



TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. n. 494/2024 - Artt. 559 e 569 del c.p.c.

G.E. RUFFINO Antonio

**PERIZIA DI STIMA DELL'ESPERTO IN PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**CREDITORE: doValue S.p.a. (P.IVA 00390840239)

Mandataria speciale di ITACA SPV S.R.L. (P.IVA 05310700264)

Procura alle liti: Avv. RUCCIA Tommaso (C.F. RCCTMS66H16A662U)

ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it

DEBITORE:

Data notifica precetto: 11/09/2024

Data notifica pignoramento: 14/11/2024

All'attualità presso:

CREDITORE intervenuto: CONDOMINIO DI VIA MESSENAPE 28 BIS in Bari (P.IVA 93099210721)

in persona dell'Amministratore del condominio, Avv. DI COMITE

Francesco (C.F. DMCFNC75T03D643W)

Procura alle liti: Avv. BRACCO Michele (C.F. BRCMHL76L09A662G)

avv.michelebracco@pec.it

BENE PIGNORATO: n. 1 immobile a destinazione residenziale

sito nel Comune di Bari (BA)

**Indice**

- PREMESSE.....	3
- CONTROLLI PRELIMINARI.....	6
Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.....	6
Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti.....	7
Certificati anagrafici dell'esecutato.....	7
- ACCESSO AL BENE PIGNORATO.....	7
- QUESITI.....	8
1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita.....	8
2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive.....	10
3) Data di inizio delle costruzioni.....	11
4) Accertamento della regolarità edilizia.....	11
5) Urbanistica.....	15
6) Identificazione catastale dell'immobile.....	17
7) Accertamento dell'intestazione degli immobili.....	19
8) Provenienza dei beni immobili.....	19
9) Censo, livello o uso civico e affrancazione.....	19
10) Valore degli immobili pignorati.....	20
11) Lotti per gruppi omogenei.....	23
12) Stato di possesso del bene.....	23
13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità.....	24
14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica.....	24
15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita).....	24
16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali.....	24
17) Check list.....	24
- CONCLUSIONI.....	24
- ALLEGATI.....	25

La sottoscritta Ing. VALENTE Luciana, nominata Esperto stimatore del compendio pignorato nel procedimento R.G.E. n. 494/2024, con provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. notificato a mezzo pec in data 13/03/2025, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in modalità telematica in data 21/03/2025.

Col suddetto provvedimento, il Giudice fissava altresì prima udienza al 24/09/2025, per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c. "Provvedimento per l'autorizzazione della vendita" successivamente rinviata al 13/05/2026 a seguito di Istanza di proroga richiesta dalla scrivente.

Con la presente si procede all'espletamento dell'incarico, rispondendo a quanto richiesto dal Giudice per il deposito della relazione tecnica estimativa con i relativi allegati, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c. "Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" ed in conformità ai quesiti formulati dal giudice dell'esecuzione, di seguito riportati.

*"esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:*

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

*In particolare, l'Esperto deve precisare:*

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

*oppure:*

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

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

*se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

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

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

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

*In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.*

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

□ nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

□ se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

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

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

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

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

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale

emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

### - CONTROLLI PRELIMINARI

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'Esperto ha proceduto alla verifica di completezza della documentazione fornita, come di seguito esplicito.

#### **Controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c.**

L'art. 567 del c.p.c. disciplina l' "Istanza di vendita" dell'immobile pignorato e la relativa documentazione da depositare a cura del creditore richiedente.

L'Esperto precisa che il creditore procedente ha optato per il deposito dell'Istanza di vendita con i seguenti allegati:

- Certificazione notarile sostitutiva sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, redatta in data 24/01/2025 a firma del Notaio TIECCO Niccolò, attestante le risultanze delle visure catastali e con allegato l'Estratto di mappa catastale del 28/11/2024;
- Ispezione ipotecaria sulla nota di trascrizione del Verbale di pignoramento degli immobili.

In riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, la certificazione risale sino ad un atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

La trascrizione del verbale di pignoramento degli immobili è stata effettuata in data 22/01/2025 registro generale n. 3449 registro particolare n. 2678.

Mentre, come da *Provenienza ventennale* dall'attualità a ritroso, riportata nella certificazione ex art. 567 c.p.c., la proprietà dell'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla parte venditrice all'esecutato con l'atto di Compravendita del 26/06/1984 repertorio n. 121061, a rogito Notaio Rotondo Berardino, trascrizione del 21/07/1984 formalità n. 21562.

Pertanto, si riscontra dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa.

Inoltre, l'Esperto ha reperito la copia dell'atto con cui l'esecutato ha acquisito la proprietà dell'immobile pignorato, che si allega alla presente perizia di stima ed è:

- Compravendita del 12/04/2007 repertorio n. 27417 raccolta n. 11098, a rogito Notaio BERARDI Roberto, trascrizione del 20/04/2007 formalità n.15827.

### **Dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati, e relativi estratti**

Come già detto sopra, il creditore ha proceduto, in allegato alla Certificazione notarile sostitutiva, al deposito dell'Estratto di mappa catastale datato 28/11/2024.

L'Esperto precisa che nella certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. è presente l'indicazione dei dati catastali attuali dell'immobile pignorato, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) con i seguenti identificativi: Foglio 35 particella 88 sub 9, cat. A/3 di vani 5,5.

Inoltre, l'Esperto ha proceduto all'acquisizione della restante documentazione catastale, che si allega alla presente perizia di stima e consiste in:

- planimetria catastale dell'immobile pignorato;
- elenco immobili dell'edificio;
- visura catastale storica dell'immobile pignorato.

### **Certificati anagrafici dell'esecutato**

Non essendo stato depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, l'Esperto ha richiesto al Custode l'acquisizione dello stesso e precisa che, come risultante dal certificato contestuale allegato alla presente, lo stato civile attuale dell'esecutato è LIBERO. Inoltre, non risulta certificato di matrimonio.

Pertanto, alla data attuale non vi è coniuge in regime di comunione legale dei beni e quindi comproprietario cui notificare il pignoramento, infatti dalle visure storiche aggiornate l'esecutato risulta pieno proprietario al 100% dei beni pignorati e la famiglia anagrafica risulta composta solo dall'esecutato.

Infine, come da punto V) lettera b) del provvedimento DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina e sempre dallo stesso certificato contestuale sopra detto, la residenza dell'esecutato risulta presso l'immobile pignorato in STRADA MESSENAPE N. 28 - Lettera: BIS - Scala: A - Interno: 11 Comune BARI (BA).

