogni apertura;
- tutte le bucatore sono dotate di persiane in legno verniciato marrone, in linea con la cromia degli altri elementi decorativi;
- i balconi aggettanti sono sostenuti da mensole sotto balcone di tipo decorato, anch'esse verniciate in marrone, coerentemente con gli altri elementi architettonici;
- i marcapiani, anch'essi evidenziati in tinta marrone, scandiscono la facciata con regolarità;
- la sommità dell'edificio è coronata da un marcato cornicione aggettante, anch'esso sostenuto da mensole modanate, che completa armonicamente la composizione architettonica.

Dal portone d'accesso condominiale, sostituito rispetto all'originale con uno attuale in alluminio e vetro, si accede ad un passaggio voltato a botte, che introduce in un atrio di disimpegno, dal quale ha





inizio il vano scala che serve i vari livelli dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore ed appare in un mediocre stato manutentivo.

### ***CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE DELL'APPARTAMENTO***

Dal vano scala condominiale, mediante un ballatoio di collegamento e superato un cancelletto metallico, si accede all'unità immobiliare posta al terzo piano. L'ingresso è garantito da una porta blindata, che immette in un soggiorno di disimpegno, dal quale si accede alle due camere da letto e alla cucina.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata in bollettinato con scaglie di marmo, di colore grigio chiaro. Le pareti sono tinteggiate con idropittura, con tonalità ocra e ruggine per gli ambienti principali e azzurro per le camere da letto. La cucina presenta un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica effetto pietra.

I soffitti sono in parte controsoffittati, con la presenza di elementi decorativi in gesso, il tutto tinteggiato di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche e dotato di sanitari in vetrochina bianca, comprendenti lavabo, bidet, vaso e piatto doccia.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano, che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti:

- idrico e fognario,
- citofonico,
- telefonico,
- televisivo,
- rete gas metano.

Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre, in quanto si riscontrano presenze di umidità con formazione di quadri fessurativi e aloni sull'intradosso del soffitto, indice di possibili infiltrazioni o carenze nell'impermeabilizzazione della copertura.

**L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**

**L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**



L'immobile non è soggetto ad IVA.

### **RISPOSTA AL QUESITO 3– Epoca di costruzione**

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Bari non è emerso alcun titolo edilizio legittimante il fabbricato, il quale, è stato edificato antecedentemente al 1942 e, ciò è desumibile dalla data di presentazione del primo accatastamento risalente al 25/05/1943.

Pertanto si può affermare che il fabbricato è legittimato *ope legis* in forza del primo accatastamento risalente al 25/05/1943 e sua realizzazione ante 31/10/1942.

A seguito di plurime interlocuzioni e richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Bari non sono stati rinvenuti né titoli edilizi esistenti né agibilità e abitabilità.

Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico vengono indicate le difformità edilizie, urbanistiche e catastali dell'immobile.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4– Due diligence conformità edilizia, urbanistica e catastale**

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato *ope legis* in forza del primo accatastamento risalente al 25/05/1943 e sua realizzazione ante 31/10/1942.

A seguito di plurime interlocuzioni e richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Bari non sono stati rinvenuti né titoli edilizi esistenti né agibilità e abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, è emersa una diversa rappresentazione dello stato dei luoghi, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, il servizio igienico e la cucina hanno una diversa conformazione ed estensione planimetrica. E inoltre la porta finestra del vano cucina è stata trasformata in finestra. (cfr. all. n. **3: Planimetria di rilievo**).

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: oneri professionali, sanzioni ed oblazioni e aggiornamenti catastali ammontano forfettariamente ad € 2.500,00.

(cfr. all. n. **3: Planimetria di rilievo** all. n. **7: Planimetria catastale del Lotto Unico**, all. n. **2: Foto del Lotto Unico**).



**RISPOSTA AL QUESITO 5 – Inquadramento urbanistico**

Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica dell'immobile costituente il Lotto Unico, data la natura stessa.

