

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA n. 422/2021 R.G.E.

Creditore Procedente: **AMCO SPA**

Debitori Esecutati: **SIG.**

SIG.

SIG.



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa CHIARA CUTOLO**

ELABORATO PERITALE

Esperto: Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

n. 2696 O.A.P.P.C. della Provincia di Bari

n. 528 Albo C.T.U del Tribunale di Bari

Indice

Premessa	5
1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita	8
2. Completezza della documentazione ex art. 567	10
Lotto 1	
3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	10
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.1 Descrizione dei beni pignorati	11
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Stato conservativo dell'immobile	
5.1 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile	13
6.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	14
7.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico	14
8.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	14
9.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica	14
10.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	15
11.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	15
12.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	15
13.1 Vincoli e oneri condominiali	18
14.1 Provenienza ventennale	19
15.1 Determinazione del valore di stima	19
Lotto 2	
3.2 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	23
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	

4.2 Descrizione dei beni pignorati	26
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Stato conservativo dell'immobile	
5.2 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile	29
6.2 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	29
7.2 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	29
8.2 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	29
9.2 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	30
10.2 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	30
11.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.....	30
12.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	30
13.2 Vincoli e oneri condominiali.....	33
14.2 Provenienza ventennale	33
15.2 Determinazione del valore di stima	34
Lotto 3	
3.3 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	38
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.3 Descrizione dei beni pignorati	39
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Stato conservativo dell'immobile	
5.3 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile	41
6.3 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	41
7.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	41
8.3 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	42
9.3 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	42

10.3 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	43
11.3 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	43
12.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	43
13.3 Vincoli e oneri condominiali.....	46
14.3 Provenienza ventennale	47
15.3 Determinazione del valore di stima	48
Lotto 4	
3.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini	52
Corrispondenza catastale	
Cronistoria dei dati catastali	
Confini	
4.4 Descrizione dei beni pignorati	55
Caratteristiche costruttive prevalenti	
Attestato di Prestazione Energetica (APE)	
Stato conservativo dell'immobile	
5.4 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile	56
6.4 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA	57
7.4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico.....	57
8.4 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità	58
9.4 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica.....	58
10.4 Stato di possesso e di occupazione degli immobili	58
11.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente	59
12.4 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura	59
13.4 Vincoli e oneri condominiali.....	62
14.4 Provenienza ventennale	63
15.4 Determinazione del valore di stima	66
16. Conclusioni.....	69
Elenco allegati.....	70

Premessa

Con decreto di nomina del 28/02/2022, il **G.E. Dott.ssa Chiara CUTOLO** nominava lo scrivente Arch. **Tommaso SIMONE VENEZIANI**, con studio in Monopoli al Largo Fontanelle n° 2, regolarmente iscritto all'Albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n° 2696 ed a quello dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari al n° 528, Esperto nella Procedura Esecutiva Immobiliare n.422/2021 R.G.E..

Il provvedimento veniva notificato allo scrivente dalla Cancelleria competente a mezzo P.e.c. in data 22/04/2021.

Lo scopo dell'incarico è quello di procedere alla stima dei beni pignorati effettuando i seguenti ulteriori accertamenti così come disposti dal Giudice dell'Esecuzione:

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

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

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

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

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

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

di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

(si veda l'Allegato n°1: Copia fotostatica del Provvedimento di nomina dell'Esperto)

Con riferimento agli accertamenti richiesti ed eseguiti lo scrivente redige la presente relazione di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. Individuazione dei beni pignorati e formazione dei lotti di vendita

Dall'atto di pignoramento immobiliare risultano sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti beni immobili in capo ai debitori così come individuati e descritti:

In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni Amendola

n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.Illa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con

accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.Illa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada

Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.Illa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri

nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri

nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri

nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

Al fine di agevolare l'eventuale vendita giudiziaria degli immobili pignorati, si individuano n. 4 distinti lotti per la vendita, ossia:

- LOTTO 1 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) al quartiere San Pasquale con accesso dalla Via Giovanni Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71.

- LOTTO 2 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, complessivamente composto da una abitazione in villino al piano terra e da pertinenziale area esterna scoperta, individuati presso il Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- **unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;
- **area urbana sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- LOTTO 3 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) al quartiere Libertà con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- LOTTO 4 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Bari (BA) al quartiere Libertà con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37/39, ubicato al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e complessivamente composto da due locali ad uso commerciale tra di loro comunicanti, individuati presso il Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- **unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12;
- **unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

2. Completezza della documentazione ex art. 567

Esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, si precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva.

Con riferimento al bene pignorato, si evidenzia quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- risultano depositati gli estratti catastali attuali e storici del bene.

- LOTTO 1 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) al quartiere San Pasquale con accesso dalla Via Giovanni Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.Illa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71.

3.1 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	32	780	25	2	A/2	4	7 vani	Totale: 138 m ² Totale escluse aree scoperte**: 133 m ²	Euro 1.120,71	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA GIOVANNI AMENDOLA n. 61 Piano 6								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprieta'	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 16/03/2022, e la planimetria catastale attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la piena corrispondenza.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 11/03/2022 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 32 P.IIa 780 Sub 25

Via Giovanni Amendola n. 61 Piano sesto, Zona Cens. 2, A/2, classe 4, consistenza 7 vani, superficie catastale 138 m², rendita di Euro 1.120,71

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 06/03/2006

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 32 P.IIa 780 Sub 25

Via Giovanni Amendola n. 61 Piano sesto, Zona Cens. 2, A/2, classe 4, consistenza 7 vani, rendita di Euro 1.120,71

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 06/03/2006 Pratica n. BA0088147

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 32 P.IIa 780 Sub 13

Via Giovanni Amendola n. 61 Piano sesto, Zona Cens. 2, A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita di L. 2.015.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 32 P.IIa 780 Sub 13

Via Giovanni Amendola n. 61 Piano sesto, Zona Cens. 2, A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita di L. 3.315.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà (Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 24), vano scala condominiale, Via Giovanni Amendola, Cortile interno, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°2: Documentazione catastale: 2/a** Visura storica per immobile Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25; **2/b** Planimetria catastale Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25; **2/c** Estratto di mappa catastale Foglio 32, P.IIa 780)

4.1 Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Bari (Ba), con accesso dalla Via Giovanni Amendola n°61, ambito urbano dotato di tutti i servizi a carattere sociale, culturale, religioso, educativo e caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso residenziale, commerciale e direzionale, con palazzine pluripiano.

Bari è il Comune capoluogo della Regione Puglia e dell'omonima Città Metropolitana con una popolazione residente di circa 317.000 abitanti. In particolare il Comune di Bari confina con i Comuni di Modugno, Bitritto, Triggiano, Valenzano, Capurso, Adelfia, Bitonto, Noicattaro, Giovinazzo e Mola di Bari

tutti appartenenti alla Città Metropolitana di Bari.

L'unità immobiliare oggetto di stima, distante circa 1.000 m dal centro della città, è ubicato al piano sesto di un complesso edilizio pluripiano di tipo condominiale composto complessivamente da sette piani oltre al piano terra realizzato alla fine degli anni '60 dello scorso secolo. Dalla Via Giovanni Amendola n°61 si accede all'androne comune condominiale al complesso edilizio posto al piano terra ed attraverso il quale, mediante un impianto elettromeccanico di sollevamento verticale (ascensore) o mediante le scale, si giunge al piano sesto.

Con ingresso dalla prima porta posta a sinistra di chi, salendo le scale, giunge al pianerottolo al piano sesto, si accede all'unità immobiliare di cui al presente lotto 1. L'immobile risulta composto da un vano ingresso, un soggiorno, una cucina/pranzo, doppio disimpegno, due vani letto, due locali igienici, due ripostigli, un balcone e una veranda, sviluppando una superficie lorda complessiva pari a 133,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 109,90 m², ai quali vanno sommate le superfici delle pertinenze scoperte (n. 1 balcone), pari 13,70 m² circa.

In particolare, allo stato dei luoghi l'appartamento risulta composto dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Ingresso (I)	5,45 m ²	3,00 m
Soggiorno (S)	27,90 m ²	3,00 m
Cucina/Pranzo (K/P)	12,15 m ²	3,00 m
Disimpegno 1 (D1)	3,90 m ²	3,00 m
Letto 1 (L1)	16,80 m ²	3,00 m
Letto 2 (L2)	15,00 m ²	3,00 m
Locale Igienico 1 (WC1)	3,90 m ²	3,00 m
Locale Igienico 2 (WC2)	5,00 m ²	3,00 m
Ripostiglio 1 (R1)	2,70 m ²	3,00 m
Disimpegno 2 (D2)	9,45 m ²	3,00 m
Veranda (V)	5,70 m ²	3,00 m
Ripostiglio 2 (R2)	1,95 m ²	3,00 m
Balcone (B)	13,70 m ²	3,00 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con

intonaco civile, in buono stato di conservazione.

L'appartamento presenta una pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti ad eccezione della cucina, dei locali igienici e della veranda ove è applicata una pavimentazione in ceramica.

In entrambi i locali igienici sono presenti gli elementi sanitari quali mobile lavabo, doccia, vaso sospeso con cassetta di scarico incassata e bidet sospeso in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile è del tipo blindato con infissi interni in legno massello color noce scuro. I serramenti (finestre e portefinestre) sono in alluminio di colore nero; è altresì presente un ulteriore serramento del tipo avvolgibile in pvc, quale sistema di oscuramento e protezione antintrusione.

Relativamente alla **dotazione impiantistica**, sono presenti nell'appartamento:

- impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- impianto antintrusione;
- impianto videocitofonico;
- impianto di ventilazione forzata all'interno del locale igienico 1 (Wc1);
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

A seguito delle analisi svolte è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere classificazione energetica "G".

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 16/03/2022 si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta complessivamente un buono stato di conservazione.

