



ASTE GIUDIZIARIE
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA E.I. N. 519/2022 R.G.E.
ASTE GIUDIZIARIE
LOTTO 1
ASTE GIUDIZIARIE
Monte dei Paschi di Siena Leasing & Factoring S.p.A.
contro
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
ASTE GIUDIZIARIE
G.E.: Dott. Antonio Ruffino
ASTE GIUDIZIARIE



ESPERTO DEL GIUDICE: ing. Domenico Viatore





INDICE

0) PREMESSA E MANDATO.....	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
1.1) Sopralluogo	9
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA.....	10
2.1) Identificazione catastale.....	11
3) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: APPARTAMENTO.....	12
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona.....	12
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	13
3.3) Unità immobiliare – appartamento	13
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti.....	13
3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari	13
3.3.3) Impianti	14
3.3.4) Esposizione.....	14
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione	14
3.3.6) Stato di possesso.....	14
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO.....	14
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	16
5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sezione CA al Foglio 8, P.IIa 1067 Subalterno 2 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura.....	16
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	17
5.3) Altre informazioni per l'acquirente.....	17
6) CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA	17
7) CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO.....	18
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	19
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	21
10) PREZZO BASE D'ASTA.....	21
11) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	21





ASTE GIUDIZIARIE
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0. PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 27.07.2023 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto ing. Domenico Viatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8429, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 519/2022 R.G.E.

In data 05.08.2023 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima del bene pignorato disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

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

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

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di 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 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 del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

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

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive





effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi





sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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.”

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluogo

- Il giorno 10.11.2023 a seguito di regolare comunicazione trasmessa (**Allegato n.01**) dal Custode Dott. Francesco Di Lauro di intesa con il sottoscritto Esperto del Giudice, si recava presso gli immobili in Bari – Quartiere Carbonara di Bari in Vico Il San Marco n.3 per accedere ai luoghi per esperire le attività di rilievo. A causa della mancata presenza del debitore nonché di qualsiasi utilizzatore delle unità immobiliari il tentativo di accesso si rivelava infruttuoso. Dopo ulteriori tentativi di accesso e solo dopo autorizzazione della Questura in data 05.03.2024 alle ore 15:30, con l'ausilio di un fabbro, il sottoscritto ing. Domenico Viatore in qualità di Esperto del Giudice, unitamente al Custode Dott. Francesco Di Lauro, procedeva con un primo accesso per i rilievi dell'unità immobiliare al piano rialzato, quella al primo piano e il terrazzo di copertura. In un successivo sopralluogo in data 08.03.2024, sempre alle ore 15:30, si procedeva all'accesso e ai rilievi dell'unità immobiliare al piano seminterrato. Durante i sopralluoghi il sottoscritto eseguiva un rilievo metrico e fotografico, e, a conclusione, il Custode Dott. Francesco Di Lauro, procedeva alla redazione di un verbale di sopralluogo (**Allegato n.02 – Verbale del 05.03.2024 e Verbale del 08.03.2024**), controfirmato dai presenti.

1.2) Indagini effettuate

1. In data 13/09/2023 si acquisiva dall'Agenzia delle Entrate – Servizi catastali copia della documentazione catastale relativa alle unità immobiliari (**Allegato n.03 – Visure e Planimetrie catastali**);





2. In data 29/09/2023 si richiedeva copia degli atti di compravendita all'Archivio Notarile di Bari e in data 13/10/2023, dopo diverse comunicazioni intermedie, si riceveva copia dell'Atto di provenienza a firma del Notaio Anna Spadone repertorio n.141657 raccolta n.6874 del 01 ottobre 2015 e copia dell'Atto di provenienza a firma del Notaio Anna Spadone repertorio n.141824 raccolta n.6929 del 12 febbraio 2016 (**Allegato n.04 – Atti di provenienza**);
3. In data 14/10/2023 si trasmetteva al Comune di Bari richiesta di accesso agli atti relativa alle pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato e agibilità alla quale si riceveva riscontro in data 02/11/2023 con copia dell'Agibilità (**Allegato n.05**) e in data 08/11/2023 con copia delle pratiche edilizie (**Allegato n.06**);
4. In data 26/06/2024 si richiedeva al Comune di Bari copia del certificato contestuale di residenza e di stato civile nonché Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio che riceveva in data 28/06/2024 e 01/07/2024 (**Allegato 07**);
5. in data 29/06/2024 il sottoscritto Esperto del Giudice acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate relative agli immobili oggetto della procedura (**Allegato n.08**);

2. OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e dagli avvenuti sopralluoghi risulta che gli immobili oggetto della procedura sono siti nel Comune di Bari – Quartiere Carbonara di Bari e comprendono:

- 1) un appartamento ubicato al piano rialzato di un piccolo edificio condominiale in Vico di Carbonara San Marco civ. 3 e censito al Catasto Fabbricati alla Sezione CA fg. 8 p.IIa 1067 sub. 2, Z.C. 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Superf. Catastale Totale: 95 mq, Superf. Catastale escluse aree scoperte: 95 mq, Rendita: € 619,75;
- 2) un appartamento ubicato al piano primo di un piccolo edificio condominiale in Vico di Carbonara San Marco civ. 3 e censito al Catasto Fabbricati alla Sezione CA fg. 8 p.IIa 1067 sub. 3, Z.C. 3, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 5 vani, Rendita: € 619,75;
- 3) un deposito ubicato al piano seminterrato di un piccolo edificio condominiale in Vico di Carbonara San Marco civ. 3 e censito al Catasto Fabbricati alla Sezione CA fg. 8 p.IIa





1067 sub. 5, Z.C. 3, Categoria C/2, Classe 4, Consistenza: 76 mq, Superf. Catastale:
98 mq, Rendita: € 117,75;

Ognuno degli immobili sopra citati costituisce, nell'ordine, un singolo lotto di stima ovvero lotto
1, lotto 2 e lotto 3.

LOTTO N.1

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 13.09.2023 risulta quanto segue.

L'appartamento ubicato in Bari, al piano rialzato dell'edificio condominiale di Vico I San Marco civ. 3 Piano T è censito al Catasto Fabbricati alla sezione CA fg. 8 p.la 1067 sub. 2 presenta i seguenti dati di classamento:

COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
BARI	CA-9	1067	2	A/3	4	5,0 vani	Totale: 95 mq Totale escluse aree scoperte: 95 mq	€ 619,75

In ditta a: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato a Bari (BA) il 10.09.1964, C.F.:
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, Proprietà 1/1;

Si precisa inoltre che, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio del 28/06/2024 nella sezione Annotazioni non è riportata alcuna informazione.

Si precisa che in visura catastale l'indirizzo risulta essere erroneamente indicato in Vico I San Marco n.3 e non Vico II San Marco n.3 come riportato correttamente in planimetria catastale.



3. DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI: APPARTAMENTO



3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'unità immobiliare oggetto del primo lotto della procedura comprende un appartamento ubicato al piano rialzato dell'edificio condominiale di Vico Il San Marco n. 3 nel Comune di Bari – Quartiere Carbonara di Bari in una zona semiperiferica di uscita dal comune di Bari nei pressi di Via Ugo Foscolo. Tale zona è stata edificata in ampliamento e adiacenza al centro storico di Carbonara di Bari nei primi anni del '900 e che a partire dagli anni '90 è stata oggetto di interventi di recupero, completamento o sostituzione edilizia.



Fig. 1 – Inquadramento su stradale

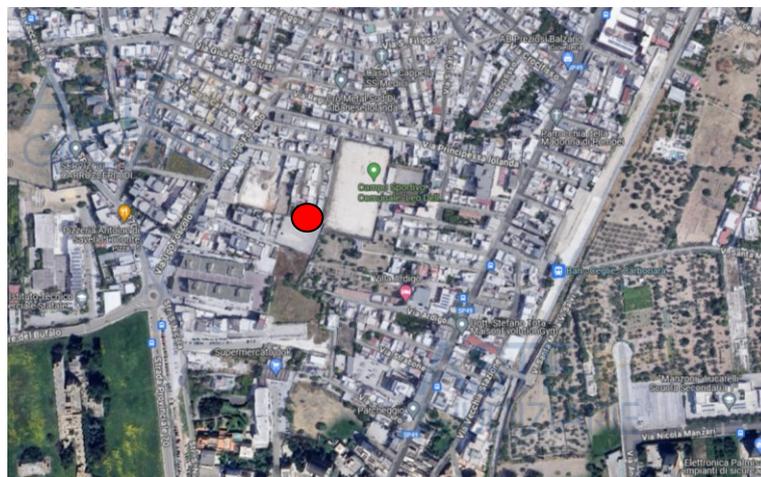


Fig. 2 – Inquadramento su Ortofoto





3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte è un mini-condominio in Bari – Quartiere Carbonara di Bari - Vico Il San Marco civ. 3 costituito da 2 piani fuori terra e 1 piano seminterrato adibito a deposito e terrazzo condominiale. L'edificio non è provvisto di ascensore.

