

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. dott.ssa Chiara CUTOLO



ELABORATO PERITALE DI STIMA

RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. n. 47/2014

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **SV.IM. CONSORTIUM S.C.P.A.**

in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED] ([REDACTED])



C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA

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

INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI	9
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	10
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	11
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esegutati	11
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	14
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito	15
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancati che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esegutato.....	18
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI	18
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1	20
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A)	20
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	23
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente	23
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	23
5.2	determinazione del valore dell'alloggio A): criterio di stima adottato	24
5.2.1	stima alloggio A).....	25
5.3	descrizione analitica dell'alloggio B)	26
5.3.1	stato di possesso dell'alloggio B).....	29
5.3.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente	30
5.3.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	30
5.4	determinazione del valore dell'alloggio B): criterio di stima adottato	30
5.4.1	stima alloggio B).....	31
5.5	descrizione analitica fondo rustico C)	32
5.5.1	stato di possesso fondo rustico C).....	33
5.5.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo rustico C) che resteranno a carico dell'acquirente	34
5.5.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo rustico C) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	34
5.6	determinazione del valore del fondo C): criterio di stima adottato	34
5.6.1	stima fondo rustico C).....	35
5.7	stima LOTTO 1	35
6	CONCLUSIONI	36

APPENDICI

Appendice 0) elenco immobili siti nel Comune di Bari (BA) al fg 51 ptc 624;

Appendice 1) certificato anagrafico di stato civile ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio del debitore esegutato;

- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 10.08.2023;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobili oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa agli immobili oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobili siti in Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C;
- Appendice 6)** Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1874/2004 (prot. 144016 del 01.07.2004), Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 936/2006 (prot. 116846 del 24.04.2006) e successiva Permissio di Costruire n. 234/2006 in variante del 02 maggio 2006;
- Appendice 7)** certificato di destinazione urbanistica suolo pignorato (Comune di Bari (BA) fg 51 pto 782);
- Appendice 8)** atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di compravendita del 13 giugno 2003 Repertorio 116400 Raccolta 33950;
- Appendice 9)** planimetria beni pignorati appartenente al lotto n. 1;
- Appendice 10)** documentazione fotografica beni pignorati lotto n. 1;
- Appendice 11)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Eari – II semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (BA).

1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 12.10.2022 (invia telematicamente via p.e.c. in data 12.10.2022), riceveva incarico dal G. Es. Dott.ssa Chiara CUTOLO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 47/2014) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atti di pignoramento immobiliare trascritti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12 febbraio 2014 Registro Particolare 3686 Registro Generale 4701 a favore di **SVIM CONSORTIUM S.C.P.A.**, in liquidazione, con sede in Bari (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], nonché in data 13 maggio 2022 Registro Particolare 18546 Registro Generale 25034 a favore di **MARATHON S.P.V. S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] ed in data 03 agosto 2023 Registro Particolare 29471 Registro Generale 38782 a favore di **MARATHON S.P.V. S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] (quest'ultimo soggetto, estraneo alla procedura esecutiva, risulta acquirente, dall'odierno debitore esecutato, di uno degli immobili pignorati, con atto di compravendita del 21 febbraio 2022 trascritto in data 02 marzo 2022 Registro Particolare 7449 Registro Generale 9973):

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, di estensione complessiva pari ad ettari 00.22.22 (duemiladuecentoventidue mq) censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri).

Con riferimento all'ultimo cespote pignorato del precedente elenco puntato, ovvero l'unità immobiliare censita catastalmente al fg 51 ptc 624 sub 1, si evidenzia che su precisa richiesta del Custode Giudiziario avv. Simona Carabba, finalizzata all'accertamento del numero di sub collegati alla ptc 624 del fg 51, è stata condotta una specifica indagine da parte dello scrivente c.t.u. dalla quale è emerso che nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari l'unico cespote identificabile al fg 51 ptc 624 è quello relativo al sub 1 già oggetto di pignoramento; in allegato alla presente perizia estimativa si allega documentazione attestante quanto appena riferito, come acquisita dall'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano) (app. n. 0).

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del verbale di giuramento dell'esperto, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in prima luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compuito questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA.

ovvero nel caso di immobili abitativi, dico 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 accettare, 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 e in tali casi specifichi 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 obblazioni già comisposte o da cominciare, in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative, provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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. Al sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quell'area 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 giudici 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, stabilisce 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 accettare 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 alleghi 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 accettare 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 lotti, 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 periziatati, in formato .rtf o word.zip.
- 18) Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.
- 19) L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche

regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi).



2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle della comunicazione inviata da parte del Custode Giudiziario, recante data ed ora del primo accesso, nella giornata del 27 marzo 2023, alle ore 15:30, i sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Simona Carabba, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva ad una prima identificazione dei cespiti oggetto di pignoramento e stima collocati all'interno del fabbricato sito in Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C.

In tale occasione, alla presenza del debitore esecutato sig. [REDACTED], il sottoscritto c.t.u. procedeva, in successione, al rilievo celerimetrico e fotografico completo degli immobili pignorati siti Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C.

Altresì, come da consolidata prassi, si provvedeva a compiere accurata ricognizione dei suindicati beni periziani, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la tipologia costruttiva, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi; in tale ambito si rivelava impossibile la visione completa di un fabbricato in stato di abbandono collocato all'interno del fondo rustico anch'esso oggetto di procedura esecutiva (fig. 51 ptc 782), atteso che esso si presentava in precario stato di manutenzione e conservazione.

Con la stesura del verbale di avvenuto sopralluogo, letto confermato e sottoscritto dall'avv. S. Carabba, dallo scrivente c.t.u., nonché dal debitore esecutato, si dichiaravano concluse le operazioni peritali finalizzate all'accesso nei cespiti oggetto di procedura esecutiva, rimandando al deposito telematico dell'elaborato peritale di stima.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 47/2014 (Tribunale di Bari) è emerso che

1. Il creditore precedente *SVIM CONSORTIUM S.C.P.A.*, in liquidazione, con sede in Bari (BA) ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva; in particolare, dalla consuazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 12.02.2014 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. Il creditore precedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi del documento;
3. Il creditore precedente non ha provveduto al deposito del certificato di stato civile del debitore esecutato; il suddetto certificato, in uno con l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (con indicazione delle annotazioni a margine) rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. ed allegati al presente elaborato peritale (**app. n. 1**)



4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. (ispezione ipotecaria del 10.08.2023) presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative ai beni pignorati eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione dei pignoramenti in oggetto (12.02.2014, 13.05.2022 e 03.08.2023); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 30 giugno 2003 Registro Particolare 21453 Registro Generale 30305, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], contro (*) [REDACTED]
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED]
nata a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED], (*) [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
C.F. [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Paolo Di Marcantonio in Bari (BA) del 02 dicembre 2010 Repertorio 7933 Raccolta 2575 con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero, in regime di separazione legale dei beni, della piena proprietà dei seguenti immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA):

- al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] il. e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri. *Nota del c.t.u.: all'atto di compravendita l'identificazione catastale di tale immobile era la seguente: Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2;*
- al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri. *Nota del c.t.u.: all'atto di compravendita l'identificazione catastale di tale immobile era la seguente: Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2;*
- al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri. *Nota del c.t.u.: all'atto di compravendita l'identificazione catastale di tale fondo rustico era la seguente: Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 68*

e presentava consistenza diversa in quanto non ancora investito da procedura espropriativa ad opera del Comune di Bari (BA) per pubblica utilità;

- al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri). Nota del c.t.u. con riferimento a tale ultimo immobile (di vecchissima realizzazione) del precedente elenco puntato, corre obbligo precisare che esso, ancorché non espressamente indicato nell'atto di compravendita, era certamente già esistente. Successivamente, anno 2005, risulta essere stato accatastato dallo stesso debitore).