*(si veda l'Allegato n°3: elaborati grafici: **Tav. Unica** – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Bari alla Via Giovanni Amendola con accesso dal civico 61 ubicata al piano sesto di un complesso condominiale – scala 1:100; si veda l'Allegato n°4: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°5: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO).*

5.1 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile

Poiché l'unità immobiliare individuata al presente lotto di vendita risulta pignorata per l'intera quota di proprietà, su tale punto non vi è nulla da dire.

6.1 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

7.1 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Accesso agli Atti della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (BA), l'intero complesso condominiale ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di costruzione n. 1601/68;

Relativamente all'unità immobiliare oggetto di procedura, è stata successivamente presentata la seguente pratica edilizia:

- Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi della Legge 326/2003 n. 4519 del 29/05/2007.

Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai progetti approvati.**

(Si veda l'Allegato n°6: Pratiche edilizie – Copia fotostatica del PdC in sanatoria n. 4519 del 29.05.2007)

8.1 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Accesso agli Atti della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (BA), si segnala il rilascio della dichiarazione di Abitabilità in data 26/03/1971 a firma del Commissario Prefettizio.

(Si veda l'Allegato n°7: Copia fotostatica della Dichiarazione di abitabilità del 26.03.1971)

9.1 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

10.1 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta concessa in comodato d'uso gratuito al Sig. _____ giusta contratto stipulato in data 18/09/2014 e registrato in data 23/09/2014 presso l'Ufficio Territoriale di Bari al n. 13510. La durata del contratto è stabilita a tempo indeterminato con decorrenza dal 01/01/2014. Dal certificato dello Stato di Famiglia, rilasciato su richiesta dello scrivente mediante ricerca ANPR, si rileva che l'immobile è eletto a residenza del debitore Sig. _____ nonché della Sig.ra _____ e del figlio Sig. _____.

(Si veda l'**Allegato n°8**: Copia fotostatica del contratto di comodato d'uso gratuito del 18.09.2014; Si veda l'**Allegato n°9**: Copia fotostatica del certificato Stato di Famiglia)

11.1 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

12.1 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, sono stati segnalati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per Notaio Assunta LAROCCA del 22/09/2011**, Rep. n. 120013/9506, iscritta a Bari ai nn. 40725/8412 in data 29/02/2011 per la somma complessiva di € 3.000.000,00, di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOC. COOPERATIVA PER AZIONI, sede in Bari (BA) C.F.: 00254030729), in danno di _____
_____ con sede in _____

_____ , gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

Unità immobiliare in Bari non oggetto di procedura.

tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco

Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco

Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

13.1 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale per la quale sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Facendo inoltre seguito alla certificazione prodotta dall'amministratore del condominio in Bari (BA) alla Via Giovanni Amendola n. 61 Dott. _____, alla data del 14/06/2022 relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è possibile segnalare quanto segue:

a) Spese ordinarie condominiali annue:

- Spese ordinarie annue (oltre acqua) € 672,00

b) Spese straordinarie condominiali già deliberate alla data odierna:

- Non sono state deliberate opere straordinarie


c) Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 14/06/2022:

- Non sono presenti pendenze

(Si veda l'**Allegato n°10**: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Giovanni Amendola n.61 in data 14.06.2022)

14.1 Provenienza ventennale

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/12/1992 ad oggi	 sede in Bari (BA) (proprietà 1/1)	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Paolo DI MARCANTONIO	16/12/1992	71106	18671
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	07/01/1993	298	259
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Gioia del Colle	04/01/1993	54	-

n.b.: l'intero complesso condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di procedura è stato edificato a cura e spese del Sig. _____ precedente proprietario dell'immobile fino al 16/12/1992), sull'area risultata dalla demolizione di un preesistente fabbricato pervenutogli per successione in morte del Sig. _____, apertasi in Bari il 20/01/1946, denuncia n. 54, volume 183, Ufficio del Registro di Bari, e successivo atto di divisione a rogito del Notaio Enzo FORNARO in data 30/07/1970 registrato a Bari il 05/08/1970 al n. 5792.

(Si veda l'**Allegato n°11**: Copia fotostatica dell'atto di Compravendita per Notaio Dott. Paolo DI MARCANTONIO del 16.12.1992 Rep. n. 71106/18671)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



15.1 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.



Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è

emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 2.500,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa essere incrementato nella misura del 10%.

Pertanto il valore venale sarà pari a:

$$V = V_o + (V_o \times 10\%) = 2.500,00 \text{ €/m}^2 + (2.500,00 \text{ €/m}^2 \times 10\%) = 2.750,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 32, P.LLA 780, SUB. 25			
Superficie lorda abitazione	133,00	1,00	133,00
Superficie aree esterne (pertinenze esclusive di ornamento)	13,70	Fino a 25 m ²	0,30
		Oltre 25 m ²	0,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 1			137,11

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 2.750,00 \text{ €/mq} \times 137,11 \text{ m}^2 = 377.052,50 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 377.052,50 \text{ €} - 15\% = 377.052,50 \text{ €} - 56.557,87 \text{ €} = 320.494,63 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 320.000,00 \text{ €}$$

(Euro trecentoventimila/00)

- LOTTO 2 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, complessivamente composto da una abitazione in villino al piano terra e da pertinenziale area esterna scoperta, individuati presso il Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- **unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

- **area urbana sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

3.2 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

- **unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae		Rendita
1	116	190	11		A/7	3	9,5 vani	Totale: 200 m ² Totale escluse aree scoperte**: 200 m ²	Euro 711,42	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		CONTRADA MARCHIONE n. 57 Piano T								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI		
1								(1) Proprietà		

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 29/03/2022, e la planimetria catastale attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la piena corrispondenza.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 11/03/2022 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 11
Contrada Marchione n. 57, al piano terra, A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita di Euro 711,42
Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/2005

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 11
Contrada Marchione n. 57, al piano terra, A/7, classe 3, consistenza 8 vani, rendita di Euro 711,42
Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 26/07/2005 Pratica n. BA0288740 in atti dal 26/07/2005

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/06/2000

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 9
Contrada Marchione n. 57, al piano terra, A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 200 m², rendita di € 599,09
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/2000 in atti dal 02/06/2000 CONVALIDA RENDITA CATASTALE PROPOSTA D.M.701/94

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/06/1999

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 9
Contrada Marchione n. 57, al piano terra, A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, superficie catastale 200 m², rendita di L. 1.160.000
Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIZZATA DEPOSITO ABITAZIONE
Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:
Foglio 116 Particella 190 Subalterno 1; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 5; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 6; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 7.

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà stessa ditta (Foglio 116, P.IIa 189, Sub. 1 e Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 12 e 13), salvo altri.

- **area urbana sita in Conversano (BA)** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	116	190	13		F/1					VARIAZIONE del 12/09/2011 Pratica n. BA0432313 in atti dal 12/09/2011 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 88705.1/2011).
Indirizzo		STRADA PROVINCIALE PER PUTIGNANO n. 57 Piano T								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 29/03/2022, e l'elaborato planimetrico attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la piena corrispondenza.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 11/03/2022 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 12/09/2011

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 13
Strada Provinciale per Putignano n. 57, al piano terra, F/1.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 12/09/2011 Pratica n. BA0432313 in atti dal 12/09/2011 DIVISIONE-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/07/2005

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 10

Contrada Marchione n. 57, al piano terra e primo, A/7, classe 3, consistenza 12 vani, rendita di Euro 898,64

Dati derivanti da: AMPLIAMENTO del 26/07/2005 Pratica n. BA0288729 in atti dal 26/07/2005

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 02/06/2000

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 8

Contrada Marchione n. 57, al piano terra e primo, A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita di € 613,29

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 02/06/2000 in atti dal 02/06/2000 CONVALIDA RENDITA CATASTALE PROPOSTA D.M.701/94

- Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 15/06/1999

CATASTO URBANO di Conversano (BA) Fg. 116 P.IIa 190 Sub 8

Contrada Marchione n. 57, al piano terra e primo, A/3, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita di L. 1.187.500

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 15/06/1999 in atti dal 15/06/1999 RISTRUTTURAZIONE FRAZIONAMENTO E FUSIONE AUTORIMESSA DEPOSITO ABITAZIONE

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

Foglio 116 Particella 190 Subalterno 1; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 5; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 6; Foglio 116 Particella 190 Subalterno 7.

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà stessa ditta (Foglio 116, P.IIa 189, Sub. 1 e Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11 e 12), Strada Provinciale per Putignano, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°12**: Documentazione catastale: **12/a** Visura storica per immobile Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11; **12/b** Planimetria catastale Foglio 116, P.IIa 190 Sub. 11; **12/c** Visura storica per immobile Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13; **12/d** Elaborato planimetrico Foglio 116, P.IIa 190; **12/e** Estratto di mappa catastale Foglio 116, P.IIa 190)



4.2 Descrizione dei beni pignorati

I beni immobili oggetto di procedura sono ubicati nel Comune di Conversano (Ba) alla Contrada Marchione, con accesso dalla SP 101 Conversano-Putignano n°57, ambito extraurbano a vocazione agricola caratterizzato dalla presenza di edilizia ad uso abitativo di tipo sparso.

Conversano è un Comune con una popolazione residente di circa 25.700 abitanti, ubicato a Sud/Est nell'ambito della Città Metropolitana di Bari. In particolare il Comune di Conversano confina con i Comuni di Polignano a Mare, Turi, Castellana Grotte, Mola di Bari, Rutigliano e Putignano appartenenti alla Città Metropolitana di Bari. Il compendio pignorato dista 7 Km circa dal centro urbano del Comune di Conversano e 4,5 Km circa dal centro urbano del Comune di Putignano.