Lo stesso presenta una struttura intelaiata in c. a. con solai in laterocemento e risulta in un buono stato di conservazione e di manutenzione pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria in particolar modo su alcuni solai (e murature) in corrispondenza dei servizi igienici per evidenti fenomeni di perdite impiantistiche e modesti distacchi del rivestimento in facciata del vano scala.

3.3) Unità immobiliare – appartamento.

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

L'appartamento è ubicato al piano rialzato dell'edificio di Vico Il San Marco n. 3, e presenta la porta di ingresso sulla sinistra arrivando sul pianerottolo dal corpo scala ed è costituito da ampio soggiorno, cucina, 2 camere, 2 bagni e ha un'altezza utile interna pari a 2.90 mt (**Allegato n.09 – Rilievi e Allegato n.10 – Documentazione fotografica**).

È compreso, altresì, l'utilizzo quale utilità comune alle 3 unità immobiliari costituenti il fabbricato, del lastrico solare al secondo piano sul quale sono presenti, tra l'altro, le caldaie a servizio delle unità immobiliari.

3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari

L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica monocottura e per i servizi pavimenti e rivestimenti in ceramica monocottura mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate. I due bagni sono dotato di tutti i sanitari ovvero lavabo, wc, bidet e piatto doccia.

Le porte interne sono in parte a battente e in parte scorrevoli a scomparsa mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico con doppio vetro e sono protetti da tapparelle e grate di sicurezza. La porta di ingresso è del tipo blindata.





3.3.3) Impianti

L'appartamento è dotato di un impianto di riscaldamento termoautonomo. È presente anche impianto idrico-fognario ed elettrico del tipo sottotraccia. È presente impianto di videocitofono condominiale.

3.3.4) Esposizione

L'appartamento ha una esposizione prevalentemente a sud-est e confina da nord in senso orario con altro fabbricato (p.Ila 53) e vano scala, Vico San Marco, altra proprietà (p.Ila 539) e altra proprietà (p.Ila 247).

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è discreto sia per le parti interne che per le parti esterne condominiali. Si segnalano le seguenti eccezioni:

- fenomeni di degrado di intonaci relativi a solaio e pareti della zona bagno e corridoio nonché della porta di accesso al bagno per evidenti problemi infiltrativi provenienti, con tutta probabilità, da perdite impiantistiche del bagno dell'appartamento sovrastante al primo piano;
- fenomeni di degrado dei rivestimenti su facciata relativa al vano scala.

3.3.6) Stato di possesso

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato essere libero.

4. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso e successiva relazione notarile integrativa del 17.11.2023, prodotto dal creditore procedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e dall'esame dell'atto di compravendita, risulta:



- che all'esecutato XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Bari sezione CA foglio 8 particella 1067 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 8 Particella 538 Subalterno 3 è pervenuta per atto di compravendita del 01/10/2015 Numero di repertorio 141657/9874 Notaio SPADONE ANNA Sede Bari trascritto il 02/10/2015 nn.36495/27162 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 01/04/1978 a Bari Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- a XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota pari a ad 1/1 di piena proprietà degli immobili in Bari Foglio 8 P.Ila 538 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 09/03/2009 Numero di repertorio 57005/13615 Notaio Macchia Nicola Sede Putignano (BA) trascritto il 17/03/2009 nn.10880/7559 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 21/09/1979 a Bari (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- a XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Bari sezione urbana CA Foglio 8 Particella 538 Sub 3 è pervenuta per atto di compravendita del 18/07/2003 Numero di repertorio 27134 Notaio CIOFFI GIUSEPPINA sede Casamassima (BA) trascritto il 21/07/2003 nn.34572/24382 da potere di XXXXXXXX nato il 24/03/1945 a Carbonara di Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nato il 19/08/1952 a Carbonara di Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata il 14/05/1947 a Carbonara di Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nata il 22/11/1949 a Carbonara di Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXXXXX nato il 08/06/1962 in Venezuela Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;
- A XXXXX XXXX Nato il 24/03/1945 a CARBONARA DI BARI (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nato il 19/08/1952 a Carbonara di Bari (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 14/05/1947 a Carbonara di Bari (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nata il 22/11/1949 a Carbonara di Bari (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, XXXXX XXXXX nato il 08/06/1962 in Venezuela Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile Bari sezione Urbana CA Foglio 8 Particella 538 Sub 3 (ex p.Ile 538 subb. 1 e 2) è pervenuta per successione legittima in morte di XXXXX XXXX nata a Carbonara di Bari (BA) il 02/02/2023 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta in Carbonara (BA) in data 20/05/1983 (denuncia di successione n.38 vol. 831 del 26/04/1986 Ufficio del Registro di Bari), trascritta il 30/08/1986 nn.26481/21187. N.B.: in data 17/04/2023 ai nn. 18339/13897 risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in morte del sopra citato de cuius da parte