* ai suddetti gli immobili erano così pervenuti in parte (la quota di 1/8 ciascuna a [REDACTED] per successione in morte dello zio [REDACTED] deceduto il 14.02.1939, regolata da testamento olografo del 18.05.1936, pubblicato con verbale Notaio Foco Albenzio del 22.02.1939 reg. a Bari (BA) il 08.03.1939 al n. 2870, e per successione in morte del fratello [REDACTED] deceduto il 06.10.1945, regolata da testamento Olografo del 10.01.1943 pubblicato con verbale Notaio Piva del 28.08.1946 reg. a Padova (PD) il 02.09.1946 al n. 246; in parte (la quota di 1/8 a [REDACTED] per atto di donazione per Notaio Mario Scialpi del 30.08.1976, registrato a Bari (BA) il 07.09.1976 al n. 1564, trascritto il 02.09.1976 ai nn. 19913/17771; in parte (la quota di 1/8 a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] e deceduto il 09.08.1996 (Uff. Reg. Bari (BA) den. 83 vol. 1427 del 25.06.1997, trascritta il 11.02.2010 ai nn. 6811/4661); in parte (la quota di 1/8 a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] e deceduto il 29.04.1977, registrata a Roma (RM) il 07.01.1978 al n. 21 vol. 14135, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduta il 04.01.1989; in parte (la quota di 1/8 indiviso a [REDACTED] per successione testamentaria in morte di [REDACTED] e deceduto il 27.07.1989 (Uff. Reg. Firenze (FI) den. 44 vol. 3008), trascritta il 16.05.1994 ai nn. 15842/11986, ed ulteriori denunzia (Uff. Reg. Firenze (FI) den. 49 vol. 3410 del 09.09.1998) trascritta il 10.09.2008 ai nn. 43139/29277, devoluta per testamento olografo pubblicato con verbale Notaio Piccinini del 18.10.1989 registrato a Firenze (FI) il 03.11.1989 al n. 7682; in parte (la quota di 1/8 a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] nata a Bari (BA) il 08.06.1906 e deceduta il 28.03.1983 (Uff. Reg. Bari (BA) den. 80 vol. 1038), trascritta il 20.06.1990 ai nn. 23812/18786; in parte (la quota di 1/8 a [REDACTED] per successione legittima in morte di [REDACTED] deceduta il 11.11.1970, registrata a Bari (BA) al n. 32 vol. 451, e successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduto il 14.02.1993).

2. Trascrizione del 12 febbraio 2014 Registro Particolare 3686 Registro Generale 4701 in favore di SV.I.M. OONSORTIUM S.C.P.A., in liquidazione, con sede in Bari (BA) contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7,

rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 10 gennaio 2014 Repertorio 133/2013). Nota del c.t.u.: all'epoca del pignoramento l'identificazione catastale degli immobili coinvolti era differente, ovvero Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2 e Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 68.

3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 30 giugno 2014 Registro Particolare 2546 Registro Generale 22348 a favore di *Banco Popolare Societa' Cooperativa Sede Verona (VR) Codice fiscale 03700430238*, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17.02.2014 Numero di repertorio 4008 emesso da Tribunale di BARI (BA). Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri));
4. Trascrizione del 13 maggio 2022 Registro Particolare 18546 Registro Generale 25034 in favore di *MARATHON S.P.V. S.r.l.*, con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento di alcuni degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri ed al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 26 gennaio 2022 Repertorio 704/2022));
5. Trascrizione del 03 agosto 2023 Registro Particolare 29471 Registro Generale 38782 in favore di *MARATHON S.P.V. S.r.l.*, con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di uno degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento di uno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 19 luglio 2023 Repertorio 6427/2013);

Pertanto, con riferimento alla proprietà degli immobili oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 47/2014, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risultano le seguenti titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 7, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri; intestato a:
 - ✓ [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], piena proprietà per 1.000/1.000.
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri; intestato a:
 - ✓ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED], piena proprietà per 1.000/1.000.
- ✓ fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, di estensione complessiva pari ad ettari 00.22.22 (duemiladuecentoventidue mq) censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio De Fronzo, con proprietà SVED, S.r.l. e con proprietà Giuseppe e Nicola e Dentamaro e/o loro aventi causa, salvo altri; intestato a:
 - ✓ [REDACTED] nato a Napoli (NA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], piena proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri). intestato a:
 - ✓ [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], piena proprietà per 1/1.

4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che i beni investiti da procedura di pignoramento risultano attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comune di Bari (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze

- del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- ✓ fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, di estensione complessiva pari ad ettari 00.22.22 (duemiladuecentoventidue mq) censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
 - ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri).

4.3 elenco delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito

Sulla base delle ricerche esperite presso l'U.T.C. della città di Bari (BA), è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato che costituisce gli immobili oggetto di pignoramento, unitamente al fondo rustico circostante, ubicati in Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4 e 5** ed al **fg 51 ptc 782**, confinanti nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, risultano assentiti con regolare Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 936/2006 (prot. 116846 del 24.04.2006) e successivo Permesso di Costruire n. 234/2006 in variante del 02 maggio 2006; i suindicati titoli edili risultano allegati, ad ogni buon conto, al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 6**);
- ✓ non risultano altre pratiche edilizie (S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relative agli immobili oggetto di pignoramento e successive rispetto a quelle acquisite ed agli atti della procedura, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva R.G. Es. n. 47/2014 non risultano muniti di regolare *certificato di abitabilità/agibilità* rilasciato dal competente U.T.C. della città di Bari (BA);
- ✓ dal confronto tra le planimetrie catastali degli immobili (**app. n. 5**), le planimetrie indicate al Permesso di Costruire n. 234/2006 in variante del 02 maggio 2006 e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto assentito non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità di tipo volumetrico:
 1. illegittima chiusura del lastrico solare collocato al piano 2° del fabbricato relativo alla ptc 200 e facente parte del sub 5, che ha generato un volume abusivo, arbitrariamente usato ed adibito a lavanderia, non rilevabile né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale; detto abuso, costituito da ambienti caratterizzati da una copertura in parte inclinata ed in parte piana, realizzata con membrature in legno, risulta chiuso, tompagnato (aerato ed illuminato naturalmente) e ricavato in corrispondenza dell'assentito lastrico solare con affaccio sulla porzione retrostante della ptc 200 rispetto a via Pezze del Sole. Da un punto di vista delle altezze utili, è stato possibile individuare un primo ambiente caratterizzato da un'altezza media netta interna pari a circa 3,20 m, nonché da un secondo ambiente caratterizzato da un'altezza netta di 3,40 m, entrambe rilevate a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito;
 2. illegittima chiusura del terrazzo a livello collocato al piano 1° del fabbricato relativo alla ptc 200, anch'esso parte integrante del sub 5, che ha generato la presenza di una volumetria aggiuntiva di alloggio non rilevabile né dalla planimetria allegata al titolo edilizio, né dalla planimetria catastale; detto abuso, costituito da un ambiente coperto, chiuso e tompagnato (aerato ed illuminato

'naturalmente', ricavato in corrispondenza dell'assentito terrazzino – porticato (dicitura tratta dalle planimetrie allegate al titolo edilizio) prospiciente la porzione retrostante della ptc 200 rispetto a via Pezze del Sole, risulta destinato ad accogliere un ambiente polifunzionale. Con riferimento all'altezza di tale abuso, è stato possibile individuare un'altezza netta interna di circa 2,90 m, anch'essa rilevata a partire dalla quota calpestio finita all'intradosso del soffitto di copertura finito;