**RISPOSTA AL QUESITO 6– Identificativi catastali Lotto Unico**

L'immobile oggetto del Lotto Unico è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Bari (BA) con i seguenti dati:

- Immobile residenziale sito nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, piano 3, cat. A/3 (Abitazione di tipo economica), cl.1, 5 vani - riportato al NCEU al Fg.25 p.lla 1172 sub.13 - r.c. € 438,99.

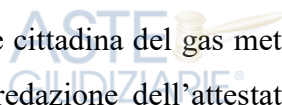


Catastralmente intestato a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) e residente in BARI, via Strada Santa Lucia N. 35 per i diritti di 1/1 di piena proprietà.



È stata acquisita la planimetria catastale presso gli uffici competenti. (cfr. all. n. **7: Planimetria catastale Lotto Unico**).

Alla presente perizia non si allega il certificato di Attestato di Prestazione Energetica, poiché l'impianto pur essendo in esercizio e collegato alla rete cittadina del gas metano, è privo di libretto d'impianto. Tale circostanza rende improcedibile la redazione dell'attestato in quanto il catasto impianti della Regione Puglia, non rilascia il certificato in questa casistica, poiché non conforme alla normativa vigente.

**RISPOSTA AL QUESITO 7– Diritti di proprietà**

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) e residente in BARI, via Strada Santa Lucia N. 35, per la quota pari a 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:





- 1) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, piano 3, cat. A/3 (Abitazione di tipo economica), cl.1, 5 vani - riportato al NCEU al Fg.25 p.la 1172 sub.13 - r.c., € 438,99.

L'immobile non è divisibile.



#### **RISPOSTA AL QUESITO 8 - Vincoli ed oneri e provenienza**

- 1) L'intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari alla Via Nicolai Domenico n.383 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 1172 sub. 13 natura A3 di 5 vani al piano 3, è pervenuta al signor OMISSIS nato a Bari il 10/01/1985, dalle signore OMISSIS nata a Bari il 21/3/1934 per l'intero diritto di usufrutto e OMISSIS nata a Bari il 22/6/1965 per l'intera nuda proprietà, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS di Casamassima del 7/12/2005 repertorio n. 30729, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 12/12/2005 ai nn. 65836 registro generale e 39765 registro particolare.
- 2) Alle signore OMISSIS nata a Bari il 21/3/1934 per l'intero diritto di usufrutto e OMISSIS nata a Bari il 22/6/1965 per l'intera nuda proprietà, l'unità immobiliare in Bari alla Via Nicolai Domenico nr 383 distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 1172 sub. 13 natura A3 di 5 vani al piano 3, è pervenuta dai coniugi OMISSIS nato a Bari il 23/1/1963 e OMISSIS nata a Bari il 5/2/1971 in regime di comunione legale, con l'atto di compravendita per notar OMISSIS di Bari del 21/4/2004 repertorio n. 27233, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 23/4/2004 ai nn. 20338 registro generale e 14189 registro particolare.

Nel periodo ventennale anteriore alla data di trascrizione del pignoramento sopra indicato, sul conto dell'esecutato, dei danti causa e di tutti i soggetti intervenuti, l'unità immobiliare innanzi descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

#### **Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni**

##### **Immobile NCEU Bari (BA): Fg.25 p.la 1172 sub. 13**

- iscrizione ipoteca volontaria registro generale n. 65839 registro particolare n. 17083 del 12/12/2005 di euro 197.250,00 a favore Banca Intesa S.p.a. con sede in Milano codice fiscale 00799960158 domicilio ipotecario eletto in Milano Piazza Ferrari n. 10 contro OMISSIS nato a





Bari il 10/1/1985 e, in qualità di debitore non datore di ipoteca OMISSIS nata a Bari il 30/7/1966 in virtù di atto per notar Giuseppina Cioffi di Casamassima del 7/12/2005 repertorio n. 30730. Mutuo fondiario di euro 131.500,00 da rimborsare in 30 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Domenico Nicolai n. 383, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 1172 sub. 13 natura A3 di 5 vani al piano 3.