degli eredi XXXXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXX, XXXX XXXXX e XXXXX XXXX, in virtù dell'atto di vendita del 18/07/2003 Rep. 27134. Not. Cioffi Giuseppina.

5. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bari Sezione CA al Foglio 8, P.Ila 1067 Subalterno 2 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

Alla data del 16/02/2023 dalla certificazione notarile risulta:

- ISCRIZIONE NN. 36496/5138 del 02/10/2015 IPOTECA VOLONTARIA nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 01/10/2015 Numero di repertorio 141658/6875 Notaio Spadone Anna sede Bari a favore di Banca Popolare di Bari, Società cooperativa per azioni sede Bari Codice fiscale 00254030729 (domicilio ipotecario eletto Bari – Corso Cavour 19), contro XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 10/09/1964 a Bari codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX capitale € 230.000,00 Totale € 460.000,00 Durata 25 anni – Grava su Bari sezione urbana CA Foglio 8 Particella 1067 Sub 2, Particella 1067 Sub 5;

- TRASCRIZIONE NN.7464/5566 del 16/02/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 12/12/2022 Numero di repertorio 9552 emesso da Ufficiale giudiziario Corte d'Appello di Bari sede Bari a favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA LEASING & FACTORING, BANCA PER I SERVIZI FINANZIARI ALLE IMPRESE S.P.A. sede Siena codice fiscale 92034720521 (richiedente Studio legale Balossi e Quaglia – Via S. Francesco d'Assisi 4 – Milano) contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 10/09/1964 a Bari codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX – Grava su Bari sezione urbana CA Foglio 8 Particella 1067 Sub 2, Particella 1067 Sub 3 e Particella 1067 Sub 5;

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano confermate dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto Esperto del Giudice per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/06/2024.



5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto;
- resta a carico dell'acquirente la regolarizzazione dell'unità immobiliare per variazione distribuzione interna (per modeste diverse posizioni delle tramezzature interne) e la messa in pristino relativa alla mancanza del tramezzo antibagno nel bagno a servizio della zona soggiorno. Si prevede anche la rimozione (in quota parte) del pergolato esistente sul lastrico solare al secondo piano quale utilità comune alle tre unità immobiliari che costituiscono il fabbricato.

5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Come è spiegato dettagliatamente nel paragrafo seguente, per la conformità urbanistica edilizia dell'immobile, bisognerà procedere alla regolarizzazione urbanistica per variazione distribuzione interna e all'esecuzione di opere per la messa in pristino dello stato autorizzato con riferimento alla rimozione dell'antibagno con accesso dal soggiorno. Inoltre, trattandosi di un condominio minimo di n.3 unità, peraltro di proprietà di un unico intestatario, non si rileva la presenza di un amministratore.

6. CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione disponibile e acquisita presso il Comune di Bari si evince che il fabbricato è stato costruito in forza di:

- D.I.A. n. 1610/2009 presentata in data 09/07/2009 e acquisita in data 16/07/2009 al prot. n.181852;
- D.I.A. n. 1174/2010 presentata in data 24/05/2010 e acquisita in data 26/05/2010 al prot. n.132728;
- S.C.I.A. n. 23/2015 presentata in data 20/01/2015 e acquisita al prot. n.13756;





Il fabbricato è stato attestato agibile ai sensi dell'art.25 comma 5/bis del D.P.R. 380/2001 così come modificato dall'art.30 comma 1 lettera h della Legge n.98/2013 – Legge Regionale 12/2014 con proc. n.59/2015 in data 05/03/2015.