#### **- ACCESSO AL BENE PIGNORATO**

L'Esperto di concerto con il Custode Avv. SOGARI Francesca (Via Roberto da Bari n. 59 – 70122 Bari, Tel. 0805222247 - cell. 3351297326, Email: francescasogari@virgilio.it - Pec: avv.francescasogari@pec.giuffre.it), entro 30 giorni dall'assegnazione dell'incarico (come da lettera d dei compiti assegnati dal Giudice al Custode), recatesi sul posto in data 09/04/2025, redigevano verbale di accesso negativo con riserva di acquisire ulteriori informazioni sull'esecutato il quale si apprendeva essere detenuto presso la [REDACTED]

Successivamente, è stato eseguito il primo accesso in data 23/04/2025, in esito al quale è stato redatto verbale di tutte le operazioni effettuate, depositato in via telematica nel

fascicolo della procedura dal Custode (come da lettera p dei compiti assegnati dal Giudice al Custode).

All'interno dell'immobile pignorato vi era il Sig. ██████████ in qualità di fratello dell'esecutato, il quale ha dichiarato che l'immobile è occupato senza titolo dall'altro fratello ██████████ non presente all'accesso, a causa di problemi familiari con la moglie e in attesa della scarcerazione del fratello ██████████

Si è proceduto alla ricognizione dei locali e l'Esperto ha effettuato il rilievo metrico e fotografico (vedasi quesito n. 14) dello stato dei luoghi, verificando che l'immobile fosse in stato di buona conservazione, come anche il complesso di cui è parte e le parti comuni, e riportando nel verbale primi accorgimenti in merito alla conformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale.

Per quanto riguarda gli ulteriori accertamenti effettuati in merito all'effettiva consistenza dell'immobile e alla conformità sia edilizia sia catastale dello stesso, si rimanda ai quesiti n. 4 e 6.

#### - QUESITI

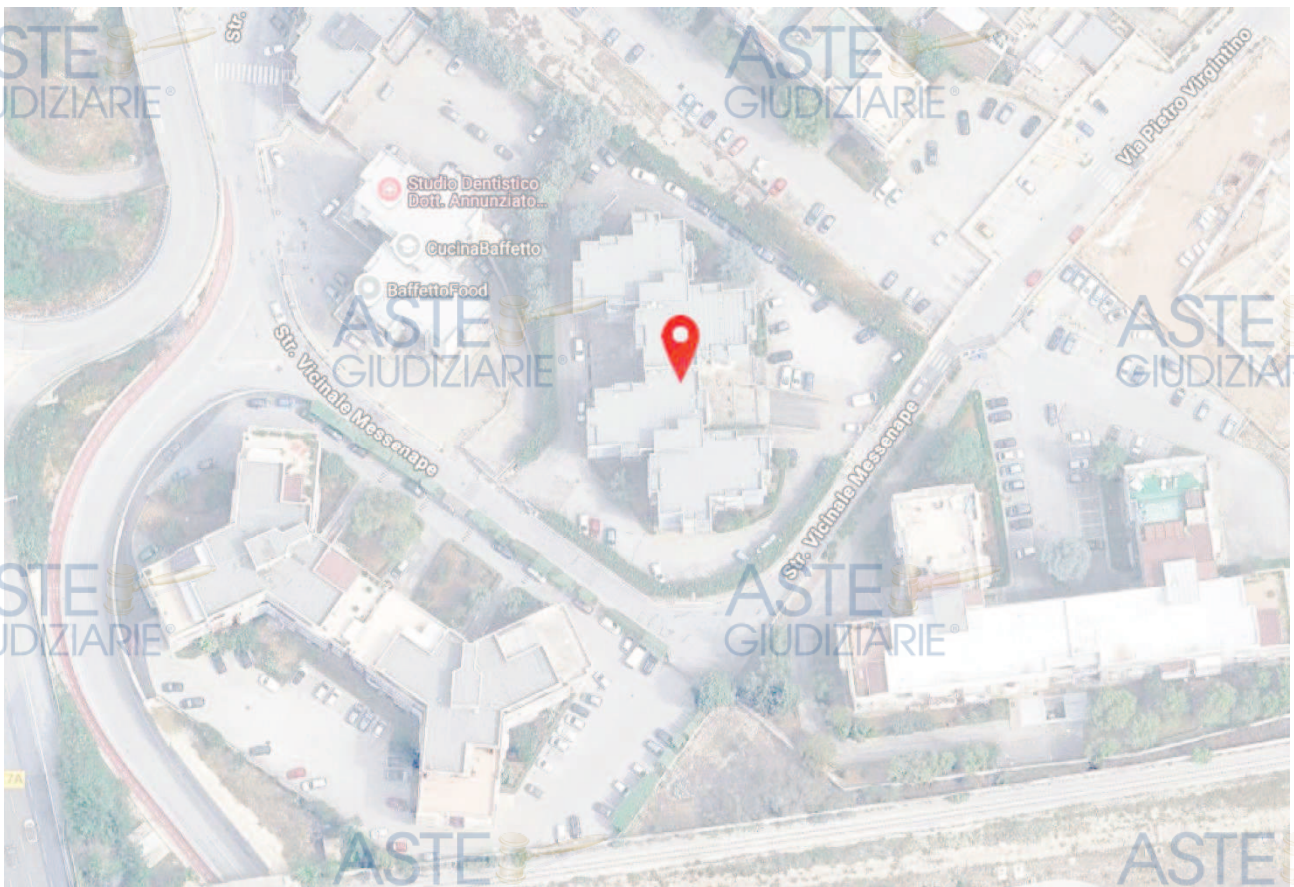
Compiuti i preliminari controlli, ai sensi dell'art. 173 bis del c.p.c., l'esperto provvede alla redazione della relazione di stima rispondendo ai quesiti come di seguito.

#### 1) Identificazione del bene e formazione del lotto per la vendita



Il bene pignorato è individuato da n. 1 immobile a destinazione residenziale, sito in zona periferica a sud-ovest del centro abitato del Comune di Bari (BA), facente parte di un più ampio complesso di civili abitazioni composto da due corpi di fabbrica, scala A e B, con accesso comune principale da cancello sia carrabile sia pedonale in Strada Vicinale Messenape n. 28 bis (coordinate: 41.10558763223537, 16.82217823796459) oltre a cancello carrabile laterale in direzione della rampa di accesso al piano seminterrato per la scala A.

L'area circostante è prevalentemente a destinazione industriale-commerciale. Il grado di asservimento della zona è discreto relativamente alla qualità di servizi pubblici e infrastrutture primarie; a poca distanza sono presenti i principali servizi quali negozi di vicinato, ristoranti, banche, chiese, scuole, uffici pubblici, ecc. L'accessibilità dell'area è discreta con una dotazione di parcheggi normale.