- trascrizione verbale di pignoramento immobili registro generale n. 46428 registro particolare n. 35485 del 27/9/2024 a favore di Andor Spv S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05428600265, contro OMISSIS nato a Bari il 10/1/1985 in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 31/8/2024 repertorio n. 8627. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Bari, alla Via Domenico Nicolai n. 383, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 25 particella 1172 sub. 13 natura A3 di 5 vani al piano 3. (cfr. all. n. **6 : Elenco Formalità**)

***In merito agli oneri di natura condominiale in capo alla parte debitrice si evidenzia che con comunicazione mail del 12/05/2025 l'amministratore di condominio ha manifestato che il dovuto ammonta a € 1.787,16, come da prospetto che si allega alla presente perizia (cfr. all. n. **11 : Rendiconto spese condominiale**).***

#### **RISPOSTA AL QUESITO 9 – Censi, livelli, usi civici**

Sul bene immobile oggetto del lotto non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di essi non deriva dai suddetti titoli.

#### **RISPOSTA AL QUESITO 10 – Stima del Lotto Unico**

##### **Metodologia di stima adottata.**

La valutazione dell'immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non



condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 6 dicembre 2024 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **“...importo stimato....”** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- **“...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato....”** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;
- **“...alla data della stima....”** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **“...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione....”** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **“...dopo un'adeguata promozione commerciale....”** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto





all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto "MCA market comparison approach" o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche dell'immobile, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi e l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche degli immobili oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (BA) e l'Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.



Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi dell'immobile di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.

Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.

Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare e presso la banca dati digitale di Comparabilia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo. Nella microzona di riferimento, vi sono immobili con categoria A3 che risultano comparabili con il bene in oggetto.

Dalla fig.1 che segue, mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale Comparabilia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categoria catastale A3, appartenenti al foglio di mappa n.25 del Comune di Bari (BA), risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e per categoria catastale. In riferimento agli immobili con categoria A3, è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.

Immobile oggetto di stima in via Nicolai n.383 Bari - (BA)

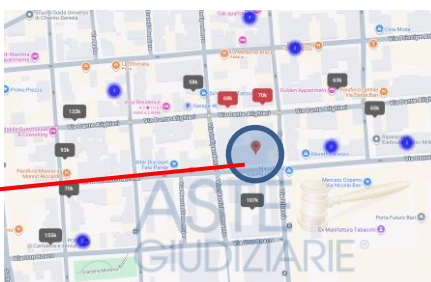


Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A3- nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi 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 dell'appartamento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per immobili del tipo A3.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:

| Dati Comparabile A                  |                                                                              |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita Immobiliare                                                    |
| <b>Ubicazione</b>                   | Comune di Bari (BA) – Appartamento in via Nicolai 383 Fg.25 p.la 1172 sub.10 |
| <b>Descrizione</b>                  | Appartamento: Piano 2°                                                       |
| <b>Destinazione principale</b>      | Appartamento con categoria catastale A/3                                     |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | Appartamento con superficie commerciale :81,00 mq                            |
| <b>Fonte dato</b>                   | Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 16367/2022                        |
| <b>Data</b>                         | 21 Aprile 2022                                                               |
| <b>Prezzo</b>                       | €58.000,00                                                                   |

| Dati Comparabile B                  |                                                                                        |
|-------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b>                 | Compravendita Immobiliare                                                              |
| <b>Ubicazione</b>                   | Comune di Bari (BA) – Appartamento in Via Nicolai 337 Fg.25 p.la 1234 sub.13           |
| <b>Descrizione</b>                  | Appartamento: Piano 3°                                                                 |
| <b>Destinazione principale</b>      | Appartamento con categoria catastale A/3                                               |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | Appartamento con superficie commerciale :97,00 mq                                      |
| <b>Fonte dato</b>                   | Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 28287.1/2023<br>Numero di unità nell'atto 1 |
| <b>Data</b>                         | 25 Luglio 2023                                                                         |
| <b>Prezzo</b>                       | € 68.000,00                                                                            |