Dalla S.P. 101 Conversano-Putignano, mediante cancello carrabile elettromeccanico in metallo inquadrato da due colonne rivestite in pietra, si ha accesso alla proprietà oggetto di procedura. L'area esterna, individuata in catasto alla P.Illa 190 Sub. 13, ha forma pressoché trapezoidale la cui superficie in parte è adibita a strada, mediante posa di stabilizzato, ed in parte è attrezzata a verde terrazzato caratterizzata dalla presenza di alberi e arbusti tipici della fascia mediterranea.

Il compendio pignorato fa parte di una più ampia proprietà in capo all'attuale esecutata non ricompresa nella presente procedura. Tale precisazione appare d'obbligo al fine di evidenziare che attualmente non è possibile individuare i confini materiali (muretti, recinzioni, ecc.) che separino tra di loro le aree esterne contermini. I confini, pertanto, sono rilevabili unicamente attraverso l'analisi dell'elaborato planimetrico della particella 190 presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate.

Dall'area esterna individuata al Sub. 13 è possibile accedere all'unità immobiliare individuata al Sub. 11 composta da un'area esterna pertinenziale e da un fabbricato ad uso abitativo.

Trattasi di abitazione in villa la cui realizzazione risulta essere antecedente al '67 ma che nel corso degli anni ha subito numerosi interventi edilizi che ne hanno mutato la destinazione d'uso e ne hanno ampliato le superfici coperte. Tale ciclo di interventi risulta concluso nell'anno 2006.

Mediante una piccola struttura coperta realizzata interamente in legno e posta a filtro tra l'esterno e l'interno dell'abitazione, si ha accesso all'unità immobiliare distribuita su un unico livello di piano.

Dal vano di ingresso è possibile accedere all'ampio vano di soggiorno, coperto mediante tetto in legno e coppi, caratterizzato dalla presenza di un camino e di un pozzo. Dal soggiorno, attraverso una parete finestrata, è possibile accedere all'area esterna pertinenziale in parte pavimentata con chianche ed in parte a verde. Va precisato che l'area esterna pavimentata, allo stato avente forma pressoché rettangolare, come rappresentato nell'allegato grafico ricade in parte nel perimetro dei beni oggetto di procedura ed in parte ne è al di fuori. Come riportato in precedenza, attesa l'assenza di elementi divisorii (muretti, recinzioni, ecc.) tra unità contermini, il confine tra le proprietà è riscontrabile unicamente attraverso l'analisi dell'elaborato planimetrico della particella 190.

Adiacente all'ingresso è altresì presente la cucina, quest'ultima collegata, mediante un disimpegno, ad un vano di deposito/ripostiglio e ad un locale igienico/lavanderia.

Infine, dal vano di ingresso è altresì possibile raggiungere la zona notte, caratterizzata da n. 3 camere da letto, e lo studio. Completano la dotazione dell'immobile ulteriori n. 2 locali igienici.

Ciò premesso, allo stato dei luoghi l'unità immobiliare distinta al Sub. 11 sviluppa una superficie lorda complessiva pari a 200,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 166,75 m², ai quali vanno sommate le superfici accessorie di ornamento (area esterna scoperta pertinenziale) pari 202,00 m² circa nonché la superficie esterna dell'unità individuata al Sub. 13 pari a 488,00 m² circa.

In particolare, allo stato dei luoghi l'abitazione risulta composta dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Ingresso/Pranzo (I/P)	33,10 m ²	2,80 m
Soggiorno (S)	34,70 m ²	2,70-3,20 m
Cucina (K)	11,70 m ²	2,80 m
Disimpegno 1 (D1)	3,25 m ²	2,80 m
Letto 1 (L1)	15,95 m ²	2,80 m
Locale Igienico 1 (WC1)	4,50 m ²	2,80 m
Letto 2 (L2)	9,00 m ²	2,80 m
Locale Igienico 2 (WC2)	5,50 m ²	2,80 m
Letto 3 (L3)	14,35 m ²	2,80 m
Studio (St)	18,05 m ²	2,80 m
Disimpegno 2 (D2)	2,85 m ²	2,80 m
Locale Igienico 3 (WC3)	3,40 m ²	2,80 m
Ripostiglio (R)	10,40 m ²	2,70-3,20 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva che caratterizza l'immobile pignorato è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione in muratura portante e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento ad eccezione del vano soggiorno e del ripostiglio ove è presente una copertura in legno. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 40 cm per le murature di ambito esterne e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari ed all'intradosso solaio sono realizzate con intonaco civile, in buono stato di conservazione.

L'abitazione presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in cotto in tutti gli ambienti ad eccezione del soggiorno, ove è installato un parquet, e dei locali igienici, ove è applicata una pavimentazione in ceramica.

Nel locale igienico 1 (Wc 1), sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo, una doccia, un vaso con cassetta di scarico incassata ed un bidet in vetrochina di colore bianco. Nel locale igienico 2 (Wc 2), sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo, una vasca da bagno, un vaso con cassetta di scarico incassata ed un bidet in vetrochina di colore bianco. Nel locale igienico 3 (Wc 3), sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo, una doccia, un vaso con cassetta di scarico esterna ed un bidet in

vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

La porta di accesso all'immobile è del tipo blindata. I serramenti (finestre e portefinestre) sono in legno con vetrocamera, caratterizzati dalla presenza di pannello oscurante anch'esso in legno; Gli infissi sono altresì dotati di inferriata quale sistema di protezione antintrusione. Le porte interne, rispettivamente a battente o scorrevoli, sono realizzate in legno massello.

Relativamente alla **dotazione impiantistica**, sono presenti:

- impianto elettrico, telefonico e televisivo sottotraccia;
- impianto citofonico;
- impianto idrico fognante;
- impianto di riscaldamento con elementi radianti in ghisa.

Precisazioni

Con riferimento alla dotazione impiantistica del compendio pignorato si segnala che l'impianto di approvvigionamento idrico (mediante pozzo artesiano), l'impianto di approvvigionamento del gas (mediante serbatoio GPL fuori terra) e l'impianto di scarico dei reflui domestici (mediante fossa imhoff) risultano in comune con le unità immobiliari al Fg. 116, P.IIa 190, Sub. 2, 3, 4 e 12, queste ultime tutte in proprietà all'attuale esecutata ma non oggetto di pignoramento.

Poiché l'ubicazione dei prefati impianti (punti di prelievo e di scarico) è esterna alle aree oggetto di procedura, ai fini della necessaria autonomia funzionale del compendio pignorato l'eventuale aggiudicatario dovrà provvedere alla realizzazione di nuovi impianti di approvvigionamento di acqua e gas nonché di scarico dei reflui domestici. Sulla base di tali considerazioni, al valore ordinario del bene sarà applicato un coefficiente di riduzione che si ritiene congruo assumere nella misura del 10%.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

A seguito delle analisi svolte è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere classificazione energetica "G".

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 29/03/2022 si evidenzia che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta complessivamente un buono stato di conservazione.

(si veda l'**Allegato n°13** elaborati grafici: **Tav. Unica** – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare in Conversano alla C.da Marchione con accesso dal civico 57 composta da una abitazione al piano terra con annessa area esterna pertinenziale – scala 1:100; si veda l'**Allegato n°14**: Documentazione fotografica; si veda l'**Allegato n°15**: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO).

5.2 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile

Poiché il compendio immobiliare individuato al presente lotto di vendita risulta pignorato per l'intera quota di proprietà, su tale punto non vi è nulla da dire.



6.2 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Rientrano nel campo di applicazione dell'Iva tutte le operazioni per le quali sussistono contemporaneamente i requisiti soggettivo, oggettivo e territoriale. Nel caso di specie si ritiene che ricorrano i presupposti per l'assoggettabilità della vendita dei beni al regime IVA, ai sensi del D.P.R. 633/1972 e SS.MM.II..

7.2 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano (BA), il compendio immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 7967 rilasciata in data 03/09/1984;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 48/A rilasciata in data 22/09/1995;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 49/A rilasciata in data 22/09/1995;
- Concessione edilizia in sanatoria n. 50/A rilasciata in data 22/09/1995;
- Concessione edilizia n. 26 rilasciata in data 03/03/1998;
- Concessione edilizia n. 118 rilasciata in data 08/06/1998;
- Concessione edilizia n. 234 rilasciata in data 11/12/1998;
- Concessione edilizia n. 18 rilasciata in data 03/02/2000;
- Permesso di costruire in sanatoria n. 524 rilasciato in data 13/03/2006.

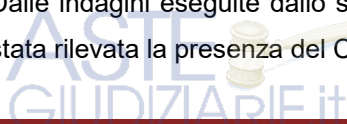
Attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e gli elaborati grafici relativi ai progetti di cui alle pratiche edilizie precedentemente elencate, **si è constatata la conformità dello stato dei luoghi rispetto ai progetti approvati.**

(Si veda l'**Allegato n°16**: Pratiche edilizie – Copia fotostatica PdC in sanatoria n.524 del 13.03.2006)



8.2 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Conversano (BA), non è stata rilevata la presenza del Certificato di Agibilità/abitabilità.



9.2 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

10.2 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo in data 29/03/2022, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta nel possesso e nella libera disponibilità dei soci accomandatari Sig.ri

11.2 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

Precisazioni

Allo stato dei luoghi l'unità immobiliare al Fg. 116, P.IIa 190 Sub. 13 (area urbana) è gravata da servitù di passaggio a favore delle unità immobiliari al Fg. 116, P.IIa 190, Sub. 2, 3, 4 e 12 per l'accesso dalla S.P. 101 (Strada Provinciale Putignano-Convertano), queste ultime tutte in proprietà all'attuale esecutata ma non oggetto di pignoramento. Si segnala, tuttavia, che i prefati immobili al Fg. 116, P.IIa 190, Sub. 2, 3, 4 e 12 godono di un secondo accesso dalla pubblica via mediante tratturo interpodereale individuato tra le particelle 69 e 113 anch'esse in proprietà alla

ma estranee alla procedura.