3. illecita destinazione d'uso dei locali destinati a ripostiglio e centrale termica situati al piano 1°, che risultano unificati, mediante abbattimento del tramezzo atto a separarli, ed annessi all'abitazione con destinazione camera da letto. Con riferimento all'altezza di tale abuso, vale quanto appena riferito a proposito del precedente comma 2, laddove l'altezza utile è pari a circa 2,90 m;
4. illegittima presenza di n. 1 fabbricato ad un piano edificato all'interno del fondo rustico censito catastalmente al fg 51 ptc 782 del Comune di Bari (BA), non autorizzato e non previsto nel titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, accessibile unicamente a partire dalla stessa ptc 782 del fg 51. Detto caseggiato, realizzato in muratura portante con copertura spiovente a doppia falda, verosimilmente utilizzato in un passato remoto come deposito ma attualmente in stato di completo abbandono e precario equilibrio statico, risulta caratterizzato da una superficie planimetrica di circa 35 mq, nonché mancato di identificazione catastale propria (fg 51 ptc 624 sub 1); si dà atto che nella documentazione relativa alle procedure riunite anche detto cespite risulta pignorato (trascrizione contro del 13 maggio 2022 Registro Particolare 18546 Registro Generale 25034 del pignoramento del 26 gennaio 2022 Repertorio 704);
5. illegittima presenza di n. 2 manufatti ad un piano edificati all'interno del fondo rustico censito catastalmente al fg 51 ptc 782 del Comune di Bari (BA), non autorizzati e non previsti nel titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, accessibili esclusivamente a partire dalla ptc 200 del fg 51. Detti edifici, realizzati in muratura portante, attualmente utilizzati come ricovero attrezzi, risultano caratterizzati da una superficie planimetrica complessiva di circa 40 mq;
6. presenza di una parete di recinzione, delimitante l'area esterna effettivamente asservita a pertinenza dei n. 2 alloggi che costituiscono la ptc 200 del fg 51 (sub 4 e sub 5), caratterizzata da uno sviluppo lineare difforme rispetto a quello assentito con il titolo edilizio Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1874/2004 (prot. 144016 del 01/07/2004);
7. illegittima assenza della porta d'accesso esterna alla riserva idrica che, in difformità rispetto al titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006, risulta collocata all'interno dell'alloggio a piano terra;
8. illegittimo allargamento del vano destinato ad accogliere la riserva idrica che nella realtà termina in corrispondenza del filo esterno del porticato retrostante per una larghezza complessiva di circa 2,40 m, con conseguente incremento della volumetria, in difformità rispetto a quanto assentito con il titolo edilizio P.d.C. n. 234/2006 dove si indica una larghezza di circa 1,05 m.

In merito alla sanabilità delle difformità e degli abusi appena rappresentati, vale quanto segue: le leggi di riferimento in materia di sanabilità di abusi edilizi che prevedono incremento di volumetria, sono la Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie" (in Suppl. Ord. alla G.U.R.I. del 2 marzo 1985, n. 53) ed il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" (in Suppl. Ord. n. 239 alla G.U.R.I. n. 245 del 20 ottobre 2001) come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002 (si precisa che, all'uopo, non è stato possibile considerare altre leggi quali la L.R. n. 33/2007, il D. Lgs n. 28/2011 o la L.R. n. 13/2008, che prevedono premialità di tipo volumetrico in caso di particolari interventi edilizi, atteso che uno dei requisiti che devono essere posseduti dagli immobili per l'applicazione di tali leggi è la totale regolarità urbanistica ed edilizia della volumetria che costituisce il manufatto oggetto d'intervento). L'ultimo comma dell'art. 40 *Mancata presentazione dell'istanza della Legge n. 47 del 28 febbraio 1985 e ss.mm.ii. "Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie"* così recita testualmente: *(Omissis) Nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo*

IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge; in tali ipotesi, applicando tale disposizione all'ultima legge in materia di condoni ovvero il D.L. del 30 settembre 2003, n. 269 "Disposizioni urgenti per favorire lo sviluppo e per la correzione dell'andamento dei conti pubblici", convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1 della Legge 24 novembre 2003, n. 326, se ne conclude affermando che l'abuso di cui in precedenza non risulta sanabile, atteso che la data della ragione di credito, ossia la data di notifica del verbale di pignoramento (12 febbraio 2014) è successiva rispetto alla data del 31 marzo 2003 entro cui dovevano essere state ultimate le opere abusive da condonarsi. Passando alla seconda legge di riferimento, il D.P.R. n. 380 del 06 giugno 2001 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" come modificato dal D.Lgs. n. 301 del 2002, esso prevede che agli artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 vengano disciplinate le sanzioni relative ad interventi eseguiti in assenza di titolo autorizzatorio, ovvero in totale difformità o con variazioni essenziali rispetto ad esso, interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di titolo autorizzatorio o in totale difformità dallo stesso, interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo autorizzatorio, interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla Denuncia di Inizio Attività e Accertamento di Conformità. Al comma n. 2 dell'art. n. 34 di detta legge, relativo ad interventi eseguiti in parziale difformità da titolo autorizzatorio, si precisa testualmente che, Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale. Nel caso di fattispecie, con riferimento agli abusi di cui ai commi 1, 2, 3, 4, 5 e 8, atteso che la demolizione delle volumetrie aggiuntive (abusiv commi 1, 2, 4, 5 e 8), piuttosto che la realizzazione delle tramezzature arbitrariamente abbattute (abuso comma 3), e la successiva ricostruzione dello *status quo ante* non pregiudicherebbe la staticità della restante parte assentita del manufatto, se ne conclude affermando che detti abusi non risultano sanabili e devono essere rimossi a cura e spese del proprietario/aggiudicatario. Diversamente, per gli abusi di cui ai commi 6 e 7, posto che essi non risultano classificabili fra gli abusi contemplati agli artt. n. 31 *Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e n. 32 *Determinazione delle variazioni essenziali* del D.P.R. 380/2001 *Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal D. Lgs n. 301 del 2002, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato D.P.R. 380/2001, essi risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una richiesta di *Permesso di Costruire* in sanatoria operata su opere già realizzate). Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione dei fabbricati, della recinzione e dei fondi come da titolo autorizzatorio, ovvero i costi necessari per il ripristino dello *status quo ante* degli abusi non sanabili e per regolarizzare gli abusi sanabili, in ragione dell'entità significativa degli stessi, si stima che essi ammontino complessivamente, tra sanzioni amministrative, demolizioni e ripristino dello stato assentito, onorari professionali da riconoscere ai tecnici incaricati a vario titolo (geometra, architetto o Ingegnere), a circa 40.000,00 €.

- ✓ Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ all'uopo la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. nel corso dell'iter relativo alla procedura esecutiva in oggetto.



4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica delle mappe censuarie e dei documenti mancati che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: *Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.*

Nonostante quanto appena riferito, risulta già agli atti il certificato di destinazione urbanistica relativo al fondo rustico coinvolto nella odierna procedura esecutiva, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (**app. n. 7**),

Analogamente, con istanza effettuata presso il notaio rogante in Bari (BA) Paolo Di Marcantonio, è già in possesso della procedura l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] C.F.: [REDACTED] + altri, atto di compravendita del 13 giugno 2003 Repertorio 116400 Raccolta 33950, che si allega al presente elaborato peritale di stima (**app. n. 8**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) unità residenziale di 8 (diconsi otto) vani ed accessori, collocata nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, al piano terra di un fabbricato indipendente di n. 3 piani complessivi, costituita da ingresso, tinello, cucinino, soggiorno/pranzo, n. 2 camere da letto doppie di cui una completa di servizio igienico areato ed illuminato naturalmente e spogliatoio ad uso esclusivo, altro servizio igienico areato ed illuminato naturalmente, un ripostiglio ed una riserva idrica, oltre all'area circostante esterna pertinenziale (condivisa con altra unità immobiliare appartenente al medesimo lotto) di superficie pari a 2.222 mq, prospiciente la strada condominiale d'accesso all'immobile, per una superficie commerciale pari a 155,00 mq (superficie linda coperta di 158,82 mq), censita catastalmente al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- B) unità residenziale di 7 (diconsi sette) vani ed accessori, collocata nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, al piano primo e secondo di un fabbricato indipendente di n. 3 piani complessivi, costituita al piano primo da ingresso/salone, cucina, n. 1 camere da letto doppia, n. 2 servizi igienici areati ed illuminati naturalmente, un ripostiglio, una riserva idrica, un terrazzo porticato di consistenza pari a 37,00 mq, nonché al piano secondo, raggiungibile da una scala circolare interna all'unità residenziale, da un ambiente adibito a servizio igienico areato ed illuminato naturalmente e dal lastrico solare (in parte porticato) oltre all'area circostante esterna pertinenziale (condivisa con altra unità immobiliare appartenente al medesimo lotto) di superficie pari a 2.222 mq,

- prospiciente la strada condominiale d'accesso all'immobile, per una superficie commerciale pari a 183,47 mq (superficie linda coperta di 154,98 mq), censita catastalmente al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, Zona Censuaria classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
- C) fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, di estensione complessiva pari ad ettari 00.22.22 (duemiladuecentoventidue mq) censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;

Corre obbligo evidenziare che nell'unico lotto di vendita individuato non è stato inserito il cespote identificato catastalmente al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, atteso che la sua natura totalmente abusiva ne determinerà la demolizione, con ripristino dello *status quo ante*, da parte dell'eventuale aggiudicatario.