| Dati Comparabile C  |                                                                                     |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Tipo di dato</b> | Compravendita Immobiliare                                                           |
| <b>Ubicazione</b>   | Comune di Bari (BA) – Appartamento in via Dante Alighieri 457 Fg.25 p.la 943 sub.10 |
| <b>Descrizione</b>  | Appartamento: Piano 4°                                                              |



|                                     |                                                     |
|-------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <b>Destinazione principale</b>      | Appartamento con categoria catastale A/3            |
| <b>Superficie commerciale (SUP)</b> | Appartamento con superficie commerciale 86,00 mq    |
| <b>Fonte dato</b>                   | Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 10873.1/ |
| <b>Data</b>                         | 27 Febbraio 2023                                    |
| <b>Prezzo</b>                       | € 60.000,00                                         |

### Caratteristiche di riferimento nella stima dell'appartamento

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi dell'immobile di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- **Livello di piano.**

| Tabella Dati                 |               |               |               |         |
|------------------------------|---------------|---------------|---------------|---------|
| Prezzo e Caratteristiche     | Comparabile A | Comparabile B | Comparabile C | Subject |
| <b>Prezzo totale (PRZ) €</b> | €58.000,00    | €68.000,00    | €60.000,00    |         |



|                               |            |            |            |            |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Data (DAT)</b>             | 21/04/2022 | 25/07/2023 | 27/02/2023 | 06/08/2025 |
| <b>Superficie commerciale</b> | 81,00      | 97,00      | 86,00      | 62,00      |
| <b>Livello di piano</b>       | Secondo    | Terzo      | Quarto     | Terzo      |

### Analisi dei prezzi marginali

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie dell'immobile e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$ , (Sigma = Coefficienti di ragguaglio).

$P_A(\text{Sup}) = €58.000,00 * 1/81 = 716,05 \text{ €/mq}$

$P_B(\text{Sup}) = €68.000,00 * 1/97 = 701,03 \text{ €/mq}$

$P_C(\text{Sup}) = €60.000,00 * 1/86 = 697,67 \text{ €/mq}$

$P(\text{Min}) = 697,67 \text{ €/mq}$

$P(\text{Max}) = 716,05 \text{ €/mq}$

In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il  $P(\text{min})$ : 697,67€/mq

Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.

$[i(\text{DAT})] = -0,015$  indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati e ragguagliati risulta allora:

$P_A(\text{DAT}) = €58.000,00 * (-0,015)/12 = -72,50 \text{ €/mese}$

$P_B(\text{DAT}) = €68.000,00 * (-0,015)/12 = -85,00 \text{ €/mese}$

$P_C(\text{DAT}) = €60.000,00 * (-0,015)/12 = -75,00 \text{ €/mese}$

### Tabella di valutazione



Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).



## VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILE : RESIDENZA

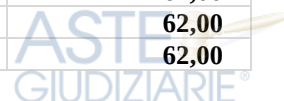
### Stima Immobile

### CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI



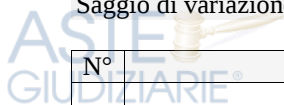
| Superfici coperte calpestabili        | N° parti | Lunghezza | Larghezza              | Totale Superficie |
|---------------------------------------|----------|-----------|------------------------|-------------------|
| Nuova superficie                      | 62,00    |           |                        | 62,00             |
| Superfici coperte calpestabili (100%) |          |           | Superficie lorda       | 62,00             |
|                                       |          |           | Superficie commerciale | 62,00             |

|  |                        |       |
|--|------------------------|-------|
|  | Superficie utile netta | 62,00 |
|  | Superficie utile lorda | 62,00 |
|  | Superficie commerciale | 62,00 |



### MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%



| N°                 | Descrizione             | Comparable 1                                                                                                                                                                       | Comparable 2                                                                                                                                                                                                          | Comparable 5                                                                                                                                                                                                                    | Subject    |
|--------------------|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 1                  | Descrizione comparabile | Comune:Bari<br>Indirizzo VIA<br>NICOLAI, 383<br>Anno 2022<br>Mese 4<br>Comune Bari<br>Foglio 25<br>Mappale 1172<br>Sub 10<br>Numero di<br>registro<br>particolare<br>n.016367/2022 | Comune:Bari<br>Indirizzo VIA<br>NICOLAI 337<br>Anno 2023<br>Mese 7<br>Comune Bari<br>Foglio 25<br>Mappale 1234<br>Sub 13<br>Numero di<br>registro<br>particolare n.<br>28287.1/2023<br>Numero di unità<br>nell'atto 1 | Comune: Bari<br>Indirizzo VIA<br>DANTE<br>ALIGHIERI, 457<br>Anno 2023<br>Mese 2<br>Comune Bari<br>Foglio 25<br>Mappale 943<br>Sub 10<br>Numero di<br>registro<br>particolare n.<br>10873.1/2023<br>Numero di unità<br>nell'atto |            |
| Dati del contratto |                         |                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                 |            |
| 2                  | Prezzo di vendita       | 58.000,00 €                                                                                                                                                                        | 68.000,00 €                                                                                                                                                                                                           | 60.000,00 €                                                                                                                                                                                                                     |            |
| 3                  | Data del contratto      | 21/04/2022                                                                                                                                                                         | 25/07/2023                                                                                                                                                                                                            | 27/02/2023                                                                                                                                                                                                                      | 06/08/2025 |
| 4                  | Differenziale [in mesi] | -40                                                                                                                                                                                | -25                                                                                                                                                                                                                   | -30                                                                                                                                                                                                                             |            |





|                         |                                        |                     |                     |                     |                 |
|-------------------------|----------------------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|-----------------|
| 5                       | Prezzo marginale                       | -72,50 €            | -85,00 €            | -75,00 €            |                 |
| 6                       | Prezzo della caratteristica            | <b>2.900,00 €</b>   | <b>2.125,00 €</b>   | <b>2.250,00 €</b>   |                 |
| <b>Superfici</b>        |                                        |                     |                     |                     |                 |
| 7                       | Superficie commerciale [m²]            | 81,00               | 97,00               | 86,00               | 62,00           |
| 8                       | Differenziale                          | -19,00              | -35,00              | -24,00              |                 |
| 9                       | Prezzo al m² Superficie                | 716,05 €            | 701,03 €            | 697,67 €            |                 |
| 10                      | Prezzo marginale Superficie            | 697,69 €            | 697,69 €            | 697,67 €            |                 |
| 11                      | Prezzo della caratteristica Superficie | <b>-13.256,11 €</b> | <b>-24.419,15 €</b> | <b>-16.744,08 €</b> |                 |
| <b>Livello di piano</b> |                                        |                     |                     |                     |                 |
| 12                      | Piano                                  | Secondo             | Terzo               | Quarto              | Terzo           |
| 13                      | Accessori piano                        | Senza ascensore     | Senza ascensore     | Senza ascensore     | Senza ascensore |
| 14                      | Valore numerico piano                  | 1                   | 0                   | -1                  | 0               |
| 15                      | Differenziale                          | -1,00               | 0,00                | 1,00                |                 |
| 16                      | Rapporto mercantile                    | 0,013               | 0,013               | 0,013               |                 |
| 17                      | Rapporto mercantile utente             | 0,000               | 0,000               | 0,000               |                 |
| 18                      | Prezzo marginale                       | 763,93 €            | 884,00 €            | 780,00 €            |                 |
| 19                      | Prezzo della caratteristica            | <b>-763,93 €</b>    | <b>0,00 €</b>       | <b>780,00 €</b>     |                 |
| <b>Risultati</b>        |                                        |                     |                     |                     |                 |
| 20                      | Prezzo corretto                        | 46.880,34 €         | 45.706,55 €         | 46.285,92 €         |                 |
| 21                      | Prezzo corretto unitario al m²         | 578,77 €            | 471,20 €            | 538,21 €            |                 |
| 22                      | Prezzo corretto medio                  | 46.290,94 €         | 46.290,75 €         | 46.290,94 €         |                 |
| 23                      | Scarto %                               | 1,27%               | -1,26%              | -0,01%              |                 |
| 24                      | Scarto assoluto                        | 589,40 €            | -584,39 €           | -5,02 €             |                 |

Divergenza: 2,57%  
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 46.290,94 €  
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 46.291,00 €

I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.