Stralcio Ortofoto 2025 dal sito formaps.it  
<https://www.formaps.it/shared/map/31658989a2a24213>

Precisamente, il bene è porzione del fabbricato contraddistinto dalla scala "A" che si sviluppa complessivamente su 4 piani fuori terra ed 1 piano seminterrato, oltre lastrico solare, ed è costituito da:

- appartamento posto al piano primo, interno n. 11, con ingresso dalla porta di fronte per chi salendo le scale giunge sul pianerottolo e percorre il piccolo corridoio a sinistra, composto di 3 vani ed accessori;

avente accesso comune da vano scala "A", al quale si giunge da scoperto condominiale circostante il complesso;

confini da nord a sud in senso orario:

altra unità immobiliare scala B interno n. 6, scoperto condominiale, vano scala e altra unità immobiliare scala A interno 10, altra unità immobiliare scala A interno 10 e scoperto condominiale;

censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) con i seguenti identificativi catastali:

Foglio 35 Particella 88 Subalterno 9, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, superficie 118 mq (escluse aree scoperte 113 mq), rendita 781,14 euro, STRADA MESSENAPE Scala A Interno 11 Piano 1, intestati [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] - Proprieta` 1/1;

ivi inclusa ogni altra adiacenza, pertinenza e dipendenza dell'immobile innanzi descritto.

Si precisa che non si è ritenuto opportuno formare più lotti per la vendita.

L'appartamento, per ubicazione e destinazione d'uso, costituisce un LOTTO UNICO.

## 2) Descrizione del bene con caratteristiche oggettive

Il fabbricato di cui è parte l'immobile pignorato, edificato negli anni '80, presenta struttura portante intelaiata in cemento armato, plinti isolati su fondazioni in cemento armato, solaio in latero-cemento del tipo a travetti prefabbricati compresso, tamponature perimetrali a cassetta di mattoni forati (come si evince da descrizione in certificato di collaudo statico), copertura piana, facciate con intonaco plastico e tinteggiate al civile.

- L'appartamento in oggetto (sub. 9) distinto con l'interno n. 11, con esposizione su 2 lati opposti est-ovest e accesso comune, come detto, da vano scala "A" al quale si giunge da scoperto condominiale circostante il complesso, è posto al piano primo e da stato autorizzato nonché catastale presenta la seguente distribuzione interna: ingresso in disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere, 2 bagni e 2 balconi.

*RILEVAZIONI: si rileva presenza di umidità con distacco dell'intonaco in alcuni punti in verticale e macchie a parete attorno al radiatore nell'angolo nord-est del soggiorno-pranzo, il tutto presumibilmente dovuto ad un mancato utilizzo dell'immobile con corretta areazione, ma risanabile.*

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,90 m, conforme alle norme igienico-sanitarie (art. 24 comma 5-bis del DPR 380/2001; art. 1 del DM 05/07/1975 e s.m.i.).

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto elettrico sottotraccia; caldaia per la produzione combinata di acqua calda sanitaria e della climatizzazione invernale, tramite radiatori in tutti gli ambienti; impianto di climatizzazione estiva con 1 unità split in soggiorno; impianto citofonico e telefonico; impianto TV.

Per quanto riguarda le finiture interne, sono presenti: pavimenti e rivestimenti in ceramica; porte interne in legno; infissi in alluminio; pareti intonacate e tinteggiate al civile.

**In conclusione**, sia l'intero fabbricato, per ciò che concerne le parti comuni, sia l'appartamento risultano in buono stato di manutenzione e conservazione.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che il proprietario esecutato è soggetto privato, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.

Infine, si precisa che l'appartamento è stato oggetto di interventi effettuati senza titolo edilizio, per cui si rimanda al quesito n. 4.

### 3) Data di inizio delle costruzioni

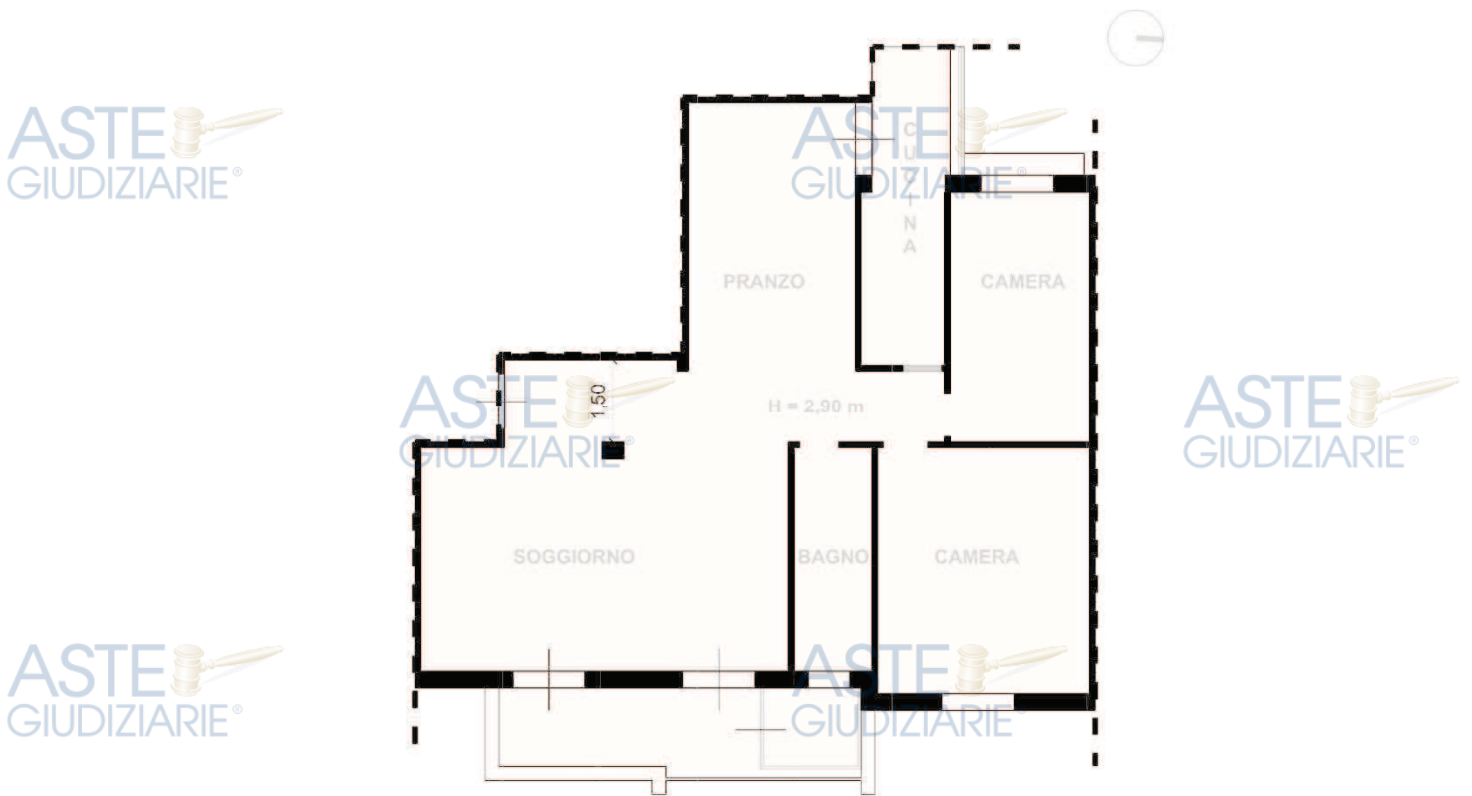
Non trattandosi di "...opere iniziate anteriormente al 1° settembre 1967...- art. 40 comma 2 Legge n. 47 del 28/02/1985", si rimanda al successivo quesito n. 4.