5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

5.1 descrizione analitica dell'alloggio A)

L'immobile oggetto di stima è sito al piano terra di un manufatto di n. 3 piani fuori terra ubicato nel territorio comunale della città di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole via Pezze del Sole n. 7/C, in una zona periferica dell'area urbana del territorio comunale il cui sviluppo da un punto di vista edificatorio ed infrastrutturale è cominciato a partire dagli negli anni '90 e persiste ancora nell'attualità, sebbene con minore slancio.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza maggioritaria di manufatti di tipo residenziale, sia di tipo condominiale che unifamiliari o bifamiliari; altresì, non risulta trascurabile la presenza di servizi ed attività di tipo terziario quali attività commerciali di vendita al dettaglio, locali notturni, istituti di credito, centri di culto, uffici pubblici e privati, nosocomi, giardini pubblici, scuole dell'obbligo e superiori, che di fatto la rendono un dei luoghi di maggiore aggregazione della città, all'interno del quale si sviluppa la vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, di tipo indipendente ed isolato, il cui unico accesso di tipo pedonale e carrabile avviene a partire dal civico n. 7/C della pubblica strada via Pezze del Sole, risulta costituito da complessivi n. 3 piani fuori terra e risulta destinato ad accogliere immobili adibiti ad uso residenziale.

L'immobile pignorato contrassegnato con la lettera A) presenta una superficie linda coperta pari a complessivi 158,82 mq e risulta munito di affacci su ciascuna delle n. 4 pareti di tompagno del fabbricato orientate a nord-est, nord-ovest, sud-ovest e sud-est, verso il giardino di pertinenza circostante.

La porta d'accesso all'immobile, raggiungibile a partire dal cancello metallico, sia carrabile che pedonale, collocato sul confine tra la proprietà esclusiva e la strada pubblica via Pezze del Sole, dopo aver attraversato il giardino antistante (che insiste su parte della ptc 782 e della ptc 200) ed un sistema di n. 5 gradini necessari per raggiungere la quota calpestio dell'immobile (sottoposta di circa 85 cm rispetto alla quota piazzale), è ubicata all'interno del porticato coperto (superficie utile di 26,85 mq) che precede l'immobile in corrispondenza della parete di tompagno sud-ovest del fabbricato.

Detta porta d'accesso introduce in un ambiente di dimensioni contenute che rappresenta 'ingresso del cespite, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile di 5,10 mq.

Sulla parete opposta rispetto a quella che accoglie la porta d'accesso nell'immobile è presente un varco nella muratura che anticipa l'ambiente principale dell'unità residenziale in descrizione, adibita a soggiorno/salone, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 25,93 mq.

Tale soggiorno/salone, areato ed illuminato naturalmente solo grazie alla presenza della porta d'accesso all'immobile, risulta posto in diretta comunicazione, grazie ad altrettanti varchi, con la cucina (primo varco a sinistra per chi entra nel cespite), una prima camera da letto doppia (secondo varco a sinistra per chi entra nel cespite), il servizio igienico principale dell'alloggio (porta frontale opposta) ed una seconda camera da letto doppia (varco a destra per chi entra nel cespite).

L'ambiente accessibile a partire dalla prima porta sulla sinistra del salone, adibito a cucina, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 11,76 mq, riceve aria e luce grazie ad una finestra collocata sul prospetto nord-ovest del manufatto e prospiciente il giardino di pertinenza; altresì, a partire da esso è possibile accedere, per il tramite di un varco praticato nella muratura di tompagno, ad altro locale, areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra posta sulla parete di tompagno a nord-ovest, di forma rettangolare in pianta e superficie utile pari a 6,00 mq utilizzato come cucinino.

Il locale accessibile a partire dalla seconda porta sulla sinistra del salone, una camera da letto doppia, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 15,68 mq, risulta areato ed illuminato naturalmente per il tramite di una finestra orientata a nord-ovest sul giardino pertinenziale.

L'ambiente accessibile a partire dalla porta frontale, adibito a servizio igienico, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 9,25 mq, risulta areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra che si affaccia a nord-est sulla prospetto principale del fabbricato.

Il locale accessibile a partire dalla porta sulla destra del salone, un'altra camera da letto doppia, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 14,97 mq, risulta areato ed illuminato naturalmente grazie ad un'apertura orientata a sud-est sul giardino pertinenziale che circonda il manufatto (la ptc 200 del fg 51), da tale ambiente è possibile raggiungere, grazie ad una porta sita sulla parete di destra per chi entra, il secondo servizio igienico in dotazione all'immobile, areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra presente sulla parete di fondo a sud-est del manufatto, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta (con un allargamento sulla parte terminale per la presenza di una nicchia nella muratura) e da una consistenza utile pari a 5,40 mq. Quest'ultimo servizio igienico risulta preceduto da uno spogliatoio di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile di 6,00 mq non areato ed illuminato naturalmente.

Completano l'alloggio in descrizione il ripostiglio, collocato immediatamente a destra dell'ingresso, caratterizzato da una superficie rettangolare in pianta di consistenza utile pari a 6,00 mq e la riserva idrica (anch'essa rettangolare in pianta e superficie utile di 4,73 mq), posta in adiacenza rispetto al ripostiglio ed accessibile, da titolo edilizio, a partire da una porta sita nel corticato antistante l'ingresso all'immobile; vale la pena ricordare che in questa porzione dell'immobile si concentrano gli abusi rilevati ed esaurientemente descritti ai *commi 7 ed 9* del *par. 4.3*.

Il giardino pertinenziale dell'immobile, costituito dalla superficie esterna della ptc 200, nonché dall'intera ptc 782 (entrambe del fg 51), per una superficie complessiva di circa 2.607 mq, condiviso con l'alloggio B) del presente lotto 1 di vendita, risulta caratterizzato da una forma notevolmente articolata in pianta e si presenta solo in parte pavimentato e piantumato, ossia all'interno della superficie delimitata dalla parete di recinzione da regolarizzare sotto un punto di vista urbanistico (abuso descritto al *punto 6* del *par. 4.3* del presente elaborato peritale di stima); all'interno di tale area pertinenziale sono contenuti anche i volumi abusivi da abbattere come descritti ai *punti 4 e 5* del già citato *par. 4.3*.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezza utile costante, in particolare, atteso che la copertura dei vari piani è costituita da volte del tipo a botte ed a padiglione, la totalità di essi presenta un'altezza massima pari a circa 3,00 mt, rilevata a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 9 ed 10**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni in tufo.

Gli orizzontamenti ai vari piani del manufatto sono in muratura e rappresentati da volte a botte piuttosto che a padiglione; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un semplice allargamento della parete portante in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore che oscilla da un minimo di 50 cm (pareti portanti interne) ad un massimo di 75/80 cm (pareti portanti perimetrali).

La coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm,

guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia; le porzioni inclinate della copertura si presentano rivestite con coppi e tegole in cotto di colore marrone.

Tutti i prospetti dell'intero edificio risultano in parte rivestiti in pietra ed in parte intonacati e tinteggiati con colori chiari tenui; la globalità del fabbricato risulta ornata con cornicioni modanati e cornici perimetrali in corrispondenza delle finestre.

elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato

Il pavimento dell'intero alloggio (ad eccezione dei servizi igienici) è realizzato con tavelloni in grès porcellanato di 1° scelta caratterizzato da un cromatismo che richiama quello tipico dell'essenza rovere naturale.

Le pareti dell'intero alloggio (ad eccezione dei servizi igienici) sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue (bianco).