12.2 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, sono stati segnalati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per Notaio Assunta LAROCCA del 22/09/2011**, Rep. n. 120013/9506, iscritta a Bari ai nn. 40725/8412 in data

Pagina 30 di 72

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Luigi DE FELICE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

29/02/2011 per la somma complessiva di € 3.000.000,00, di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOC. COOPERATIVA PER AZIONI, sede in Bari (BA) C.F.: 00254030729), in danno di _____



gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig. :

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco

Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.Ila 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Ila 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Ila 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Ila 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

13.2 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di compendio immobiliare non appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale.

14.2 Provenienza ventennale

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, con riferimento al compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Luigi DE FELICE

Dal 28/11/1967 al 28/12/1995	_____	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Pietro NOTARNICOLA	28/11/1967	-	-
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	04/12/1967	50146	-
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Putignano	13/12/1967	1627	-		
Dal 28/12/1995 ad oggi	_____d _____ _____	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Francesco DENORA	28/12/1995	24233	9052
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Bari	18/01/1996	2096	1800
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Bari	16/01/1996	974/V	-		

(Si veda l'Allegato n°18: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Francesco DENORA del 28.12.1995 Rep. n. 24233/9052)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

15.2 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto

Pagina 34 di 72

G.E.: Dott.ssa Chiara CUTOLO

Custode Giudiziario: Avv. Alessandro Luigi DE FELICE

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc.);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 1.500,00 per metro quadrato di superficie. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, alla necessità di eseguire interventi di adeguamento degli impianti per garantire l'autonomia funzionale degli immobili, nonché all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" vada decrementato nella misura del 10%.

Pertanto il valore venale sarà pari a:

$$V = V_0 - (V_0 \times 10\%) = 1.500,00 \text{ €/m}^2 - (1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 10\%) = 1.350,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 116, P.LLA 190, SUB. 11			
Superficie lorda abitazione	200,00	1,00	200,00
Superficie aree esterne (pertinenze esclusive di ornamento)	202,00	Fino a 25 m ²	0,30
		Oltre 25 m ²	0,10
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 116, P.LLA 190, SUB. 13			
Superficie aree esterne (pertinenze esclusive di ornamento)	488,00	Fino a 25 m ² Oltre 25 m ²	0,30 0,10
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 2			279,00

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.350,00 \text{ €/m}^2 \times 279,00 \text{ m}^2 = 376.650,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 376.650,00 \text{ €} - 15\% = 376.650,00 \text{ €} - 56.497,50 \text{ €} = 320.152,50 \text{ €}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 320.000,00 \text{ €}$$

(Euro trecentoventimila/00)

- LOTTO 3 -

Piena proprietà dell'unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) al quartiere Libertà con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

3.3 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	103	283	1	2	C/1	4	55 m ²	Totale: 64 m ²	Euro 1.880,42	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. BA0074093 in atti dal 10/03/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 46455.1/2021)
Indirizzo		VIA FRANCESCO BABUDRI n. 19-21 Piano T								
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà per 1000/1000	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 16/03/2022, e la planimetria catastale attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la presenza di lievi difformità distributive interne.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 11/03/2022 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 10/03/2021

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.Illa 283 Sub 1

Via Francesco Babudri n. 17-21, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 55 m², superficie catastale 64 m², rendita di Euro 1.880,42.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/03/2021 Pratica n. BA0074093.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 1

Via Francesco Babudri n. 17-21, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 55 m², superficie catastale 64 m², rendita di Euro 1.880,42.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 1

Traversa I Brigata Bari n. 17-21, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 55 m², rendita di L. 3.641.000.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 1

Traversa I Brigata Bari n. 17-21, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 55 m², rendita di L. 3.036.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà (Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 2), area comune di parcheggio, Via Francesco Babudri, salvo altri.

(Si veda l'**Allegato n°18**: Documentazione catastale: **18/a** Visura storica per immobile Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1; **18/b** Planimetria catastale Foglio 103, P.IIa 283 Sub. 1; **18/c** Estratto di mappa catastale Foglio 103, P.IIa 283)

4.3 Descrizione dei beni pignorati

Il bene immobile oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Bari (Ba), con accesso dalla Via Francesco Babudri nn°19-21, ambito urbano dotato di tutti i servizi a carattere sociale, culturale, religioso, educativo e caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso residenziale, commerciale e direzionale, con palazzine pluripiano.

Bari è il Comune capoluogo della Regione Puglia e dell'omonima Città Metropolitana con una popolazione residente di circa 317.000 abitanti. In particolare il Comune di Bari confina con i Comuni di Modugno, Bitritto, Triggiano, Valenzano, Capurso, Adelfia, Bitonto, Noicattaro, Giovinazzo e Mola di Bari tutti appartenenti alla Città Metropolitana di Bari.

L'unità immobiliare oggetto di stima, distante circa 1.000 m dalle principali vie commerciali della città, è ubicato al piano terra di un complesso edilizio pluripiano di tipo condominiale composto complessivamente da sei piani oltre al piano terra realizzato agli inizi degli anni '70 dello scorso secolo. Dalla Via Francesco Babudri, attraverso due distinti ingressi individuati dai civici 19 e 21, si accede all'unità immobiliare disposta su un unico livello al piano terra.

Nello specifico, l'immobile risulta composto da tre vani e un locale igienico, sviluppando una superficie lorda complessiva pari a 64,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 55,00 m² circa.

In particolare, allo stato dei luoghi il locale risulta composto dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vano 1 (V1)	24,70 m ²	3,00 m
Vano 2 (V2)	15,80 m ²	3,00 m
Vano 3 (V3)	12,30 m ²	3,00 m
Locale Igienico (WC)	2,20 m ²	3,00 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con intonaco civile, in discreto stato di conservazione.

L'immobile presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti.

Sui soffitti è installata una controsoffittatura modulare in fibra minerale per accogliere i corpi illuminanti.

Nel locale igienico (Wc), sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo e un vaso con cassetta di scarico esterna in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

Gli accessi all'immobile sono costituiti da porte vetrate di grandi dimensioni in alluminio e vetro, dotati di saracinesca quale sistema di protezione antintrusione. Le finestre sono dotate di grate in ferro quale sistema di protezione antintrusione.

Le porte interne, con apertura a battente, sono in legno verniciato di colore bianco.

Relativamente alla **dotazione impiantistica** dell'immobile, sono presenti:

- impianto elettrico e telefonico sottotraccia;
- impianto antintrusione;
- impianto videocitofonico;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

A seguito delle analisi svolte è stato redatto Attestato di Prestazione Energetica.

L'unità immobiliare oggetto della presente perizia risulta avere classificazione energetica "G".

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 16/03/2022 si evidenzia che

l'unità immobiliare oggetto di pignoramento presenta, complessivamente, un discreto stato di manutenzione.

(si veda l'**Allegato n°19**: elaborati grafici: **Tav. Unica** – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione commerciale in Bari alla Via Francesco Babudri con accesso dai civici 19 e 21 ubicata al piano terra di un complesso edilizio pluripiano – scala 1:100; si veda l'**Allegato n°20**: Documentazione fotografica; si veda l'**Allegato n°21**: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO).

5.3 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile

Poiché l'unità immobiliare individuata al presente lotto di vendita risulta pignorata per l'intera quota di proprietà, su tale punto non vi è nulla da dire.

6.3 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Non ricorrono i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA.

7.3 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente, l'intero complesso condominiale ove è ubicata l'unità immobiliare oggetto di pignoramento è stato edificato in virtù della seguente pratica edilizia:

- **Licenza edilizia n. 650/71**

Con istanza del 21/04/2022, il sottoscritto ausiliario chiedeva all'Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso il predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia della licenza edilizia n. 650/71 nonché di pratiche successive e collegate al fine di verificare la regolarità urbanistico/amministrativa del bene oggetto di procedura.

L'Ufficio, con nota Pec del 01/06/2022 Prot. n. 0173454/2022 comunicava:

“Con riferimento all'istanza di accesso agli atti acquisita al prot. 126078/2022, per la visione/estrazione della documentazione relativa alla pratica edilizia LIC nr. 650 del 1971, si conferma che questa è regolarmente registrata nell'archivio urbanistico di questo comune e che ha ottenuto parere favorevole in data 20/10/1971, ma che al momento risulta non rintracciabile nell'archivio oggetto di un riordino generale.

Per tale casistica si rammenta la possibilità introdotta dal Decreto Legge nr. 76 del 16/07/2020, cosiddetto “Decreto semplificazioni” che ha modificato l'art. 9 bis del DPR

380/2001 aggiungendo il comma 1-bis di seguito riportato: "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia."

In assenza, pertanto, del riscontro del titolo edilizio abilitativo nonché delle successive pratiche collegate, assumono valore probante le informazioni catastali di primo impianto.

Ciò premesso, attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato graficamente in allegato alla presente relazione, e la planimetria catastale presente presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, **si è constatata la presenza di lievi difformità.**

In particolare, è stata rilevata la presenza di una variazione distributiva interna regolarizzabile attraverso la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una CILA tardiva i cui costi possono essere quantificati, con buona approssimazione, in € 5.000,00 comprensivi del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., dei diritti di segreteria e degli oneri amministrativi da versare per la presentazione della pratica edilizia e di aggiornamento catastale, il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(Si veda l'**Allegato n°22**: Pratiche edilizie – Dichiarazione Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari Prot. n. 0173454/2022 – Pratica non reperibile)

8.3 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (BA), è stata rilevata la presenza del Certificato di Agibilità/abitabilità rilasciato con Prot. 80091 del 20/11/1973.