Il valore ottenuto pari a 46.291,00 €, viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:

$46.291,00€ - 15\% = 39.347,35 €$ ,

a cui vanno sottratte le spese di regolarizzazione edilizia e catastali che ammontano a: 2.500,00 €

$39.347,35 € - 2.500,00 € = 36.847,35 €$

**Pertanto il valore totale dell'appartamento in c.t. è pari a € 37.000,00**  
**(diconsi euro trentasettemila/00).**

| <b>TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO UNICO</b>     |                    |
|-----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO</b> | <b>46.291,00 €</b> |
| <b>VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%</b>    | <b>39.347,35 €</b> |
| <b>SPESE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIE E CATASTALI</b>     | <b>-2.500,00</b>   |
| <b>VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.</b>        | <b>37.000,00 €</b> |

**RISPOSTA AL QUESITO 11 - Costituzione Lotto Unico**

Il Lotto Unico sviluppato nella presente procedura è costituito dalla quota di proprietà pari a 1/1 di:

- Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, piano 3, cat. A/3 (Abitazione di tipo economica), cl.1, 5 vani - riportato al NCEU al Fg.25 p.lla 1172 sub.13 - r.c., € 438,99.

**RISPOSTA AL QUESITO 12 – Stato di possesso**

L'immobile individuato dal Lotto Unico è costituito dalla quota di piena proprietà di 1/1 di un'Abitazione sita nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, piano 3, cat. A/3 (Abitazione di tipo economica), OMISSIS (C.F.: OMISSIS) e residente in BARI, via Strada Santa Lucia N. 35, il quale è coniugato in regime di separazione dei beni. (cfr. all. n. **10 : Estratto di matrimonio**).

Il bene al momento del sopralluogo era occupato dalla sig.ra OMISSIS nata a Bari il 30/07/1966 (OMISSIS) in qualità di madre dell'esecutato sig. OMISSIS. (cfr. all. n. **9 : Certificati storici di residenza**).

**RISPOSTA AL QUESITO 13- Verifica espropri**

Il bene pignorato appartenente al Lotto Unico non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

**RISPOSTA AL QUESITO 14 – Zona ZES (Zona Economica Speciale)**

Il bene non insiste all'interno di una zona ZES.

**RISPOSTA AL QUESITO 15– Elenco allegati alla perizia di stima**

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

all. n. **1 : Visura catastale Lotto Unico**

all. n. **2 : Foto del Lotto Unico**





all. n. 3 : **Planimetria di rilievo Lotto Unico**

all. n. 4 : **Perizia di stima copia epurata**

all. n. 5 : **Check list**

all. n. 6 : **Elenco Formalità**

all. n. 7 : **Planimetria catastale del Lotto Unico**

all. n. 8 : **Scheda catastale**

all. n. 9 : **Certificati storici di residenza**

all. n. 10 : **Estratto di matrimonio**

all. n. 11 : **Rendiconto spese condominiale**



#### **RISPOSTA AL QUESITO 16**

La presente procedura sviluppa un unico lotto, la descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.



#### **RISPOSTA AL QUESITO 17**

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.



#### **RISPOSTA AL QUESITO 18**

È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.



#### **RISPOSTA AL QUESITO 19**

È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.