### 4) Accertamento della regolarità edilizia

L'Esperto ha provveduto ad inviare a mezzo pec Richiesta di accesso agli atti alla Ripartizione Governo e Sviluppo Strategico del Territorio del Comune di Bari (BA) accertando le pratiche edilizie (allegate alla presente) che hanno interessato l'immobile in oggetto, alcune già citate negli atti notarili di provenienza e tutte di seguito elencate:

- Progetto n. 2 presentato il 04/01/1980, parere favorevole il 27/03/1980
- CE n. 392 rilasciata il 22/05/1981, per costruzione fabbricato di civili abitazioni
- CE n. 238 rilasciata il 17/12/1982, per variante con ampliamento piano cantinato
- Autorizzazione n. 3842 presentata il 14/05/1983, per variante di distribuzione sia del vano scala sia interna agli appartamenti con variazione della conformazione di alcuni balconi ai vari piani e ampliamento con spostamento rampe di accesso al piano cantinato, ma RINVIATA dalla Commissione Edilizia nella seduta dell' 11/05/1983
- CE n. 9299 rilasciata il 28/12/1983, per variante in corso d'opera nonché RIESAME dell'istanza n. 3842 producendo i nuovi elaborati grafici richiesti
- Autorizzazione n. 3843 rilasciata il 14/05/1983, per costruzione muro di cinta con recinzione
- Certificato di collaudo statico prat. 1917/81 del 22/07/1981 depositato il 04/03/1983
- Abitabilità, istanza prot. 82951/83 dell' 08/09/1983, rilasciata il 25/07/1984

Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato negli elaborati grafici allegati alle pratiche edilizie, si evidenziano le seguenti realizzazioni effettuate in difformità.





L'appartamento presenta:

- chiusura a veranda del balconcino interno con annessione del bagno adiacente mediante demolizione di muratura perimetrale e chiusura con muratura della porta interna di accesso al bagno, il tutto per destinazione del vano così realizzato a cucina dell'immobile;
- diversa distribuzione interna per demolizione delle pareti divisorie tra ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo e originario vano cucina;
- realizzazione di ripostiglio esterno sul balcone ad est con infissi, sul quale si affaccia la finestra del bagno stesso lato;
- rappresentazione grafica del lato lungo del balconcino interno incongruente in quanto risulta lievemente maggiore.

Premesso che:

- "Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione ... o da quello ... che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio ...", presumendo "... la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali", così come stralciato dall'art. 9-bis comma 1-bis del DPR 380/2001.

- Le lievi INCONGRUENZE rilevate, invece, nelle "rappresentazioni progettuali" delle pratiche edilizie che si sono susseguite, oltre alle diverse misurazioni presenti nelle stesse pratiche, possono rientrare nelle "tolleranze costruttive" che, "non costituendo violazioni edilizie, sono

dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze", così come stralciato dall'art. 34-bis del DPR 380/2001.

- "Non possono ritenersi comunque variazioni essenziali quelle che incidono sulla entità delle cubature accessorie, sui volumi tecnici e sulla distribuzione interna delle singole unità abitative", ai sensi dell'art. 32 comma 2 del DPR 380/2001.

Tanto premesso, si è effettuato il controllo della possibilità di sanatoria delle effettive DIFFORMITÀ realizzate rispetto all'ultima pratica edilizia utile relativa all'immobile e quindi la CE n. 9299/83, e secondo il parere della scrivente è emerso quanto segue.

- La diversa distribuzione degli spazi interni è sanabile mediante la presentazione di CILA in sanatoria che comporta una sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 €, ai sensi dell'art. 6-bis comma 5 del DPR 380/2001, e dichiarando le incongruenze sopra dette sulla misura del lato lungo del balconcino interno.

- Per quanto attiene, invece, le realizzazioni sui balconi, si ritiene non siano sanabili in quanto si tratterebbe di ampliamento con cambio d'uso non consentito per lo spostamento della cucina e, anche verificando il rispetto dei parametri in riferimento alle NTA specifiche della zona in cui l'immobile ricade e al Regolamento Edilizio del Comune, l'eventuale volumetria residua dal lotto si dovrebbe dividere per i millesimi dei condomini, oltre alla conseguente modifica di prospetto.