(Si veda l'**Allegato n°23**: Copia fotostatica certificato di agibilità del 20.11.1973)

9.3 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini

dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

10.3 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo in data 16/03/2022, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta concessa in locazione alla _____, giusta contratto stipulato in data 10/02/2001 e registrato in data 12/02/2001 presso l'Ufficio Territoriale di Bari 2 al n. 1813. La durata del contratto è stabilita in anni sei con decorrenza dal 10/02/2001 e scadenza al 09/02/2007 rinnovabili di ulteriori anni sei in assenza di disdetta espressa.

Il canone mensile è stabilito in L. 400.000 (Lire quattrocentomila) per il primo anno di locazione, in L. 500.000 (Lire cinquecentomila) a decorrere dal secondo anno di locazione e soggetto, per le successive annualità, ad aggiornamento nella misura del 100% della variazione ISTAT rispetto all'annualità precedente.

Si segnala, inoltre, che a titolo cauzionale all'atto della stipula del contratto fu consegnata dalla conduttrice la somma di L. 1.200.000 (Lire unmilione duecentomila) non imputabili in conto ai canoni futuri da corrispondersi e che tale cauzione, all'atto della risoluzione del rapporto e previa verifica della insussistenza di danni, dovrà essere restituita senza maggiorazione di interessi.

Si evidenzia, infine, che la conduttrice si è obbligata ad adibire l'immobile locato ad uso uffici amministrativi e che all'atto della futura risoluzione del rapporto è stato stabilito che non sarà dovuta alcuna indennità di avviamento commerciale.

(Si veda l'Allegato n°24: Copia fotostatica del Contratto di locazione del 10.02.2001)

11.3 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

12.3 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, sono stati segnalati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per Notaio Assunta**

LAROCCA del 22/09/2011, Rep. n. 120013/9506, iscritta a Bari ai nn. 40725/8412 in data 29/02/2011 per la somma complessiva di € 3.000.000,00, di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOC. COOPERATIVA PER AZIONI, sede in Bari (BA) C.F.: 00254030729), in danno di _____
(_____

gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni

Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione

con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla

Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla

Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco

Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco

Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

Unità immobiliare in Bari non oggetto di procedura.

- Per i proporzionali diritti per la quota di nuda proprietà di 1/2 al Sig. _____ per la quota di nuda proprietà di 1/2 al Sig. _____, per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____ per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____ e per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____

Unità immobiliare in Bari non oggetto di procedura.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 03/05/2018 ai nn. 20007/2469 di restrizione dei beni: con cui si libera l'immobile al Foglio 97, P.Illa 198 graffato con l'immobile al Foglio 97, P.Illa 200 Sub. 33;
- In data 12/11/2018 ai nn. 49426/6549 di restrizione dei beni: con cui si libera l'immobile al Foglio 97, P.Illa 200 Sub. 34;
- In data 10/02/2016 al n. 832 di modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo.

- **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da atto di pignoramento immobili del 14/09/2021**, Rep. n. 6433 trascritto ai nn. 49872/37083 in data 15/10/2021 a favore della AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA, con sede in Napoli (NA) C.F.: 05828330638, in danno di _____

_____ gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni

Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.Illa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita € 1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso

il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

13.3 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di unità immobiliare appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale per la quale sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Facendo inoltre seguito alla certificazione prodotta dall'amministratore del condominio in Bari (BA) alla Via Francesco Babudri n. 19-21 Dott. _____, alla data del 07/06/2022 relativamente all'immobile oggetto di pignoramento è possibile segnalare quanto segue:

a) Spese ordinarie condominiali annue:

- Spese ordinarie

In capo alla conduttrice € 243,00
In capo alla proprietà € 44,00

b) Spese straordinarie condominiali già deliberate alla data odierna:

- Spese straordinarie € 404,00

c) Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 07/06/2022:

- Spese scadute

In capo alla conduttrice – conguaglio 2021 € 180,08

In capo alla conduttrice – Gennaio/Giugno 2022 € 75,00

In capo alla proprietà – spese straordinarie € 404,00

In capo alla proprietà – conguaglio 2021 € 337,01

(Si veda l'Allegato n°25: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Francesco Babudri n.19-21 in data 07.06.2022)

14.3 Provenienza ventennale

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, con riferimento all'unità immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 ad oggi	_____ (proprietà 1/6)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vito D'AMBROSIO	13/12/1971	46289	8931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/12/1971	54163	46237
		Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°		
Bari	20/12/1971	8906	114		
Dal 31/07/1972 ad	_____	COMPRAVENDITA - APPALTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°

oggi	(proprietà 5/6)	Notaio Vito D'AMBROSIO	31/07/1972	47398	916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	24/08/1972	34592	30027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	07/08/1972	6207	21

n.b.: l'intero complesso condominiale di cui fa parte l'unità oggetto di procedura è stato edificato a cura e spese del sull'area pervenutagli, per la quota di 1/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 13/12/1971 registrato a Bari il 20/12/1971 al n. 8906 dalla e, per la rimanente quota di 5/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 31/07/1972 registrato a Bari il 07/08/1972 al n. 6207 dalla Sig.ra

(Si veda l'**Allegato n°26**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 13.12.1971 Rep. n. 46289/8931; **Allegato n°27**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 31.07.1972 Rep. n. 47398/916)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

15.3 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità abitativa;
- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc.;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc.;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc.);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastri solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;

- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicenza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 1.200,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa coincidere con il valore venale unitario. Pertanto:

$$V = 1.200,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICIE	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICIE ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 103, P.LLA 283, SUB. 1			
Superficie lorda	64,00	1,00	64,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 3			64,00

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare)" a cura dell'Agenda del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 64,00 \text{ m}^2 = 76.800,00 \text{ €}$$

A tale importo dovranno essere detratti i costi per la regolarizzazione degli illeciti edilizi quantificati in € 5.000,00:

$$V = 76.800,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 71.800,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 71.800,00 \text{ €} - 15\% = 71.800,00 \text{ €} - 10.770,00 \text{ €} = 61.030,00\text{€}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 61.000,00 \text{ €}$$

(Euro sessantunomila/00)

- LOTTO 4 -

Piena proprietà del compendio immobiliare sito in Bari (BA) al quartiere Libertà con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37/39, ubicato al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e complessivamente composto da due locali ad uso commerciale tra di loro comunicanti, individuati presso il Catasto Fabbricati come di seguito specificato:

- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12;
- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39 censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

3.4 Identificazione catastale dei beni pignorati e dei confini

- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 37 censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastae	Rendita	
1	103	283	7	2	C/1	4	27 m ²	Totale: 30 m ²	Euro 923,12	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2016 Pratica n. BA0345623 in atti dal 28/11/2016 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA- VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 134666.1/2016)
Indirizzo			VIA FRANCESCO BABUDRI n. 37 Piano T							
INTESTATI										
N°	DATI ANAGRAFICI						CODICE FISCALE		DIRITTI E ONERI REALI	
1									(1) Proprietà per 1000/1000	

Corrispondenza catastale

Dal confronto tra lo stato dei luoghi, così come visionati al momento dell'accesso effettuato in data 16/03/2022, e la planimetria catastale attuale presente negli archivi dell'Agenzia delle Entrate si rileva la presenza di lievi difformità distributive interne nonché la sua fusione con l'immobile adiacente individuato al Fg. 103, P.IIa 283, Sub. 8 anch'esso oggetto di procedura.

Cronistoria dei dati catastali

Dall'analisi della visura storica per immobile estratta in data 11/03/2022 dallo scrivente esperto, è possibile ricostruire la seguente cronistoria catastale:

- Unità immobiliare dal 28/11/2016

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 7

Via Francesco Babudri n. 37, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 27 m², superficie catastale 30 m², rendita di Euro 923,12.

Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2016 Pratica n. BA0345623.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 7

Traversa Bari n. 37, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 27 m², superficie catastale 30 m², rendita di Euro 923,12.

Dati derivanti da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

- Situazione dell'unità immobiliare dal 01/01/1992

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 7

Traversa Bari n. 37, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 27 m², rendita di L. 1.787.400.

Dati derivanti da: VARIAZIONE del 01/01/1992 VARIAZIONE DEL QUADRO TARIFFARIO

- Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

CATASTO URBANO di Bari (BA) Fg. 103 P.IIa 283 Sub 7

Traversa Bari n. 37, al piano terra, C/1, classe 4, consistenza 27 m², rendita di L. 1.490.

Dati derivanti da: Impianto meccanografico del 30/06/1987

Confini

L'immobile confina nell'insieme con proprietà (Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8), vano scala condominio Via Francesco Babudri 35, area comune di parcheggio, Via Francesco Babudri, salvo altri.

- **unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

Dati catastali: l'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come di seguito specificato:

N°	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
1	103	283	8	2	C/1	4	28 m ²	Totale: 31 m ²	Euro 957,30	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 28/11/2016

283, Sub. 7; **28/b** Planimetria catastale Foglio 103, P.Illa 283 Sub. 7; **28/c** Visura storica per immobile Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 8; **28/d** Planimetria catastale Foglio 103, P.Illa 283 Sub. 8; **21/c** Estratto di mappa catastale Foglio 103, P.Illa 283)



4.4 Descrizione dei beni pignorati

Il compendio immobiliare oggetto di procedura è ubicato nel Comune di Bari (Ba), con accesso dalla Via Francesco Babudri nn°37-39, ambito urbano dotato di tutti i servizi a carattere sociale, culturale, religioso, educativo e caratterizzato dalla presenza di un'edilizia per uso residenziale, commerciale e direzionale, con palazzine pluripiano.

Bari è il Comune capoluogo della Regione Puglia e dell'omonima Città Metropolitana con una popolazione residente di circa 317.000 abitanti. In particolare il Comune di Bari confina con i Comuni di Modugno, Bitritto, Triggiano, Valenzano, Capurso, Adelfia, Bitonto, Noicattaro, Giovinazzo e Mola di Bari tutti appartenenti alla Città Metropolitana di Bari.