#### **RISPOSTA AL QUESITO 20**





Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti e depositata telematicamente.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla Piazza Aldo Moro n. 28, indirizzo e-mail: [studiotecnicoiannuzzi@gmail.com](mailto:studiotecnicoiannuzzi@gmail.com) e pec: [alessia.iannuzzi@ingpec.eu](mailto:alessia.iannuzzi@ingpec.eu)

Bari data del deposito

Con osservanza

il CTU

ing. Alessia Iannuzzi





ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## TRIBUNALE DI BARI

*Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

### PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 391/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CREDITORE PROCEDENTE: ANDOR SPV SRL**

**DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## FASCICOLO DEL LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Quota di proprietà di 1/1 di:**

***Lotto Unico: Abitazione di tipo economico (A/3) sito in Bari (BA) alla via Nicolai n.383, Terzo Piano – NCEU - Fg. 25, p.lla 1172, sub.13***

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il CTU

ing. Alessia Iannuzzi

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**LOTTO UNICO*****DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE***

L'unità immobiliare oggetto di stima è ubicata in Bari, nel quartiere Libertà, alla via Michele Nicolai n. 383 e, fa parte di un fabbricato condominiale di antica costruzione, risalente verosimilmente ai primi decenni del '900, realizzato in muratura portante, con orizzontamenti piani e voltati al piano terra, tipici dell'epoca di edificazione, antecedente al 1942.

L'edificio si sviluppa su quattro livelli fuori terra, comprendenti un piano rialzato, primo piano, secondo piano e terzo piano. La distribuzione delle bucatore sulla facciata principale segue una composizione simmetrica: al piano rialzato sono presenti tre finestre, mentre ciascuno dei tre piani superiori è dotato di tre portefinestre affaccianti su altrettanti balconi in aggetto, muniti di balaustre in ferro.

La facciata principale, di gusto dichiaratamente Art Nouveau, presenta una porzione centrale lievemente aggettante, che conferisce plasticità e movimento all'insieme compositivo. L'intero paramento murario è tinteggiato in color ocra, mentre gli elementi architettonici decorativi sono evidenziati in colore marrone. In particolare:

- due paraste binate si sviluppano per l'intera altezza della facciata, in posizione laterale, con capitelli decorati e motivi a festone che evidenziano i vari livelli interpiano;
- al primo e secondo piano, le portefinestre sono incorniciate da stipiti e architravi decorati con festoni e modanature di gusto floreale, anch'essi in tinta marrone. Al terzo piano, invece, le porte finestre sono prive di stipiti e architravi, ma mantengono un festone centrale sovrastante ogni apertura;
- tutte le bucatore sono dotate di persiane in legno verniciato marrone, in linea con la cromia degli altri elementi decorativi;
- i balconi aggettanti sono sostenuti da mensole sotto balcone di tipo decorato, anch'esse verniciate in marrone, coerentemente con gli altri elementi architettonici;
- i marcapiani, anch'essi evidenziati in tinta marrone, scandiscono la facciata con regolarità;
- la sommità dell'edificio è coronata da un marcato cornicione aggettante, anch'esso sostenuto da mensole modanate, che completa armonicamente la composizione architettonica.





Dal portone d'accesso condominiale, sostituito rispetto all'originale con uno attuale in alluminio e vetro, si accede ad un passaggio voltato a botte, che introduce in un atrio di disimpegno, dal quale ha inizio il vano scala che serve i vari livelli dell'edificio. L'edificio è privo di ascensore ed appare in un mediocre stato manutentivo.



#### **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DISTRIBUTIVE DELL'APPARTAMENTO**

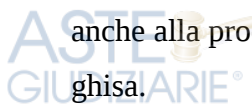


Dal vano scala condominiale, mediante un ballatoio di collegamento e superato un cancelletto metallico, si accede all'unità immobiliare posta al terzo piano. L'ingresso è garantito da una porta blindata, che immette in un soggiorno di disimpegno, dal quale si accede alle due camere da letto e alla cucina.

La pavimentazione degli ambienti è realizzata in bollesonato con scaglie di marmo, di colore grigio chiaro. Le pareti sono tinteggiate con idropittura, con tonalità ocra e ruggine per gli ambienti principali e azzurro per le camere da letto. La cucina presenta un rivestimento parietale in piastrelle di ceramica effetto pietra.