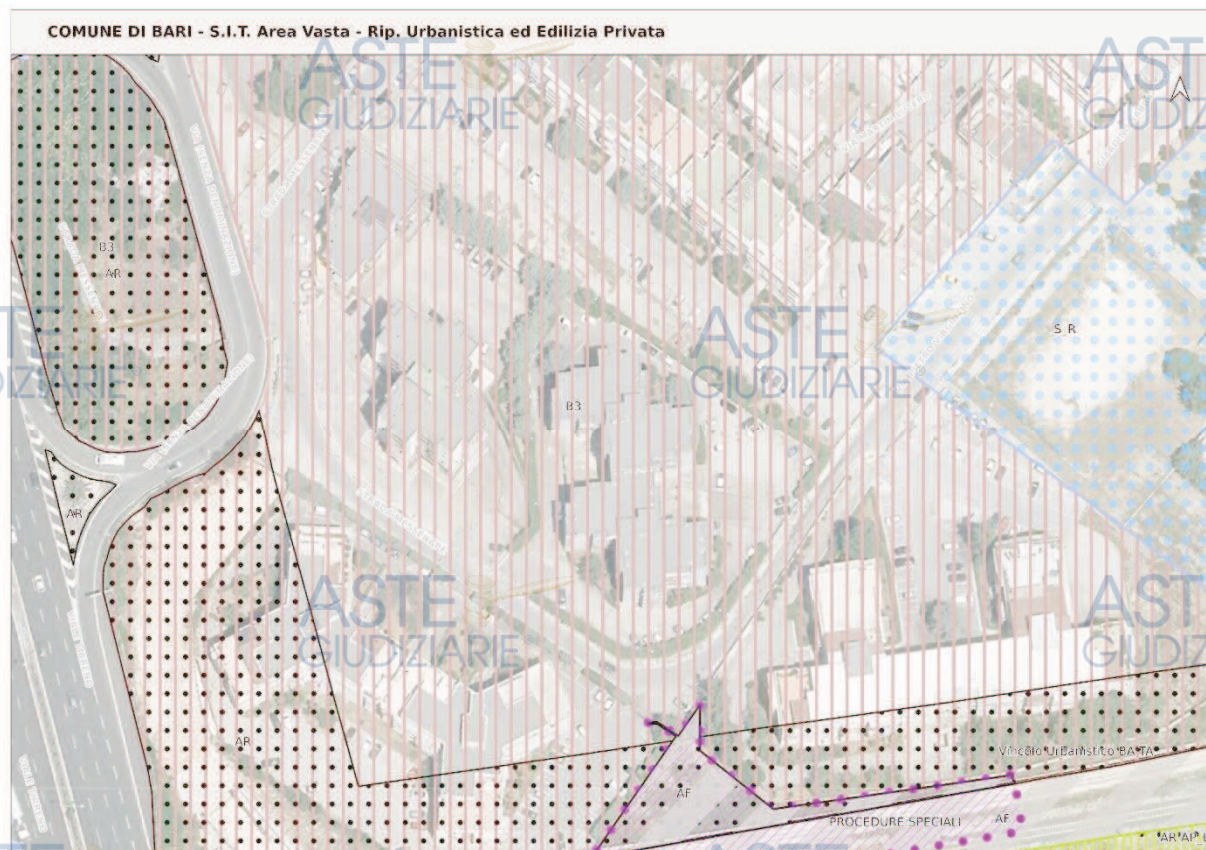
Pertanto, si necessita ripristinare lo stato dei luoghi autorizzato con la realizzazione delle seguenti opere: rimozione degli infissi posti a chiusura di entrambe i balconi; rimozione rivestimenti e impianti nel vano cucina realizzato sul balconcino interno e bagno adiacente; ripristino della muratura perimetrale con posa in opera di nuova muratura, coibentazione, rivestimento esterno e nuovo infisso; ripristino impianti di bagno e cucina all'interno dell'appartamento con svellimento pavimentazione, rifacimento massetti ed impermeabilizzazione, oltre a posa nuova pavimentazione; ripristino intonaci e pitturazioni.

**In conclusione**, si stimano i costi totali di regolarizzazione di tutte le difformità rilevate in:

- 1.000,00 € a titolo di sanzione pecuniaria per la diversa distribuzione degli spazi interni;
- 95,00 € a titolo di diritti di segreteria per la presentazione della CILA in sanatoria;
- 1.000,00 € per il compenso professionale del tecnico da incaricare della redazione e presentazione della sanatoria edilizia, comprensivo di sopralluogo, rilievo, elaborati descrittivi/grafici.
- 10.000,00 € quantificati sommariamente per il ripristino dello stato dei luoghi autorizzato con le opere sopra specificate per quanto non sanabile, e comprensivi di oneri tecnici.

## 5) Urbanistica

Non trattandosi di terreni, non si è allegato il relativo certificato di destinazione urbanistica, ma si riportano comunque i dati urbanistici: il Comune di Bari è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato con DPGR n.1475 del 08/07/1976 e s.m.i..



Stralcio PRG vigente  
<https://sit.egov.ba.it/it/map/bari/qdjango/307/>

Ad oggi il complesso è individuato tra le aree residenziali, precisamente nelle "**Are di completamento di tipo B3**", normate dall'Art. 48 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA) che si riporta di seguito.

*"Nelle aree di completamento di tipo B3-B4-B5, gli interventi sono subordinati alla verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della esistenza di una sufficiente viabilità. Nel caso che la viabilità sia ritenuta sufficiente gli interventi non sono subordinati a preventiva stesura di piano particolareggiato e devono rispettare le seguenti prescrizioni:*

*Sf.: lotto minimo: superficie fondiaria al netto delle strade:*

- mq.600 in zone di tipo B3;*
- mq.1.000 in zone di tipo B4;*
- mq.1.500 in zone di tipo B5.*

*Salvo, in ciascuna di dette zone, lotti di minore estensione, interclusi da costruzioni esistenti;*

*Iff.: indice di fabbricabilità fondiaria:*

- mc./mq.3 in zone di tipo B3;*

mc./mq.2 in zone di tipo B4;  
mc./mq.0,5 in zone di tipo B5;

Rc.: rapporto di copertura: max 50%;

H.: altezza massima:

max 25 ml. in zone di tipo B3;  
max 14 ml. in zone di tipo B4;  
max 8 ml. in zone di tipo B5;

Dc.: distanza dai confini:  $H \times 0,5 = \text{min. ml.5}$ ;

E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente 12;

Df.: distanza tra fabbricati: somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 =  $[(H + H1) \times 0,5]$ , con un minimo di ml.10;

Ds.: distanza dal ciglio stradale, misurata in relazione alla larghezza stradale sulla quale i fabbricati prospettano e salvo allineamenti prevalenti esistenti:

- a) per strade di larghezza inferiore a ml.7: ml.5;
- b) per strade di larghezza da ml.7 a ml.15: ml.7,50;
- c) per strade di larghezza superiore a ml.15: ml.10;

Vc.: verde condominiale: min. 20% della superficie netta del lotto;

P.: parcheggi: 1 mq. ogni 10 mc. 13;

A.: autorimesse: min. un posto macchina per ogni alloggio e comunque per ogni 500 mc. di costruzione.

Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazi liberi a piano terra.

Nel caso che la viabilità esistente non sia ritenuta sufficiente, gli interventi singoli, con le prescrizioni di cui ai precedenti comma, sono subordinati alla preventiva approvazione di piani particolareggiati di viabilità o di lottizzazioni che tengano conto delle necessità varie.

In fase di applicazione delle disposizioni di legge, si prescrive che vengano fissate, per la presente zona omogenea B, con apposita deliberazione consiliare, le quote necessarie attinenti sia la realizzazione totale delle opere di urbanizzazione primaria o il miglioramento delle stesse, sia la parziale realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria (previste anche in altre zone del piano ma di pertinenza degli abitanti residenti nella zona omogenea di tipo B in questione).

In fase di redazione dei richiesti piani particolareggiati o piani di lottizzazione o piani particolareggiati – quadro, si manterrà la destinazione residenziale esistente, o comunque si assicureranno sempre le superfici per parcheggi in misura corrispondente alla necessità e destinazioni delle costruzioni che si vanno a realizzare.