I beni oggetto di stima, distanti circa 1.000 m dalle principali vie commerciali della città, sono ubicati al piano terra di un complesso edilizio pluripiano di tipo condominiale, composto complessivamente da sei piani oltre al piano terra, realizzato agli inizi degli anni '70 dello scorso secolo. Dalla Via Francesco Babudri, attraverso due distinti ingressi individuati dai civici 37 e 39, si accede al compendio immobiliare disposto su un unico livello al piano terra.

Nello specifico, trattasi di due distinte unità in catasto censite ai subb. 7 e 8 che, allo stato attuale, sono state rese tra loro comunicanti e caratterizzate da una dotazione impiantistica comune.

Ad oggi il compendio immobiliare risulta composto da tre vani e un locale igienico, sviluppando una superficie lorda complessiva pari a 61,00 m² circa ed una superficie utile complessiva pari a 56,00 m² circa.

In particolare, allo stato dei luoghi risulta composto dai seguenti ambienti:

Vano	Superficie Utile	Altezza
Vano 1 (V1)	29,50 m ²	3,00 m
Vano 2 (V2)	17,30 m ²	3,00 m
Vano 3 (V3)	6,20 m ²	3,00 m
Locale Igienico (WC)	3,00 m ²	3,00 m

Caratteristiche costruttive prevalenti

La tecnologia costruttiva, che caratterizza l'edificio di cui fa parte l'immobile pignorato, è costituita da struttura di fondazione ed in elevazione (pilastri e travi) in cemento armato e da struttura di orizzontamento con solai piani in latero-cemento. Le chiusure verticali esterne e le suddivisioni degli spazi interni dell'edificio sono realizzate con murature di diverso spessore, rispettivamente di circa 30 cm per le murature di ambito esterne prospicienti la pubblica via, di circa 20 cm per le murature di ambito con il vano scala e di circa 10 cm per le tramezzature di suddivisione interna dell'immobile.

Le finiture interne relativamente ai paramenti murari sono realizzate con intonaco civile, in ottimo stato di conservazione.

L'immobile presenta una pavimentazione costituita da piastrelle in ceramica in tutti gli ambienti.

Sui soffitti è installata una controsoffittatura modulare in fibra minerale per accogliere i corpi illuminanti.

Nel locale igienico (Wc), sono presenti gli elementi sanitari quali un lavabo, un vaso con cassetta di scarico incassata ed un piatto doccia in vetrochina di colore bianco. Tutti i sanitari sono dotati di rubinetterie in acciaio inox.

Gli accessi all'immobile sono costituiti da porte vetrate di grandi dimensioni in alluminio e vetro, dotati di saracinesca quale sistema di protezione antintrusione. Le finestre sono dotate di grate in ferro quale sistema di protezione antintrusione.

Le porte interne, del tipo con controtelaio per porte scorrevoli a scomparsa, sono in legno verniciato di colore bianco.

Relativamente alla **dotazione impiantistica** dell'immobile, sono presenti:

- impianto elettrico e telefonico sottotraccia;
- impianto antintrusione;
- impianto videocitofonico;
- impianto idrico fognante collegato alla pubblica rete cittadina.

Attestato di Prestazione Energetica (APE)

Gli esecutati hanno fornito Attestato di Prestazione Energetica in corso di validità.

Gli immobili individuati al presente lotto di vendita risultano avere classificazione energetica "G".

Stato conservativo dell'immobile

Sulla base delle verifiche eseguite nel corso dell'accesso effettuato in data 16/03/2022 si evidenzia che il compendio immobiliare oggetto di pignoramento presenta complessivamente un ottimo stato di conservazione.

*(si veda l'Allegato n°29: elaborati grafici: **Tav. Unica – Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione commerciale in Bari alla Via Francesco Babudri con accesso dai civici 37 e 39 ubicata al piano terra di un complesso edilizio pluripiano – scala 1:100; si veda l'Allegato n°30: Documentazione fotografica; si veda l'Allegato n°31: Attestato di Prestazione Energetica a firma del Ing. Saverio SURIANO).***

5.4 Dica l'Esperto se l'immobile sia comodamente divisibile

Poiché il compendio immobiliare individuato al presente lotto di vendita risulta pignorato per l'intera quota di proprietà, su tale punto non vi è nulla da dire.

6.4 Dica l'Esperto se la vendita degli immobili è soggetta all'IVA

Non ricorrono i presupposti per l'assoggettabilità della vendita del bene al regime IVA.



7.4 Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico

Dalle indagini eseguite dallo scrivente, l'intero complesso condominiale ove è ubicato il compendio pignorato è stato edificato in virtù della seguente pratica edilizia:

- Licenza edilizia n. 650/71

Con istanza del 21/04/2022, il sottoscritto ausiliario chiedeva all'Ufficio Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari di poter eseguire accesso agli atti amministrativi depositati presso il predetto Ufficio per la visione e l'estrazione in copia della licenza edilizia n. 650/71 nonché di pratiche successive e collegate al fine di verificare la regolarità urbanistico/amministrativa dei beni oggetto di procedura.

L'Ufficio, con nota Pec del 01/06/2022 Prot. n. 0173454/2022 comunicava:

“Con riferimento all'istanza di accesso agli atti acquisita al prot. 126078/2022, per la visione/estrazione della documentazione relativa alla pratica edilizia LIC nr. 650 del 1971, si conferma che questa è regolarmente registrata nell'archivio urbanistico di questo comune e che ha ottenuto parere favorevole in data 20/10/1971, ma che al momento risulta non rintracciabile nell'archivio oggetto di un riordino generale.

Per tale casistica si rammenta la possibilità introdotta dal Decreto Legge nr. 76 del 16/07/2020, cosiddetto “Decreto semplificazioni” che ha modificato l'art. 9 bis del DPR 380/2001 aggiungendo il comma 1-bis di seguito riportato: “Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”

In assenza, pertanto, del riscontro del titolo edilizio abilitativo nonché delle successive pratiche collegate, assumono valore probante le informazioni catastali di primo impianto.

Ciò premesso, attraverso il confronto tra lo stato dei luoghi, accertato dallo scrivente e rappresentato

graficamente in allegato alla presente relazione, e le planimetrie catastali presenti presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, **si è constatata la presenza di difformità.**

In particolare, è stata rilevata per entrambe le unità immobiliari:

- diversa distribuzione interna;
- fusione delle due unità attraverso apertura di un vano porta di collegamento e dotazione impiantistica comune.

Si ritiene che le prefate difformità (distribuzione interna e fusione di due unità appartenenti alla stessa categoria catastale) possano essere regolarizzate attraverso la presentazione, da parte di tecnico abilitato, di una CILA tardiva i cui costi possono essere quantificati, con buona approssimazione, in € 5.000,00 comprensivi del compenso al professionista incaricato per la istruzione delle pratiche edilizie, per le pratiche catastali, etc., dei diritti di segreteria e degli oneri amministrativi da versare per la presentazione della pratica edilizia e di aggiornamento catastale, il tutto fatto salvo eventuali ulteriori somme per interessi, sanzioni, more, etc., da calcolarsi a cura della P.A. al momento dell'istruttoria della pratica.

(Si veda l'**Allegato n°32**: Pratiche edilizie – Dichiarazione Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari Prot. n. 0173454/2022 – Pratica non reperibile)

8.4 Verifica della presenza del certificato di Agibilità/Abitabilità

Dalle indagini eseguite dallo scrivente presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari (BA), è stata rilevata la presenza del Certificato di Agibilità/Abitabilità rilasciato con Prot. 80091 del 20/11/1973.

(Si veda l' **Allegato n°33**: Copia fotostatica certificato di agibilità del 20.11.1973)

9.4 Acquisizione del certificato di destinazione urbanistica

Con riferimento alle disposizioni di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii., non è necessaria l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica ai fini dell'alienazione dell'immobile oggetto della perizia.

10.4 Stato di possesso e di occupazione degli immobili

Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo in data 16/03/2022, il compendio immobiliare oggetto di pignoramento risulta concesso in locazione alla _____, giusta contratto stipulato in data 02/03/2020 e registrato in data 31/03/2020 presso l'Ufficio Territoriale di Bari 2 al n. 5480/3T. La durata del contratto è stabilita in anni sei con decorrenza dal 01/03/2020 e scadenza al 28/02/2026 rinnovabili di ulteriori anni sei in assenza di disdetta espressa.

Il canone annuale è stabilito per il 1°, 2° e 3° anno in € 1.200,00 (Euro milleduecento/00), per il 4°, 5° e 6° in € 2.640,00 (Euro duemilaseicentoquaranta/00). A decorrere dal secondo anno di locazione viene stabilito che il canone è soggetto ad aggiornamento nella misura del 100% della variazione ISTAT rispetto all'annualità precedente.

Si evidenzia, infine, che la conduttrice si è obbligata ad adibire l'immobile locato ad uso uffici.

(Si veda l'**Allegato n°34**: Copia fotostatica del Contratto di locazione del 02.03.2020)

11.4 Vincoli e oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, per l'immobile oggetto di pignoramento non si segnala la presenza di vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la piena proprietà o libera disponibilità.

12.4 Vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, sono stati segnalati i seguenti vincoli e oneri giuridici gravanti sull'unità oggetto di pignoramento immobiliare che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

- **IPOTECA VOLONTARIA a garanzia di mutuo per Notaio Assunta LAROCCA del 22/09/2011**, Rep. n. 120013/9506, iscritta a Bari ai nn. 40725/8412 in data 29/02/2011 per la somma complessiva di € 3.000.000,00, di cui € 1.500.000,00 per capitale, a favore di BANCA POPOLARE DI BARI - SOC. COOPERATIVA PER AZIONI, sede in Bari (BA) C.F.: 00254030729), in danno di _____

_____, gravante sul diritto di proprietà dei seguenti immobili:

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

a. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Bari (BA) con accesso dalla Via Giovanni

Amendola n. 61 ubicata al piano sesto all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25, Zona cens. 2, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza Vani 7, Sup. catastale 138 m², rendita €

1.120,71;

b. Unità immobiliare ad uso abitativo sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11, Categoria A/7, Classe 3, Consistenza Vani 9,5, Sup. catastale 200 m², rendita € 711,42;

c. Area urbana sita in Conversano (BA) alla Contrada Marchione con accesso dalla Strada Provinciale per Putignano n. 57, piano terra, censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13, Consistenza 528 m².