Dal confronto degli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra citate e della planimetria catastale con il reale stato dei luoghi risultano difformità consistenti in diversa posizione di tramezzi e la rimozione del tramezzo tra antibagno e bagno con accesso dal soggiorno. Si è rilevato inoltre sul lastrico solare al secondo piano (utilità comune alle 3 unità costituenti il fabbricato) di un pergolato non autorizzato in adiacenza al torrino. Per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché per la messa in pristino dell'antibagno (oltre che per lo smontaggio in quota parte del pergolato sul lastrico solare) si ritiene necessaria una spesa stimata in euro 7.500,00 tra pratiche edilizie (in sanatoria) e catastali e opere di ripristino.

7. CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO

Al fine della determinazione della consistenza dell'appartamento sono considerati i volumi e le superfici legittimate dalle concessioni edilizie e/o comunque legittimabili.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a complessivi mq 90,11, dettagliata come di seguito:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie Commerciale
	(mq)	(mq)		(mq)
Appartamento				
Soggiorno	27,95	32,52	1,00	32,52
Cucina	5,25	6,77	1,00	6,77
Disimpegno	5,95	7,83	1,00	7,83
Camera	13,75	17,55	1,00	17,55
Camera	11,95	13,95	1,00	13,95



Bagno	3,86	5,64	1,00	5,64
Bagno	3,45	5,85	1,00	5,85
Totale Appartamento	72,16	90,11		90,11
Superf. Comm.le	72,16	90,11		90,11

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.

Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

8. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base della documentazione e degli elementi raccolti, il sottoscritto Esperto del Giudice ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:



- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Bari (e nello specifico del quartiere Carbonara di Bari), dalle quali risulta che il valore unitario per immobili similari a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse, varia da un minimo di € 1.800,00 al mq ad un massimo di € 2.100,00 al mq per unità immobiliari con epoca di costruzione antecedente o simile a quello oggetto della presente stima e con stessa tipologia finiture e stato manutentivo; pertanto, dai suddetti valori e sulla base delle condizioni espresse ne deriva per l'immobile oggetto della presente stima valore pari a € 1.950,00 al mq;
- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate**, aggiornato al 2° semestre del 2023, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "Suburbana / Quartieri: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO" (**Allegato 11**), dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 1.450,00 al mq ad un massimo di € 1.850,00 al mq; pertanto, sulla base dei suddetti valori e dello stato di finiture e manutentivo dell'unità immobiliare si ritiene congruo un valore pari a € 1.650,00 al mq.

In definitiva, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili con caratteristiche similari a quello d'interesse, è pari a:

$$\text{Valore medio di mercato/mq} = 1.800,00 \text{ €/mq.}$$

Considerando il grado di finiture e lo stato di manutenzione dell'appartamento si ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita $V_{um} = 1.800,00 \text{ €/mq}$. Quindi, il più probabile valore di mercato (V_m) dei beni oggetto di stima:

$$V_m = V_{um} \times S_c = 1.800,00 \text{ €/mq} \times 90,11 \text{ mq} = \text{€ } 162.198,00$$

Ne consegue che il **più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 162.198,00 (euro centosessantaduemilacentonovantonottoeuro/00)**.





9. CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- Le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale nonché le opere di ripristino per l'antibagno stimati in complessivi euro 7.500,00;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$€ (162.198,00 - 7.500,00) \times 0,85 = € 131.493,30$$

10. PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è pari a € 131.493,30, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 131.500,00 (euro centotrentunomilacinquecentoeuro/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA.

11. CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 27/09/2024

L'Esperto del Giudice
Ing. Domenico Viatore

Elenco allegati

1. Comunicazione sopralluogo





2. Verbale di sopralluogo
3. Documentazione catastale: Visura catastale storica e planimetria catastale
4. Titolo di provenienza
5. Agibilità acquisita presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari;
6. Pratiche edilizie acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari;
7. Certificato contestuale di residenza e di stato civile nonché Estratto per riassunto dell'Atto di matrimonio
8. Ispezioni ipotecarie
9. Rilievo appartamento e lastrico solare (utilità comune)
10. Documentazione fotografica
11. Quotazioni GEOPOLI – Agenzia delle Entrate