Il pavimento ed il rivestimento dei servizi igienici sono costituiti in un primo caso da tavelloni in grès e piastrelle di ceramica e da piastrelle in ceramica dal caratteristico effetto sassi nel secondo caso (tonalità tendenti al colore blu); per entrambe le circostanze si tratta di prodotti di 1° scelta.

L'intradosso della copertura degli ambienti appare intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso è del tipo blindato con un rivestimento esterno in legno ed un nucleo centrale in acciaio, completa di dispositivo di serraggio.

Le porte interne sono in legno di spessore costante e colore marrone complete di maniglie e serratura; il battiscopa, presente solo negli ambienti privi di rivestimento in piastrelle, è costituito da listoncini in grès della medesima tipologia rispetto a quello che caratterizza la pavimentazione.

Gli infissi, provvisti di persiane oscuranti, sono in legno-alluminio della tipologia a taglio termico, posto che il telaio si presenta con due pezzature diverse interrotte nel passaggio dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

È stata rilevata la presenza delle seguenti tipologie d'impianto: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario (scarico in pozzo Imhoff, in quanto non collegato alla rete fognaria cittadina) ed impianto elettrico; mentre l'impianto di scarico fognario e l'impianto elettrico sono funzionanti ma privi delle necessarie certificazioni come da norma di legge, l'impianto di adduzione idrica non risulta allacciato alla rete di alimentazione dell'Acquedotto Pugliese.

Altresì, con riferimento all'impianto di riscaldamento ed all'impianto gas, è stata rilevata la presenza di un impianto di tipo autonomo costituito da una caldaia e da corpi scaldanti d'arredo, nonché di alcune unità per il condizionamento estivo solo in alcuni ambienti dell'alloggio; con riferimento all'impianto di riscaldamento autonomo, si precisa che lo stesso non sempre risulta funzionante.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento agli elementi di rifinitura, permane in uno stato di conservazione che può definirsi nel complesso ottimo.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie netta immobile	110,82	1
superficie pareti interne	11,00	1
superficie pareti di tom pagno	37,00	0,625 (spessore 80 cm)
superficie esterne (porticato ingresso)	26,85	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
vani accessori (riserva idrica)	4,73	0,50 (comunicante)
TOTALE		155,00

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a $Sc = 155,00$ mq, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.1.1 stato di possesso dell'alloggio A)

L'immobile è in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED]

C.F.: [REDACTED]

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.



5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio isolato composto da unità immobiliari di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato (da completarsi a valle del perfezionamento dei pignoramenti necessari).

1. Trascrizione del 12 febbraio 2014 Registro Particolare 3686 Registro Generale 4701 in favore di SV IM. CONSORTIUM S.C.P.A., in liquidazione, con sede in Bari (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 10 gennaio 2014 Repertorio 133/2013). Nota del c.f.u.: *all'epoca del pignoramento l'identificazione catastale degli immobili coinvolti era differente, ovvero Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2 e Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 68*
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale del 30 giugno 2014 Registro Particolare 2546 Registro Generale 22348 a favore di Banco Popolare Societa' Cooperativa Sede Verona (VR) Codice fiscale 03700430238, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17.02.2014 Numero di repertorio 4008 emesso da Tribunale di BARI (BA). Ipoteca su:
 - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole n. 7/C, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri;
 - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Pezze del Sole, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri));

3. Trascrizione del 13 maggio 2022 Registro Particolare 18546 Registro Generale 25034 in favore di MARATHON S.P.V. S.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di alcuni degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento di alcuni degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri ed al **fg 51 ptc 624 sub 1**, piano T, cat. A/3, zona censuaria 2 classe 3, vani 4,5, rendita euro 546,15, confinante nell'insieme con il fondo rustico sito nel Comune di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole, censito catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 51 ptc 782 (proprietà [REDACTED] e/o suoi aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 26 gennaio 2022 Repertorio 704/2022)).

5.2 determinazione del valore dell'alloccio A): criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "metodo sintetico – comparativo" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso, il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – Il semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 11**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1 Cu – coefficiente di ubicazione – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;

2. **C_v – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **C_f – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **C_q – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **C_m – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.2.1 stima alloggio A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - II semestre 2022*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio tipo villino in normale stato di conservazione ubicato nella città di Bari (BA) in zona San Pasquale 2, oscilla tra 1.700,00 €/mq e 2.300,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, del tutto simili rispetto a quelli contenuti nella banca dati prodotta dall'Agenzia del Territorio, e considerando le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - II semestre 2022*, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 2.000,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 600,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a Sc = 155,00 mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 310.000,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in area semi-periferica del comune di Bari (BA), caratterizzata dalla presenza di manufatti per civile abitazione sia di tipo condominiale che mono e bifamiliare, egregiamente munita di servizi quali esercizi commerciali, istituti di credito, scuole materne e dell'obbligo, nosocomi, uffici pubblici, centri di culto etc.; tali caratteristiche si mantengono identiche per tutte le abitazioni limitrofe.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente Cu = +0,0.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato, pur di costruzione molto lontana nel tempo, presenta caratteristiche costruttive di pregio che ancora risultano apprezzate nell'attualità; altresì, gli altri edifici

presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva più recente, con standard costruttivi simili rispetto a quelli dell'immobile oggetto di pignoramento.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente correttivo ben superiore alla media della zona e pari a **Cv = + 0,3**.

Funzionalità: l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna ordinata e lineare che consente di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione

In aggiunta, le dimensioni ampie degli ambienti a disposizione consentono la piena e comoda fruibilità degli stessi e dell'immobile nel suo complesso che si presta ad un utilizzo piuttosto versatile ed elastico.

Al contrario, la notevole consistenza dell'immobile, in aggiunta agli abusi, al mancato collegamento dello stesso alla rete di adduzione idrica, alla rete di scarico fognario ed al cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, rappresentano fattori che, in generale, potrebbero ridurre significativamente l'appetibilità dell'immobile e del compendio edilizio nella sua interezza.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente correttivo inferiore alla media della zona e pari a **Cf = - 0,2**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile, appaiono complessivamente di ottima qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo massimo rispetto alla media della zona e pari a **Cq = + 0,5**.

Stato di manutenzione e conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è ottimo; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il massimo coefficiente correttivo rispetto alla media della zona e pari a **Cm = + 0,5**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm) / 5 = (+ 0,0 + 0,3 - 0,2 + 0,5 + 0,5) / 5 = + 0,22$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m * C * (V_{\max} - V_{\min})] * Sc = [2.000,00 + 0,22 * (2.300,00 - 1.700,00)] * 155,00 \approx 330.000,00 \text{ €}$$

5.3 descrizione analitica dell'alloggio B)

L'immobile oggetto di stima è sito al piano primo e secondo di un manufatto di n. 3 piano fuori terra ubicato nel territorio comunale della città di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole via Pezze del Sole n. 7/C, in una zona periferica dell'area urbana del territorio comunale il cui sviluppo da un punto di vista edificatorio ed infrastrutturale è cominciato a partire dagli anni '90 e persiste ancora nell'attualità, sebbene con minore slancio.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza maggioritaria di manufatti di tipo residenziale, sia di tipo condominiale che unifamiliari o bifamiliari, altresì, non risulta trascurabile la presenza di servizi ed attività di tipo terziario quali attività commerciali di vendita al dettaglio, locali notturni, istituti di credito, centri di culto, uffici pubblici e privati, nosocomi, giardini pubblici, scuole dell'obbligo e superiori, che di fatto la rendono un dei luoghi di maggiore aggregazione della città, all'interno del quale si svolgono la vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, di tipo indipendente ed isolato, il cui unico accesso di tipo pedonale e carrabile avviene a partire dal civico n. 7/C della pubblica strada via Pezze del Sole, risulta costituito da complessivi n. 3 piani fuori terra e risulta destinato ad accogliere immobili adibiti ad uso residenziale.