Per quanto attiene la presente zona, in fase di redazione dei piani attuativi prescritti, ove esigenze particolari di carattere architettonico e compositivo richiedono per la densità edilizia il raggiungimento dei valori fissati dal D.M. 2/4/68 (art. 7), chiarito dalla circolare della Regione Puglia – Assessorato all'Urbanistica n. 344 in data 4/5/72, si prescrive che tutti i volumi superiori ai valori fissati dalla presente norma vengano utilizzati esclusivamente a servizi di quartiere di cui al D.M. 2/4/68 (art. 3), con precedenza alle attrezzature scolastiche

di cui alla presente zona omogenea B è specificatamente carente. Un'apposita convenzione disciplinerà i rapporti fra i proprietari e l'Amministrazione Comunale al fine di regolare la cessione in proprietà al Comune delle predette opere di urbanizzazione secondaria, giusto quanto riportato all'art. 44."

#### 6) Identificazione catastale dell'immobile

Si riporta tutta la documentazione catastale, fornita e reperita, relativa all'immobile pignorato, evidenziato in rosso negli elaborati generali e che si ricorda essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) con i seguenti identificativi:

- Foglio 35 Particella 88 Subalterno 9



Estratto di mappa catastale Foglio 35 Particella 88

Dal confronto tra stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo e quanto riportato nella planimetria in atti, si evidenziano le difformità già esposte al quesito n. 4 ed inoltre si rilevano incongruenze quali l'altezza interna (segnata in 3,00 metri ma in realtà di 2,90 metri) e la rappresentazione grafica del nord (opposta rispetto all'effettivo orientamento).

**In conclusione**, sono necessarie variazioni per l'aggiornamento della planimetria catastale per tutto quanto rilevato, da effettuarsi però solo in seguito alla regolarizzazione edilizia di cui al quesito n. 4, per un costo di 1.000,00 € comprensivo di 70,00 € di diritti catastali per presentazione di aggiornamento e oneri tecnici.

MODULARO F. 27 del 488 Mon. A (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

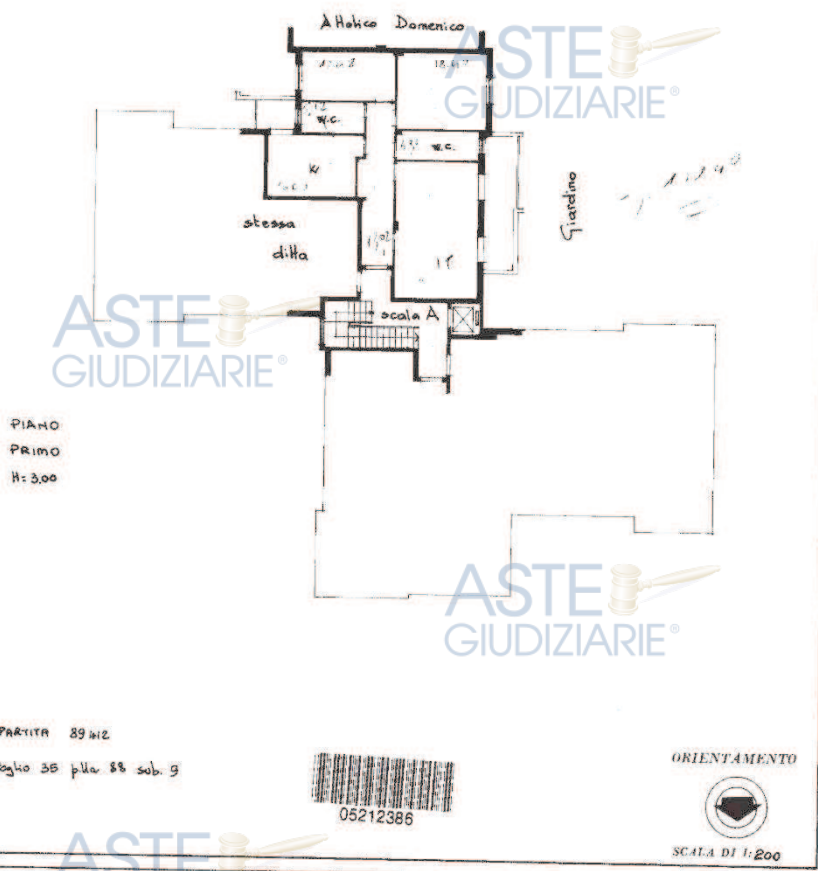
**MINISTERO DELLE FINANZE**  
**DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI**

**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**  
(D. DECRETO-LEGGE 30 APRILE 1969, N. 645)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BARI Via Messenate, s.c. Lire 150

Ditta S.R.L. RAFASCHIERI con sede in BARI

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BARI



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

<p>DATA</p> <p>PROF. N°</p>	<p>Compilata dall' <u>Ingegnere</u>  <u>Amoruso Vito Antonio</u>  <small>(Vero e proprio del Catasto)</small></p> <p>Iscritto all'Albo degli <u>Ingegneri</u> n° 2076  della Provincia di <u>BARI</u></p> <p>DATA <u>5-4-1983</u></p> <p>Firma: <u>Ingegnere</u></p>
-----------------------------	--

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 18/04/1983 - Data: 21/03/2025 - n. T30036 - Richiedente: VLNMR93A12A662Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: fuori standard (297X377) - Formato stampa richiesto: A4(210X297)

Planimetria appartamento (sub. 9)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/03/2025 - Comune di BARI(A662) - Foglio 35 - Particella 88 - Suballegato 9 - STRADA MESSENATE - Scala A Interno 11 Piano I

Sanate le difformità riscontrate, edilizie e catastali, sarà possibile redigere l'APE.

### **7) Accertamento dell'intestazione degli immobili**

L'Esperto ha appurato che, all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata [REDACTED] era intestataria dell'immobile oggetto di pignoramento in forza ad un atto regolarmente trascritto, e precisamente:

dei diritti di piena proprietà, pervenuti in virtù di Atto Notarile pubblico di Compravendita del 12/04/2007 repertorio n. 27417 raccolta n. 11098, a rogito Notaio BERARDI Roberto, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 20/04/2007 al n. 15827 di formalità.

Si esclude la separazione in natura e la divisione dell'immobile in porzioni.

### **8) Provenienza dei beni immobili**

Si riporta, come da Certificazione notarile sostitutiva fornita, l'esatta provenienza dell'immobile pignorato mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento.

- Ipoteca volontaria n. 4893 del 20/04/2007 favore: BANCA DI ROMA-SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma Viale Tupini 180) e contro: [REDACTED] per Euro 288.500,00 di cui Euro 144.250,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Berardi Roberto, Notaio in Ruvo Di Puglia, in data 12/04/2007 rep.27418/11099.