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

d. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 19/21 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 55 m², Sup. catastale 64 m², rendita € 1.880,42.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

e. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri n. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri n. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

- In proprietà per la quota di 1/1 alla società

Unità immobiliare in Bari non oggetto di procedura.

- Per i proporzionali diritti per la quota di nuda proprietà di 1/2 al Sig. _____ per la quota di nuda proprietà di 1/2 al Sig. _____ per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____, per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____ e per la quota di usufrutto di 1/3 al Sig. _____

Unità immobiliare in Bari non oggetto di procedura.

Francesco Babudri nn. 37 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

- In proprietà per la quota di 1/1 al Sig.

f. Unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri nn. 39 ubicata al piano terra all'interno di un complesso edilizio di tipo condominiale e censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

13.4 Vincoli e oneri condominiali

Trattasi di compendio immobiliare appartenente ad un complesso edilizio di tipo condominiale per il quale sussistono i proporzionali diritti sulle parti che sono comuni per uso, legge e destinazione all'intero complesso condominiale di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Facendo inoltre seguito alla certificazione prodotta dall'amministratore del condominio in Bari (BA) alla Via Francesco Babudri n. 37-39, alla data del 07/06/2022 relativamente agli immobili oggetto di pignoramento è possibile segnalare quanto segue:

a) Spese ordinarie condominiali annue:

- Spese ordinarie

In capo alla conduttrice € 288,00

In capo alla proprietà € 59,00

b) Spese straordinarie condominiali già deliberate alla data odierna:

- Spese straordinarie € 600,33

c) Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 07/06/2022:

- Spese scadute

In capo alla conduttrice – conguaglio 2021 € 265,81

In capo alla conduttrice – Gennaio/Giugno 2022 € 95,00

In capo alla proprietà – spese straordinarie € 300,33

(Si veda l'**Allegato n°35**: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Francesco Babudri n.37-39 in data 07.06.2022)

14.4 Provenienza ventennale

Dall'analisi della Certificazione Notarile ex art. 567 c.p.c. per Dott. Vincenzo CALDERINI, notaio in Maddaloni (CE), e prodotto agli atti dal creditore procedente, con riferimento al compendio immobiliare oggetto di pignoramento sono stati individuati i seguenti passaggi di proprietà relativi al ventennio anteriori alla trascrizione del pignoramento:

- **unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri n. 37** censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 7, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 27 m², Sup. catastale 30 m², rendita € 923,12.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 20/12/1973	(proprietà 1/6)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vito D'AMBROSIO	13/12/1971	46289	8931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/12/1971	54163	46237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	20/12/1971	8906	114
Dal 31/07/1972 al 20/12/1973	(proprietà 5/6)	COMPRAVENDITA - APPALTO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vito D'AMBROSIO	31/07/1972	47398	916
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	24/08/1972	34592	30027
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	07/08/1972	6207	21
Dal 20/12/1973 ad oggi	(proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Remigio PERCHINUNNO	20/12/1973	10837	982
Trascrizione					

Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Bari	11/01/1974	1374	1281
Registrazione			
Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Bari	09/01/1974	662	149

n.b.: l'intero complesso condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di procedura è stato edificato a cura e spese del Sig. _____ sull'area pervenutagli, per la quota di 1/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 13/12/1971 registrato a Bari il 20/12/1971 al n. 8906 dalla Sig.ra _____ e, per la rimanente quota di 5/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 31/07/1972 registrato a Bari il 07/08/1972 al n. 6207 dalla Sig.ra _____

Al Sig. _____ è pervenuta la piena proprietà dell'immobile individuato al Sub. 7 con atto di compravendita a rogito del Notaio Remigio PERCHINUNO in data 20/12/1973 registrato a Bari il 09/01/1974 al n. 662 dal padre Sig. _____

(Si veda l'**Allegato n°36**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 13.12.1971 Rep. n. 46289/8931; **Allegato n°37**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 31.07.1972 Rep. n. 47398/916; **Allegato n°38**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Remigio PERCHINUNNO del 20.12.1973 Rep. n. 10837/982)

- unità immobiliare ad uso commerciale sita in Bari (BA) con accesso dalla Francesco Babudri n. 39 censita presso il Catasto Fabbricati al Foglio 103, P.Illa 283, Sub. 8, Zona cens. 2, Categoria C/1, Classe 4, Consistenza Vani 28 m², Sup. catastale 31 m², rendita € 957,30.

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 13/12/1971 al 20/12/1973	(proprietà 1/6)	COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Vito D'AMBROSIO	13/12/1971	46289	8931
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Trani	22/12/1971	54163	46237
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Bari	20/12/1971	8906	114
COMPRAVENDITA - APPALTO					

Dal 31/07/1972 al 20/12/1973	(proprietà 5/6)	Rogante			
		Data		Repertorio N°	
		31/07/1972		47398	
		Raccolta N°		916	
		Trascrizione			
		Presso		Data	
Trani		24/08/1972			
Reg. gen.		Reg. part.			
34592		30027			
Registrazione					
Presso		Data			
Bari		07/08/1972			
Reg. N°		Vol. N°			
6207		21			
Dal 20/12/1973 ad oggi	(proprietà 1/1)	COMPRAVENDITA			
		Rogante		Raccolta N°	
		Notaio Remigio PERCHINUNNO		982	
		Data		Repertorio N°	
		20/12/1973		10837	
		Trascrizione			
		Presso		Data	
		Bari		11/01/1974	
		Reg. gen.		Reg. part.	
		1375		1282	
Registrazione					
Presso		Data			
Bari		09/01/1974			
Reg. N°		Vol. N°			
662		149			

n.b.: l'intero complesso condominiale di cui fanno parte le unità oggetto di procedura è stato edificato a cura e spese del Sig. _____ sull'area pervenutagli, per la quota di 1/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 13/12/1971 registrato a Bari il 20/12/1971 al n. 8906 dalla Sig.ra _____ e, per la rimanente quota di 5/6, con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito D'AMBROSIO in data 31/07/1972 registrato a Bari il 07/08/1972 al n. 6207 dalla Sig.ra _____

Al Sig. _____ è pervenuta la piena proprietà dell'immobile individuato al Sub. 8 con atto di compravendita a rogito del Notaio Remigio PERCHINUNNO in data 20/12/1973 registrato a Bari il 09/01/1974 al n. 662 dal padre Sig. _____

(Si veda l'**Allegato n°36**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 13.12.1971 Rep. n. 46289/8931; **Allegato n°37**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 31.07.1972 Rep. n. 47398/916; **Allegato n°38**: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Remigio PERCHINUNNO del 20.12.1973 Rep. n. 10837/982)

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



15.4 Determinazione del valore di stima

Dopo aver effettuato la descrizione dell'immobile, è possibile determinare il più probabile valore di stima dell'immobile.

Il bene immobile oggetto di stima appartiene senz'altro ad una tipologia di beni dei quali esiste un fiorente mercato di compravendita e, pertanto, si ritiene corretto stimare lo stesso sotto l'aspetto economico del più probabile valore di mercato.

Al fine di determinare il valore di mercato ordinario o normale si ritiene corretto applicare il metodo di **stima per confronto diretto o comparativa**.

Il criterio della stima per confronto diretto o comparativa si basa essenzialmente su queste fasi:

- **rilevazione di valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima;**
- **individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato;**
- **rilevazione quanti-qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima ed ai beni presi a riferimento;**
- **stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato;**
- **determinazione del valore di stima.**

La comparazione si basa sull'individuazione di beni confrontabili con il bene oggetto di stima (cioè che presentano caratteristiche analoghe a quest'ultimo) e dei quali si conosca il valore di mercato. Per "bene con caratteristiche analoghe" si intende un bene appartenente allo stesso segmento di mercato. Esiste quindi il problema di identificare le caratteristiche che individuano un determinato segmento di mercato, tra cui le più importanti risultano:

Caratteristiche di posizione estrinseche

rappresentano quelle condizioni esterne all'edificio che possono modificare il valore o lo condizionano in modo particolare. I parametri o le caratteristiche principali sono:

- prossimità ad un centro/i di particolare importanza sociale o di richiamo di flussi per interessi commerciali, turistici o altro;
- salubrità della zona, la presenza di parchi o aree attrezzate, bassa concentrazione di fabbriche o industrie inquinanti;
- efficienza dei servizi e della viabilità della zona, in particolare la densità di traffico e la presenza di attività rumorose. E' importante in proposito far riferimento alla rumorosità notturna e diurna per effetto del flusso;
- panoramicità, in particolare si fa riferimento al piano in cui è posizionata l'unità

abitativa;

- la presenza di attività economiche nella zona ad esempio, negozi, ecc..;
- ceto sociale della popolazione presente; zona signorile, media, popolare, mista ecc..;
- le categorie delle unità abitative presenti nella zona: ville, alloggi signorili, alloggi popolari ecc..;
- la possibilità di parcheggiare nella zona, se a pagamento o gratuito;
- la densità edilizia della zona (bassa, media, alta);
- presenza di aree degradate nella zona.