L'immobile pignorato contrassegnato con la lettera B) presenta una superficie lorda coperta pari a complessivi 154,98 mc e risulta munito di affacci su ciascuna delle n. 4 pareti di tompagno del fabbricato orientate a nord-est, nord-ovest, sud-ovest e sud-est, verso il giardino di pertinenza circostante.

La porta d'accesso all'immobile, raggiungibile a partire dal cancello metallico, sia carrabile che pedonale, collocato sul confine tra la proprietà esclusiva e la strada pubblica via Pezze del Sole, e dopo aver attraversato il giardino antistante (che insiste su parte della ptc 782 e della ptc 200) ed il sistema di n. 2

scale (disposte simmetricamente rispetto al prospetto principale del fabbricato orientato verso la pubblica strada via Pezze del Sole) costituto ciascuno da n. 2 rampe, è situata sulla parete di tompagno a nord-est del manufatto (prospetto principale) ed introduce nell'ambiente principale dell'immobile, che funge da ingresso/soggiorno/salone, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 27,15 mq, altresì, detto accesso risulta preceduto da un pianerottolo scoperto antistante, sui cui sbarcano le scale, caratterizzato da una superficie utile di 10,40 mq.

Tale ingresso/soggiorno/salone, areato ed illuminato naturalmente grazie alla presenza della porta d'accesso all'immobile e della porta-finestra che introduce nel terrazzo porticato sito su la parete di tompagno opposta ed orientata a sud-ovest, risulta posto in diretta comunicazione, grazie ad altrettanti varchi, con la cucina (primo varco a destra per chi entra nel cespite), il disimpegno contenente le scale necessarie per raggiungere il piano 2°, nonché un secondo disimpegno.

L'ambiente accessibile a partire dalla prima porta sulla destra del salone, adibito a cucina, caratterizzato da una forma perfettamente quadrata in pianta e da una consistenza utile pari a 15,80 mq, riceve aria e luce grazie a n. 2 finestre collocate sui prospetti nord del manufatto e prospiciente il giardino di pertinenza.

L'ambiente accessibile a partire dalla seconda porta sulla destra del salone, adibito a disimpegno, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 4,96 mq, non risulta areato ed illuminato naturalmente e contiene la scala interna necessaria per raggiungere gli ambienti ubicati al piano 2° dell'immobile; da tale disimpegno è possibile raggiungere, grazie ad una porta sita nella parete opposta rispetto a quella che accoglie il varco di comunicazione con il salone, uno dei n. 2 servizi igienici in dotazione all'immobile ubicati al primo piano dell'appartamento, areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra sulla parete di tompagno a nord-ovest prospiciente il giardino di pertinenza, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta (con un allargamento sulla parte terminale per la presenza di una nicchia nella muratura di tompagno) e da una consistenza utile pari a 7,50 mq.

L'ambiente accessibile a partire dalla terza porta del salone (l'unica a sinistra per chi entra), adibito a disimpegno, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 6,20 mq, non risulta areato ed illuminato naturalmente, da tale disimpegno è possibile raggiungere, grazie ad altrettante porte, i seguenti n. 3 ambienti: camera da letto illegittima come da abuso descritto al punto 3 di cui al par. 4.3 del presente elaborato (porta a destra per chi arriva dal salone), secondo servizio igienico in dotazione al primo piano dell'immobile (porta frontale per chi arriva dal salone), areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra collocata sulla parete di tompagno a sud-est prospiciente il giardino di pertinenza, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta e da una consistenza utile pari a 5,88 mq, camera da letto doppia (porta a sinistra per chi arriva dal salone), caratterizzata da una forma perfettamente quadrata in pianta e da una consistenza utile pari a 15,85 mq, orientata a sud-est verso il prospiciente il giardino pertinenziale.

Il terrazzo porticato raggiungibile dalla porta-finestra collocata sulla parete di tompagno a sud-ovest del fabbricato presenta una superficie perfettamente rettangolare in pianta ed una consistenza di 37 mq; al momento del sopralluogo detto spazio esterno risultava chiuso e tompagnato a causa dell'abuso meglio descritto al punto 2 di cui al par. 4.3 del presente elaborato.

Le scale di accesso al piano secondo, della tipologia a chiocciola su base quadrata, consentono di sbarcare in un ambiente adibito a disimpegno, caratterizzato da una forma ad L in pianta e da una consistenza utile pari a 4,30 mq, areato ed illuminato naturalmente grazie a n. 2 porte-finestre orientate a nord-est e sud-est verso il lastro solare del cespite oggetto di procedura esecutiva; da tale disimpegno è possibile accedere nell'unico ambiente presente a tale piano (abusivo escluso) costituito da un servizio igienico (il terzo in dotazione all'immobile in descrizione) areato ed illuminato naturalmente grazie ad una finestra collocata sulla parete di tompagno a sud-ovest prospiciente il giardino di pertinenza, caratterizzato da una forma ad L in pianta e da una consistenza utile pari a 5,40 mq.

Il lastrico solare dell'immobile, in parte scoperto ed in parte a porticato, sul quale sono stati rilevati gli abusi di cui al punto 1 del par. 4.3, presenta superficie complessiva pari a 108,70 mq.

Il giardino pertinenziale dell'immobile, costituito dalla superficie esterna della ptc 200, nonché dall'intera ptc 782 (entrambe del fg 51), per una superficie complessiva di circa 2.607 mq, condiviso con l'alloggio A) del presente lotto 1 di vendita, risulta caratterizzato da una forma notevolmente articolata l'1 pianta e si presenta solo in parte pavimentato e piantumato, ossia all'interno della superficie delimitata dalla parete di recinzione da regolarizzare sotto un punto di vista urbanistico (abuso descritto al punto 6 del par. 4.3 del presente elaborato peritale di stima); all'interno di tale area pertinenziale sono contenuti anche i volumi abusivi da abbattere come descritti ai punti 4 e 5 del già citato par. 4.3.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezze utili variabili, in particolare, atteso che la copertura dei vari piani è costituita da volte del tipo a botte ed a padiglione, la quasi totalità di essi presenta un'altezza massima pari a circa 4,00 mt, ad eccezione del servizio igienico posto al piano primo in adiacenza alla scala interna a chiocciola, caratterizzato da un'altezza utile di 2,75 m, nonché degli ambienti regolari al piano secondo caratterizzati da un'altezza utile di circa 3,73 m.

Si precisa che le altezze utili sono state rilevate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. app. nn. 9 ed 10) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

Caratteristiche strutturali del fabbricato

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni in tufo.

Gli orizzontamenti ai vari piani del manufatto sono in muratura e rappresentati da volte a botte piuttosto che a padiglione; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un semplice allargamento della parete portante in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore che oscilla da un minimo di 50 cm (pareti portanti interne) ad un massimo di 75/80 cm (pareti portanti perimetrali).

La coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia; le porzioni inclinate della copertura si presentano rivestite con coppi e tegole in cotto di colore marrone.

Tutti i prospetti dell'intero edificio risultano in parte rivestiti in pietra ed in parte intonacati e tinteggiati con colori chiari tenui; la globalità del fabbricato risulta ornata con cornicioni modanati e cornici perimetrali in corrispondenza delle finestre.

Elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato.

Il pavimento dell'intero primo piano dell'alloggio è realizzato con parquet mordenizzato (lavorazione che viene effettuata sul supporto prima o dopo della posa del parquet, equivalente ad una sorta di trattamento per il legno in grado di esaltarne la colorazione e l'eventuale presenza di cromie o venature).

Le pareti degli ambienti a primo piano sono in parte tinteggiate ed in parte rivestite con carta da parati complete di boiseries decorative.

Il pavimento ed il rivestimento dei servizi igienici a piano primo sono costituiti in un primo caso da tavelloni in grès e tessere a mosaico nel vano doccia e da tavelloni in grès e piastrelle di ceramica per il secondo caso; in entrambe le circostanze si tratta di prodotti di pregio e di 1° scelta.

Il pavimento ed i rivestimenti del servizio igienico al secondo piano sono realizzati con piastrelle dal caratteristico effetto sassi; in tale servizio è stata rilevata anche la presenza degli attacchi idrici necessari per il funzionamento della lavatrice, completando il secondo livello dell'immobile, il pavimento esterno della terrazza è realizzato in grès con effetto legno.