I soffitti sono in parte controsoffittati, con la presenza di elementi decorativi in gesso, il tutto tinteggiato di bianco. Il bagno è rivestito in piastrelle ceramiche e dotato di sanitari in vetrochina bianca, comprendenti lavabo, bidet, vaso e piatto doccia.



L'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale alimentata a gas metano, che provvede anche alla produzione di acqua calda sanitaria (ACS). I corpi scaldanti sono costituiti da radiatori in ghisa.

Sono inoltre presenti i seguenti impianti:

- idrico e fognario,
- citofonico,
- telefonico,
- televisivo,
- rete gas metano.



Lo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare è da ritenersi mediocre, in quanto si riscontrano presenze di umidità con formazione di quadri fessurativi e aloni sull'intradosso del soffitto, indice di possibili infiltrazioni o carenze nell'impermeabilizzazione della copertura.



**L'importo dell'intero bene quantificato in c.t. è pari a € 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**





**L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. pari a € 37.000,00 (diconsi euro trentasettemila/00).**

L'immobile non è soggetto ad IVA.

Dagli accertamenti condotti presso gli uffici competenti a seguito di richiesta di accesso agli atti inoltrata dalla scrivente, si può asserire che il fabbricato *de quo* è stato edificato e legittimato *ope legis* in forza del primo accatastamento risalente al 25/05/1943 e sua realizzazione ante 31/10/1942.

A seguito di plurime interlocuzioni e richiesta di accesso agli atti presso l'UTC del Comune di Bari non sono stati rinvenuti né titoli edilizi esistenti né agibilità e abitabilità.

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale, è emersa una diversa rappresentazione dello stato dei luoghi, poiché vi è una diversa distribuzione degli spazi interni, il servizio igienico e la cucina hanno una diversa conformazione ed estensione planimetrica. E inoltre la porta finestra del vano cucina è stata trasformata in finestra. (cfr. all. n. **3: Planimetria di rilievo**).

In ragione di quanto su esposto, i costi relativi alle spese di regolarizzazione, comprendenti: oneri professionali, sanzioni ed oblazioni e aggiornamenti catastali ammontano forfettariamente ad € 2.500,00. (cfr. all. n. **3: Planimetria di rilievo** all. n. **7: Planimetria catastale del Lotto Unico**, all. n. **2: Foto del Lotto Unico**). Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà della suddetta unità immobiliari appartenevano a OMISSIS (C.F.: OMISSIS) nato a Bari il 10/01/1985 e residente in BARI, via Strada Santa Lucia N. 35 il quale è coniugato in regime di separazione dei beni (cfr. all. n. **10: Estratto di matrimonio**).

Il bene al momento del sopralluogo era occupato dalla sig.ra OMISSIS nata a Bari il 30/07/1966 (OMISSIS) in qualità di madre dell'esecutato sig. OMISSIS. (cfr. all. n. **9: Certificati storici di residenza**).

La quota oggetto di pignoramento è pari all'intero 1/1 della piena proprietà del seguente immobile:

- 1) Abitazione di tipo economica sita nel Comune di Bari (BA) alla via Nicolai n.383, piano 3, cat. A/3 (Abitazione di tipo economica), cl.1, 5 vani - riportato al NCEU al Fg.25 p.la 1172 sub.13 - r.c., € 438,99.

Il bene immobile non è divisibile.

Gli oneri condominiali insoluti ammontano a €1.787,16 aggiornati al 12/05/2025.



| TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO UNICO        |                    |
|-------------------------------------------------------|--------------------|
| VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA<br>DEPREZZAMENTO | 46.291,00 €        |
| VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL<br>15%    | 39.347,35 €        |
| SPESE DI REGOLARIZZAZIONE EDILIZIE E CATASTALI        | -2.500,00          |
| <b>VALORE DELLA QUOTA PIGNORATA DI 1/1 IN C.T.</b>    | <b>37.000,00 €</b> |