- Pignoramento Immobiliare n. 2678 del 22/01/2025 favore: ITACA SPV SRL con sede a Conegliano (TV) e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: UNEP presso la Corte di Appello di Bari, in data 02/12/2024 rep. n. 11618.

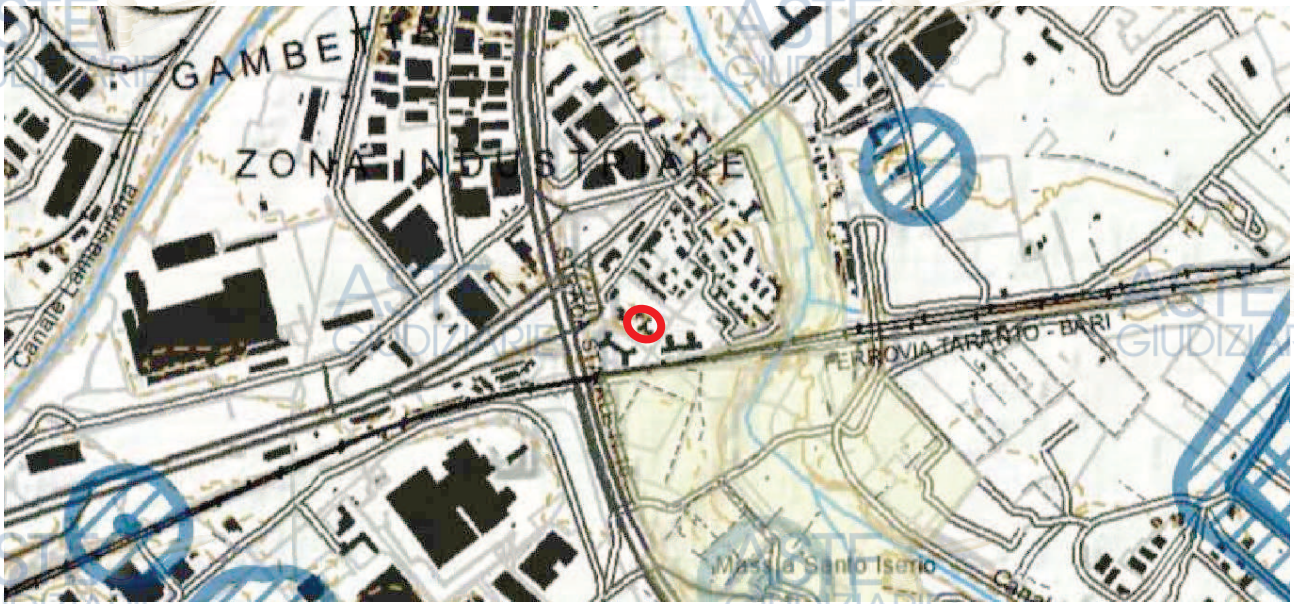
Non si è rilevata la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, né l'esistenza di altre formalità, vincoli e oneri.

Per quanto riguarda eventuali spese condominiali insolute e eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato, si rimanda ai quesiti n. 10 e 12.

### **9) Censo, livello o uso civico e affrancazione**

L'Esperto ha provveduto a consultare gli elaborati disponibili online del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) scaricando la tavola con le zone gravate da usi civici, da cui si evince che non risulta gravato da Uso Civico il terreno attualmente censito in Catasto al Fg. 35 p.lla 88, come da stralcio sottostante.


E ha verificato che il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà.




## Legenda

### 6.3.1 Componenti culturali e insediative

#### Beni Paesaggistici

 BP - Zone gravate da usi civici (validate)

 BP - Zone gravate da usi civici (non validate)

Stralcio Tavola 6.3.1. - Componenti Culturali e Insediative con BP - Zone gravate da usi civici del Piano Paesaggistico Territoriale Regionale (PPTR) <https://pugliacon.regione.puglia.it/web/sit-puglia-paesaggio/6.3.1.-componenti-culturali-e-insediative>

## 10) Valore degli immobili pignorati

Ai sensi dell'art. 569 c.p.c., il prezzo base di vendita del bene pignorato è determinato a norma dell'articolo 568 "Determinazione del valore dell'immobile" in cui dapprima "l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale".

### 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

(riferimento: Allegato 5 - Manuale della Banca Dati Quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dell'Agenzia delle Entrate)

Nell'attività di ricerca delle informazioni di mercato affidata ai rilevatori, uno degli elementi più importanti è la determinazione della superficie commerciale dell'immobile, la cui conoscenza concorre alla determinazione dell'intervallo dei valori unitari di ciascuna tipologia immobiliare.

Poiché le unità immobiliari possono essere composte, come è noto, da superficie principale e da superfici accessorie, per ottenere la superficie commerciale occorre omogeneizzare, con opportuni coefficienti di ragguglio, le superfici accessorie a quella principale.

Con le seguite e riportate "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani" della Direzione Centrale Osservatorio del Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, si codificano i criteri di misurazione e di calcolo della superficie delle principali destinazioni immobiliari, affinché i dati economici possano costituire su tutto il territorio nazionale elemento di uniformità e di trasparenza del mercato degli immobili.

Il principio adottato fa riferimento all'Allegato C del DPR n. 138 del 23/03/1998, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria, nonché al Sistema Italiano di Misurazione adottato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari.

L'unità immobiliare in oggetto è parte di un edificio ad uso residenziale e la superficie commerciale è pari alla somma della superficie dei vani principali e degli accessori ponderati come segue.

Destinazione	Piano	Superficie lorda (metri quadri)	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale (metri quadri)
Appartamento	1	101	100%	101
Balconi	1	16	30%	5
Totale LOTTO UNICO				106

Si precisa che i dati di consistenza sono stati desunti dalla documentazione grafica opportunamente riportata in scala a seguito di misurazioni a campione effettuate in loco alla data del sopralluogo, e si sottolinea che la superficie rilevata risulta congruente con quella autorizzata ma non con quella catastale di poco superiore.

Non si è tenuto conto della superficie ampliata, infatti, ai fini del computo della superficie utile si tiene conto della sola superficie assentita con il titolo edilizio che ha abilitato la realizzazione dell'intervento, al netto di eventuali frazionamenti dell'immobile o dell'unità immobiliare eseguiti nel corso del tempo, così come stralciato dall'art. 34-bis comma 1-ter del DPR 380/2001.

## 2 - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

*(riferimento: ABI - Linee guida per la valutazione degli immobili del 06/12/2024, adeguate agli standard internazionali ed europei di valutazione, oltre che agli interventi legislativi e regolamentari a partire dal Regolamento 575/2013/UE e s.m.i.)*

Il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4, comma 1, punto 76) il "valore di mercato" come: "l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni".

Quando un mercato è attivo e quindi sono disponibili i dati immobiliari necessari per la valutazione, il metodo del confronto di mercato è il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile, come nel caso in oggetto.

Il cosiddetto Market Comparison Approach (MCA) si basa su aggiustamenti dei prezzi di mercato, rilevati in base alle caratteristiche quantitative e qualitative del segmento di mercato di appartenenza dell'immobile da valutare e degli immobili di confronto comunque similari.

Descrizione comparabili	Prezzo unitario (€/mq)	Piano	Ubicazione	Taglio dimensionale	Stato manutentivo	Dotazione impiantistica	Trattativa	Prezzo corretto (€/mq)
Appartamento in via Messenape 28 al P2 Sup. comm. 100 mq Prezzo richiesto 159.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/121138186/">https://www.immobiliare.it/annunci/121138186/</a> )	1590,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1431,00
Appartamento in via Messenape al P1 Sup. comm. 158 mq Prezzo richiesto 190.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/127951582/">https://www.immobiliare.it/annunci/127951582/</a> )	1202,53	1,00	1,00	1,10	1,10	1,00	0,90	1309,56
Appartamento in via Saverio Damiani 5 al P2 Sup. comm. 80 mq Prezzo richiesto 100.000,00 € ( <a href="https://www.immobiliare.it/annunci/126239861/">https://www.immobiliare.it/annunci/126239861/</a> )	1250,00	1,00	1,00	1,00	1,10	1,10	0,90	1361,25
Valore unitario medio (€/mq)								1367,27

Gli aggiustamenti del prezzo unitario sono effettuati mediante coefficienti correttivi, espliciti di seguito.

- Coefficiente di piano: tiene conto delle maggiori o minori appetibilità e funzionalità di un piano rispetto ad un altro.
- Coefficiente di ubicazione: tiene conto delle caratteristiche che rendono maggiormente appetibile una zona rispetto ad un'altra (ubicazione in zone centrali e/o di pregio, in contesti urbani dotati di infrastrutture e servizi).
- Coefficiente di taglio dimensionale: valuta l'incidenza della superficie rispetto alla migliore collocabilità sul mercato; tale coefficiente scaturisce da un giudizio estimale posto in essere dal tecnico attraverso il confronto tra i diversi immobili presi a riferimento e quello oggetto della stima.
- Coefficiente di stato manutentivo: tiene conto dello stato generale di manutenzione degli elementi strutturali e di finitura.
- Coefficiente di dotazione impiantistica: tiene conto dello stato generale degli impianti e della classe energetica.

- Coefficiente di transazione: rappresenta il divario tra domanda e offerta "accettata"; si è applicato uno sconto del 10% per la trattativa di mercato.

Quindi, dall'analisi dei dati del mercato di zona reperiti dalle agenzie immobiliari on line, si determina il più probabile valore unitario del bene oggetto di stima in 1.367,27 €/mq.

Moltiplicandolo per la superficie commerciale, si ottiene un valore complessivo di 144.930,62 €, arrotondato a 145.000,00 €.

### 3 - ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito, si applica la riduzione del valore di mercato per:

- assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, pari a 21.750,00 €;
- oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, pari a 13.095,00 €;
- spese condominiali insolute, alla data del 10/04/2025 in cui sono state comunicate dall'amministratore di condominio, pari a 6.024,37 €.

**In conclusione**, il prezzo base di vendita del bene pignorato è determinato in 104.130,63 €, arrotondato a **104.000,00 €**.

### **11) Lotti per gruppi omogenei**

Per la natura dell'immobile, non si è ritenuto opportuno formare lotti per gruppi omogenei e procedere all'eventuale relativo frazionamento catastale.

### **12) Stato di possesso del bene**

Il Giudice richiede di accertare lo stato di possesso del bene, e come anticipato, in sede del primo accesso al bene pignorato vi era il Sig. [REDACTED] in qualità di fratello dell'esecutato, il quale ha dichiarato che l'immobile è occupato senza titolo dall'altro fratello [REDACTED] non presente all'accesso, a causa di problemi familiari con la moglie e in attesa della scarcerazione del fratello Carmelo.

Successivamente il Custode, autorizzato dal Giudice, in data 10/11/2025 ha stipulato contratto di affitto precario oneroso, registrato in data 25/11/2025 al n. 26544 serie 35, risolutivamente condizionato alla vendita dell'appartamento e a fronte della corresponsione di un canone proposto dall'occupante [REDACTED] di euro 150,00 mensili.

L'Esperto aveva determinato il valore di mercato della locazione in 300,00 €/mese suscettibili di abbattimento anche del 50% per parentela tra proprietario e occupante, quindi in linea con quanto stipulato nel contratto precario oneroso.

L'Esperto specifica che la quota condominiale mensile dell'immobile pignorato è pari ad euro 56,33 e non risultano deliberati interventi straordinari sulle parti comuni.

Infine, come da atto depositato nella presente procedura dal Condominio in qualità di creditore intervenuto, l'esecutato è debitore di 2.097,40 €, oltre interessi e spese, in forza di titolo esecutivo costituito dal decreto ingiuntivo n. 2292/2023 (R.G. 3576/2023), emesso dal Giudice di Pace di Bari in data 7 giugno 2023.

### **13) Accertamento in merito a procedura espropriativa per pubblica utilità**

I beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

### **14) Planimetrie degli immobili e documentazione fotografica**

Quanto richiesto dal quesito risulta in allegato alla presente.

### **15) Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)**

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

### **16) Versione della perizia per la protezione dei dati personali**

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 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, risulta in allegato alla presente.

### **17) Check list**

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

#### **- CONCLUSIONI**

Si deposita la presente perizia di stima/relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica, unitamente alla nota specifica delle competenze (*istanza di liquidazione in word con allegati i prospetti di calcolo generati dall'applicativo excel, il tutto reperibile sul sito del Tribunale*), ai fini della liquidazione normalmente rimessa all'esito dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in cui viene disposta la vendita.

A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'Esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli altri allegati.

Inoltre, l'Esperto invia copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza 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.

Si precisa che il fondo spese di 500,00 €, da versarsi a cura del creditore procedente e come assegnato all'Esperto dal G.E. al punto IV) del DECRETO EX ARTT. 559 e 569 C.P.C. di nomina, non è stato versato.

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Bari, 13/04/2026

Ing. Luciana Valente

(firma dell'esperto)

Atti di provenienza

Documentazione catastale

Certificati anagrafici

Documentazione edilizia e urbanistica

Spese condominiali

Documentazione fotografica

Descrizione del lotto (secondo schema per pubblicazione bandi di vendita)

Versione della perizia per la protezione dei dati personali

Check list

Foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

Nota specifica delle competenze