L'intradosso della copertura degli ambienti appare intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

La porta d'ingresso non è del tipo blindato e si presenta con una parte centrale vetrata (vetro antisfondamento) ed una cornice metallica che funge da supporto; è stata rilevata anche la presenza di una cancellata metallica con chiara funzione di protezione.

Le porte interne sono in legno di spessore costante e colore marrone complete di maniglie e dispositivo di serraggio; La scala che garantisce il collegamento tra i due piani del cespite oggetto di descrizione è realizzata in acciaio e legno.

Il battiscopa, presente solo negli ambienti privi di rivestimento in piastrelle, è costituito da listoncini in parquet della medesima tipologia rispetto a quello che caratterizza la pavimentazione.

Gli infissi, provvisti di persiane oscuranti, sono in legno-alluminio della tipologia a taglio termico, posto che il telaio si presenta con due pezzature diverse interrotte nel passaggio dall'interno verso l'esterno.

impianti in dotazione all'alloggio pignorato

È stata rilevata la presenza delle seguenti tipologie d'impianto: impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario (scarico in pozzo Imhoff, in quanto non collegato alla rete fognaria cittadina) ed impianto elettrico; mentre l'impianto di scarico fognario e l'impianto elettrico sono funzionanti ma privi delle necessarie certificazioni come da norma di legge, l'impianto di adduzione idrica non risulta allacciato alla rete di alimentazione dell'Acquedotto Pugliese.

Altresì, con riferimento all'impianto di riscaldamento ed all'impianto gas, è stata rilevata la presenza di un impianto di tipo autonomo costituito da una caldaia e da corpi scaldanti d'arredo, nonché di alcune unità per il condizionamento estivo solo in alcuni ambienti dell'alloggio; con riferimento all'impianto di riscaldamento autonomo, si precisa che lo stesso non sempre risulta funzionante.

stato di conservazione alloggio pignorato

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento agli elementi di rifinitura, permane in uno stato di conservazione che può definirsi nel complesso ottimo.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie netta immobile	112,98	1
superficie pareti interne	9,00	1
superficie pareti di tom pagno	33,00	0,625 (spessore 80 cm)
superficie esterne (terrazzo scoperto piano 2°)	49,70	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
superficie esterne (terrazzo porticato piano 2°)	59,00	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
superficie esterne (terrazzo ingresso)	10,40	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
superficie esterne (terrazzo porticato piano 1°)	37,00	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
vani accessori (deposito)	16,35	0,50 (comunicante)
TOTALE		183,47

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 183,47 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

5.3.1 stato di possesso dell'alloggio B)

L'immobile è in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] C.F. [REDACTED]

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.3.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di edificio isolato composto da unità immobiliari di tipo indipendente, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.3.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato (da completarsi a valle del perfezionamento dei pignoramenti necessari)

1. Trascrizione del 12 febbraio 2014 Registro Particolare 3686 Registro Generale 4701 in favore di SVIM CONSORTIUM S.C.P.A., in liquidazione, con sede in Bari (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 10 gennaio 2014 Repertorio 133/2013). *Nota del c.f.u.: all'epoca del pignoramento l'identificazione catastale degli immobili coinvolti era differente, ovvero Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2 e Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 68.*

5.4 determinazione del valore dell'alloggio B): criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del *"più probabile valore di mercato"* ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito *"metodo sintetico – comparativo"* che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso, il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'*"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – II semestre 2022"* prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 11**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo (V_e), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

6. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
7. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
8. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
9. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
10. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1.900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si sottrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, con la formula:

$$V_e = V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min}) \text{ con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

5.4.1 stima alloggio B

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - II semestre 2022*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio tipo villino in normale stato di conservazione ubicato nella città di Bari (BA) in zona San Pasquale 2, oscilla tra 1.700,00 €/mq e 2.300,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, del tutto simili rispetto a quelli contenuti nella banca dati prodotta dall'Agenzia del Territorio, e considerando le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - II semestre*

2022, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 2.000,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 600,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a Sc = 183,47 mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 366.940,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

Ubicazione: il fabbricato è collocato in area semi-periferica del comune di Bari (BA), caratterizzata dalla presenza di manufatti per civile abitazione sia di tipo condominiale che mono e bifamiliare, egregiamente munita di servizi quali esercizi commerciali, istituti di credito, scuole materne e dell'obbligo, nosocomi, uffici pubblici, centri di culto etc.; tali caratteristiche si mantengono identiche per tutte le abitazioni limitrofe.

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

Vetustà e tipologia costruttiva: il fabbricato, pur di costruzione molto lontana nel tempo, presenta caratteristiche costruttive di pregio che ancora risultano apprezzate nell'attualità; altresì, gli altri edifici presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva più recente, con standard costruttivi simili rispetto a quelli dell'immobile oggetto di pignoramento.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, un coefficiente correttivo ben superiore alla media della zona e pari a **Cv = + 0,3**.

Funzionalità: l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna ordinata e lineare che consente di sfruttare al meglio gli spazi a disposizione.

In aggiunta, le dimensioni ampie degli ambienti a disposizione consentono la piena e comoda fruibilità degli stessi e dell'immobile nel suo complesso che si presta ad un utilizzo piuttosto versatile ed elastico.

Al contrario, la notevole consistenza dell'immobile, in aggiunta agli abusi, al mancato collegamento dello stesso alla rete di adduzione idrica, alla rete di scarico fognario ed al cattivo funzionamento dell'impianto di riscaldamento, rappresentano fattori che, in generale, potrebbero ridurre significativamente l'appetibilità dell'immobile e del compendio edilizio nella sua interezza.

Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente correttivo inferiore alla media della zona e pari a **Cf = - 0,2**.

Qualità delle finiture: i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile, appaiono complessivamente di ottima qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo massimo rispetto alla media della zona e pari a **Cq = + 0,5**.

Stato di manutenzione e conservazione: lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è ottimo; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il massimo coefficiente correttivo rispetto alla media della zona e pari a **Cm = + 0,5**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (Cu + Cv + Cf + Cq + Cm) / 5 = (+ 0,0 + 0,3 - 0,2 + 0,5 + 0,5) / 5 = + 0,22$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times Sc = [2.000,00 + 0,22 \times (2.300,00 - 1.700,00)] \times 183,47 \approx 391.000,00 \text{ €}$$

5.5 descrizione analitica fondo rustico C)

Il fondo appartenente al lotto n. 1 di vendita, identificato con la lettera C) oggetto di perizia, ricade all'interno del territorio comunale della città di Bari (BA) alla contrada Pezze del Sole in via Pezze del Sole n. 7/C, in una zona periferica dell'area urbana del territorio comunale il cui sviluppo da un punto di vista edificatorio ed infrastrutturale è cominciato a partire dagli anni '90 e persiste ancora nell'attualità, sebbene con minore slancio.

L'accessibilità al fondo in descrizione avviene, analogamente a quanto accade a proposito degli alloggi di cui ai sub 4 e 5 della ptc 200, a partire dalla pubblica strada via Pezze del Sole; esso risulta visibile oltre la recinzione edificata dall'odierno debitore con Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) n. 1874/2004.

Detto fondo, caratterizzato da una forma planimetrica piuttosto irregolare ed articolata, si presenta munito di confini delimitati e visibili solo laddove esso risulta prospiciente la pubblica strada via Pezze del Sole, ovvero lungo i confini che si estendono a nord ed a est.

I suoli limitrofi oltre i confini non visibili del fondo sono rappresentati dalla ptc 781 del fg 51 già espropriata per pubblica utilità dal Comune di Bari ed estranea alla presente procedura esecutiva.

All'interno dell'area, in ragione delle modeste dimensioni del fondo stesso, non sono state rilevate strade poderali; per quanto concerne il profilo del terreno, esso appare fortemente pianeggiante e scarsamente declive.

Altresì, nel fondo rustico in descrizione è stata rilevata la presenza di un fabbricato in stato di totale abbandono e completamente abusivo (identificato catastalmente al fg 51 ptc 624 sub 1) su cui sarà necessario procedere con la demolizione totale ed il ripristino dello *status quo ante*.