Caratteristiche di posizione intrinseche

rappresentano le condizioni o caratteristiche specifiche dell'immobile o dell'unità abitativa in particolare possiamo distinguere:

- la sua destinazione d'uso (residenza, ufficio, negozio, magazzino, basso fabbricato ecc..);
- la sua composizione, e disposizione degli ambienti interni, la presenza di logge o balconi o lastrici solari. Lo stato e le caratteristiche dei prospetti esterni;
- la vetustà dell'immobile ed il relativo grado di manutenzione e condizioni attuali in generale;
- l'orientamento e la luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata complessiva;
- la presenza di barriere architettoniche;
- il grado di rifinitura dell'immobile e le caratteristiche dei materiali adoperati (se materiali di pregio, o di tipo economico), nonché se prefabbricato o costruito interamente in opera;
- il grado di isolamento termico, acustico e stato degli impianti ; la verifica delle normative in merito;
- in particolare Legge 10/91 e D.P.R. 412/93. Legge 46 del 5 Marzo 1990;
- la prospicienza rispetto a vie o piazze che caratterizzano la zona;
- altimetria (pianura, collina, montagna);
- ampiezza (dimensione economica dell'azienda);
- indirizzo produttivo;
- variabili sociali.

Caratteristiche tecniche

Rappresentano il grado di finitura del fabbricato:

- numero di unità abitative per piano, la grandezza media dei singoli vani, in riferimento al D.M. 5 luglio 1975 n. 190;
- il grado di funzionalità ed efficienza degli impianti interni all'immobile (doppi ascensori, scale di sicurezza, condizionamento, tipo di riscaldamento ecc..);
- la presenza di box auto o garage, di pertinenza alle singole unità abitative e/o la presenza di vincoli pertinenziali con dette unità abitative;
- la presenza di portineria o custode.

Caratteristiche produttive

Sono caratteristiche correlate con la redditività del fabbricato stesso ed in particolare

- reddito da affitto;
- eventuale inesigibilità degli inquilini;
- vincoli storico, ambientale o altro.

Con riferimento alle caratteristiche innanzi elencate è stato possibile reperire direttamente sul mercato immobiliare alcuni dati operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi dal cui esito è emerso che il valore ordinario di mercato "Vo" per tale tipo di bene è risultato di € 1.200,00 per metro quadrato di superficie, valore che è stato mediato attraverso i dati pubblicati sul sito internet dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio. Questo valore ordinario "Vo" va incrementato o decrementato per adeguarlo alle reali condizioni in cui si trova l'immobile nel momento di stima.

In relazione alle considerazioni innanzi esposte, allo stato di conservazione e manutenzione, all'attuale situazione del mercato di compravendita immobiliare, si ritiene che il valore ordinario "Vo" possa essere incrementato nella misura del 25%.

Pertanto il valore venale sarà pari a:

$$V = V_o + (V_o \times 25\%) = 1.200,00 \text{ €/m}^2 + (1.200,00 \text{ €/m}^2 \times 25\%) = 1.500,00 \text{ €/m}^2.$$

Dalla tabella che segue, si può dedurre le superfici commerciali cui assoggettare il valore unitario così trovato:

TIPOLOGIA SUPERFICI	SUPERFICIE REALE [m ²]	COEFFICIENTI DI CONFRONTO SUPERFICI ACCESSORIE	SUPERFICIE COMMERCIALE [m ²]
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 103, P.LLA 283, SUB. 7			
Superficie lorda	30,00	1,00	30,00
UNITA' IMMOBILIARE FOGLIO 103, P.LLA 283, SUB. 8			
Superficie lorda	31,00	1,00	31,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE LOTTO 4			61,00

Si noti che: i coefficienti di confronto delle superfici accessorie sono stati desunti, ed opportunamente adeguati, dal "Manuale della banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" a cura dell'Agenzia del Territorio.

Il più probabile valore di stima dell'immobile, ottenuto dal prodotto tra il valore unitario opportunamente adeguato e la superficie commerciale, risulterà quindi pari a:

$$V = 1.500,00 \text{ €/m}^2 \times 61,00 \text{ m}^2 = 91.500,00 \text{ €}$$

Dalla stima sopra riportata dovrà essere decurtato il costo relativo alla definizione degli illeciti edilizi valutato nella misura di € 5.000,00:

$$V = 91.500,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} = 86.500,00 \text{ €}$$

Tale valore, come da provvedimento del G.E., va ridotto forfettariamente del 15% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti:

$$V = 86.500,00 \text{ €} - 15\% = 86.500,00 \text{ €} - 12.975,00 \text{ €} = 73.525,00\text{€}$$

Valore che si ritiene di poter arrotondare:

$$V = 73.500,00 \text{ €}$$

(Euro settantatremilacinquecento/00)

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

16. Conclusione

Sicuro di aver adempiuto al mandato ricevuto, sulla scorta della documentazione esaminata, facendo salvi eventuali errori materiali, rimette la presente relazione, restando a disposizione del Magistrato per quanto altro ritenuto eventualmente necessario. Tanto il sottoscritto ha ritenuto opportuno riferire a completo espletamento dell'incarico affidatogli.

Con osservanza

Monopoli, 23.06.2022

In fede
Arch. Tommaso SIMONE VENEZIANI

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Elenco allegati

Allegato n°1: Copia fotostatica del Provvedimento di nomina dell'Esperto;

LOTTO 1

Allegato n°2: Documentazione catastale:

2/a Visura storica per immobile Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25;

2/b Planimetria catastale Foglio 32, P.IIa 780, Sub. 25;

2/c Estratto di mappa catastale Foglio 32, P.IIa 780

Allegato n°3: elaborati grafici:

Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare ad uso abitativo in Bari alla Via Giovanni Amendola con accesso dal civico 61 ubicata al piano sesto di un complesso condominiale – scala 1:100;

Allegato n°4: Documentazione fotografica;

Allegato n°5: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO;

Allegato n°6: Pratiche edilizie – Copia fotostatica della PdC in sanatoria n. 4519 del 29.05.2007;

Allegato n°7: Copia fotostatica della Dichiarazione di abitabilità del 26.03.1971;

Allegato n°8: Copia fotostatica del contratto di comodato d'uso gratuito del 18.09.2014;

Allegato n°9: Copia fotostatica del certificato Stato di Famiglia;

Allegato n°10: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Giovanni Amendola n.61 in data 14.06.2022;

Allegato n°11: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Paolo DI MARCANTONIO del 16.12.1992 Rep. n. 71106/18671;

LOTTO 2

Allegato n°12: Documentazione catastale:

12/a Visura storica per immobile Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 11;

12/b Planimetria catastale Foglio 116, P.IIa 190 Sub. 11;

12/c Visura storica per immobile Foglio 116, P.IIa 190, Sub. 13;

12/d Elaborato planimetrico Foglio 116, P.IIa 190;

12/e Estratto di mappa catastale Foglio 116, P.IIa 190

Allegato n°13 elaborati grafici:

Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare in Conversano alla C.da Marchione con accesso dal civico 57 composta da una abitazione al piano terra con annessa area esterna pertinenziale – scala 1:100;

Allegato n°14: Documentazione fotografica;

Allegato n°15: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO;

Allegato n°16: Pratiche edilizie – Copia fotostatica PdC in sanatoria n.524 del 13.03.2006;

Allegato n°17: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Francesco DENORA del 28.12.1995 Rep. n. 24233/9052;

LOTTO 3

Allegato n°18: Documentazione catastale:

18/a Visura storica per immobile Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 1;

18/b Planimetria catastale Foglio 103, P.IIa 283 Sub. 1;

18/c Estratto di mappa catastale Foglio 103, P.IIa 283;

Allegato n°19: elaborati grafici:

Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione commerciale in Bari alla Via Francesco Babudri con accesso dai civici 19 e 21 ubicata al piano terra di un complesso edilizio pluripiano – scala 1:100;

Allegato n°20: Documentazione fotografica;

Allegato n°21: Attestato di Prestazione Energetica a firma dell'Ing. Antonio NOTARANGELO;

Allegato n°22: Pratiche edilizie:

Dichiarazione Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari Prot. n. 0173454/2022 – Pratica non reperibile;

Allegato n°23: Copia fotostatica certificato di agibilità del 20.11.1973;

Allegato n°24: Copia fotostatica del Contratto di locazione del 10.02.2001;

Allegato n°25: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Francesco Babudri n.19-21 in data 07.06.2022;

Allegato n°26: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 13.12.1971 Rep. n. 46289/8931;

Allegato n°27: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 31.07.1972 Rep. n. 47398/916;

LOTTO 4

Allegato n°28: Documentazione catastale:

28/a Visura storica per immobile Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 7;

28/b Planimetria catastale Foglio 103, P.IIa 283 Sub. 7;

28/c Visura storica per immobile Foglio 103, P.IIa 283, Sub. 8;

28/d Planimetria catastale Foglio 103, P.IIa 283 Sub. 8;

28/e Estratto di mappa catastale Foglio 103, P.IIa 283;

Allegato n°29: elaborati grafici:

Tav. Unica – Rilievo architettonico dell'unità immobiliare a destinazione commerciale in Bari alla Via Francesco Babudri con accesso dai civici 37 e 39 ubicata al piano terra di un complesso edilizio pluripiano – scala 1:100;

Allegato n°30: Documentazione fotografica;

Allegato n°31: Attestato di Prestazione Energetica a firma del Ing. Saverio SURIANO;

Allegato n°32: Pratiche edilizie:

Dichiarazione Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari Prot. n.

0173454/2022 – Pratica non reperibile;

Allegato n°33: Copia fotostatica certificato di agibilità del 20.11.1973;

Allegato n°34: Copia fotostatica del Contratto di locazione del 02.03.2020;

Allegato n°35: Copia fotostatica della certificazione trasmessa dall'Amministratore del Condominio in Bari alla Via Francesco Babudri n.37-39 in data 07.06.2022;

Allegato n°36: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 13.12.1971 Rep. n. 46289/8931;

Allegato n°37: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Vito D'AMBROSIO del 31.07.1972 Rep. n. 47398/916;

Allegato n°38: Copia fotostatica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Remigio PERCHINUNNO del 20.12.1973 Rep. n. 10837/982.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it