Ne consegue l'assenza di aree soggette ad eluviazione, ovvero alla naturale circolazione delle acque di superficie, e di aree soggette a illuviazione, ovvero aree esposte a ristagno di acqua durante i periodi più piovosi ed umidi oltre che a maggiore apporto di nutrienti dilavati dai disperdimenti contigui; per tali ordini di motivazioni la feracità ed il regime idrico del suolo possono manifestarsi micro localmente omogenei.

La natura pedologica è calcarea, a medio impasto (tessitura limo argillosa), con scheletro affiorante; la presenza di frammenti grossolani comporta un aumento in situ delle temperature e dei valori di evapotraspirazione nei mesi estivi, periodo durante il quale il regime umido termico si qualifica come limitante.

Le essenze ed alberature rilevate sono ascrivibili alla arboricoltura del mandorlo – *Amygdalus communis* e dell'olivo – *Olea europaea*; lo stato di vegetazione risulta appena sufficiente, sia dal punto di vista dello sviluppo vegetativo che dal punto di vista fitosanitario; il tutto lascia intendere che non vi sia una regolare esecuzione di pratiche colturali.

A conferma di quanto appena riferito, si precisa che durante il corso del sopralluogo esperito non è stata rilevata la presenza di impianti irrigui.

In tale scenario, sulla base di quanto è stato possibile appurare, nonché delle rilevanze catastali, il fondo C) in valutazione, caratterizzato dalla presenza di alberature del mandorlo e dell'olivo, presenta una consistenza pari a 2.222 mq (duemiladuecentoventidue mq).

5.5.1 stato di possesso fondo rustico C)

Il fondo di cui alla ptc 782 del fg 51 del Comune di Bari (BA) risulta di proprietà del seguente soggetto terzo estraneo al procedimento: [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] che lo ha acquisito dal debitore esecutato, [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F. [REDACTED], in data 21.02.2022 con atto di compravendita a rogito del notaio in Bari Francesco Rinaldi Repertorio n. 41421.

Diversamente, l'uso del fondo C) oggetto di stima, è ancora in parte ascrivibile all'odierno debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] nel dettaglio, mentre il debitore esecutato [REDACTED] C.F. [REDACTED] detiene in uso esclusivo la quota parte del fondo di cui alla ptc 782 contenuta all'interno della parete di recinzione che delimita il giardino piantumato e pavimentato a servizio degli immobili di cui alla ptc 200 sub 4 e 5, la restante parte del fondo di cui alla ptc 782, ovvero quella esterna rispetto alla parete di recinzione, nonostante la titolarità in capo al sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], soggetto terzo rispetto all'odierna procedura esecutiva, pare in stato di completo abbandono ed incuria.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

5.5.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo rustico C) che resteranno a carico dell'acquirente

Trattandosi di fondo rustico, non esiste un amministratore *pro-tempore*.

5.5.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sul fondo rustico C) che saranno regolarizzati al momento della vendita

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato (da completarsi a valle del perfezionamento dei pignoramenti necessari).

1. Trascrizione del 12 febbraio 2014 Registro Particolare 3686 Registro Generale 4701 in favore di SVIM CONSORTIUM S.C.P.A., in liquidazione, con sede in Bari (BA), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificati catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 200 sub 4**, piano T, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 8, rendita euro 1.322,13, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 200 sub 5**, piano T-1-2, cat. A/7, zona censuaria 2, classe 1, vani 7, rendita euro 1.156,56, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 10 gennaio 2014 Repertorio 133/2013). *Nota del c.t.u.: all'epoca del pignoramento l'identificazione catastale degli immobili coinvolti era differente, ovvero Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 200 sub 2 e Comune di Bari (BA) fg 51 ptc 68*
2. Trascrizione del 03 agosto 2023 Registro Particolare 29471 Registro Generale 38782 in favore di MARATHON S.P.V. S.r.l., con sede in Conegliano (TV), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] C.F. [REDACTED] per la quota di 1/1 di uno degli immobili oggetto di pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento di uno degli immobili oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 51 ptc 782**, confinante nell'insieme con strada vicinale Pezze del Sole su due lati, con proprietà oleificio [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con proprietà [REDACTED] e/o loro aventi causa, salvo altri, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 19 luglio 2023 Repertorio 6427/2013).

5.6 determinazione del valore del fondo C): criterio di stima adottato

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "metodo sintetico – comparativo" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto per tale settore è il valore ad ettaro di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura dello scrivente c.t.u. eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di suoli

analogni, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima, sulla base dei prezzi effettivamente riscontrati o richiesti in operazioni di compravendita relative a beni analoghi (e quindi in rapporto ai valori medi di mercato), si ritiene che, alla data della stesura della presente consulenza, il più probabile valore di mercato unitario del beni oggetto di stima può considerarsi il seguente:

- ✓ terreno seminativo: € 18.000,00/ha (€ 1,80/mq);

Infatti, con riferimento al fondo rustico *de quo*, l'indagine di mercato esperita ha permesso di acquisire i seguenti annunci di vendita relativi a suoli simili per caratteristiche ed ubicati in zone adiacenti:

1. annuncio di vendita relativo ad un terreno di tipo agricolo sito a Bitonto (BA), vicinanze sito Conserva – Amazon, di complessivi 17.000,00 mq con richiesta di 17.000,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 1,00/mq, il tutto visibile al seguente link:
<https://www.casa.it/immobili/45964816/>
2. annuncio di vendita relativo ad un terreno di tipo agricolo sito a Bari, quartiere Carbonara di Bari strada da Ceglie a Mòdugno (BA) di complessivi 10.000,00 mq con richiesta di 25.000,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 2,50/mq, il tutto visibile al seguente link:
https://www.immobiliare.it/annunci/94039552/?utm_source=copy-link&utm_medium=share
3. annuncio di vendita relativo ad un terreno di tipo agricolo sito a Bari, zona aeroporto, strada provinciale verso Bitonto (BA) di complessivi 1.300,00 mq con richiesta di 2.500,00 €, per un prezzo unitario di vendita pari a circa € 1,92/mq, il tutto visibile al seguente link:
https://www.immobiliare.it/annunci/88938503/?utm_source=copy-link&utm_medium=share

5.6.1 stima fondo rustico C)

Alla luce delle considerazioni svolte nel paragrafo precedente, si ritiene che il più probabile valore di mercato V_m dell'intero fondo C) sia il seguente:

$V_m = € 18.000,00/\text{ha} \times 0,22,22 \text{ ha} (2.222,00 \text{ mq}) = € 3.999,60$ arrotondabili ad € 4.000,00 (diconsi euro quattromila/00).

5.7 stima LOTTO 1

Pertanto, sulla scorta delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto 1 oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto } 1} = 330.000,00 \text{ €} + 391.000,00 \text{ €} + 4.000,00 \text{ €} = 725.000,00 \text{ € (diconsi euro settecentoventicinque mila/00)}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi come ampiamente evidenziati e stimati nel precedente par. 4.3, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo del lotto come poc' anzi determinato, ottenendo una stima pari a:

$$V_e = 725.000,00 \text{ €} - 40.000,00 \text{ €} = 685.000,00 \text{ €}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto } 1} = (685.000,00 \text{ €}) \times 0,85 \approx 580.000,00 \text{ € (diconsi euro cinquecentoottantamila/00)}$$

6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);
- ❖ l'alloggio A) e l'alloggio B) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risultano perfettamente regolari da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti volumetrici e non come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;
- ❖ lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) e dell'immobile B) appartenenti al lotto 1 di vendita ed oggetto di pignoramento risulta ottimo;
- ❖ il valore dei beni pignorabili contenuti nel lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a 580.000,00 € (diconsi euro *cinquecentoottantamila/00*).

Con la presente relazione penitale di stima (che al suo completamento sarà inviata via pec ai procuratori del creditore procedente e del debitore esecutato), costituita da 36 (trentasei) facciate dattiloscritte e n. 11 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 31 agosto 2023

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA

