

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 534/2022

Ill. mo G.E. Dr. ssa Cavallo Marina

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI
UFFICIO**

DEBITORI

[REDACTED]

CREDITORE

IQERA ITALIA S.P.A.

INDICE

1. PREMESSA	3
2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI	3
3. DATI IMMOBILI	4
4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	4
5. RISPOSTE AI QUESITI	5
6. STIMA DELL'IMMOBILE	26



1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Pantaleo Carabellese n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, accettava il conferimento incarico per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cavallo Marina, della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 534/2022**, promossa da Iqera ItaliaS.p.a., con sede in Roma (RM) alla Piazzale Sturzo n.15 (P.IVA 07710101002) contro il Sig.re XXXXXXXX XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in XXXXXXXXXXXX (XX) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e la Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Grumo Appula (Ba) alla Via Ciancio Stefano n.26.

2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisita la documentazione on line, la sottoscritta la analizzava dettagliatamente e procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione esaustiva della Perizia Tecnica.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

CARTELLA 1: Avvio Operazioni Peritali

ALLEGATO N. 1.1: Verbale di sopralluogo del 29/06/2023;

CARTELLA 2: Acquisizione carteggio Enti pubblici

ALLEGATO N. 1.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Uff. Agenzia delle Entrate di Bari:

- Visura storica;
- Ispezione ipotecaria;
- Planimetria Catastale;

CARTELLA 3: Redazione Elaborato grafico e Relazione fotografica

Ing. Anna De Leo
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727
C.F. DLENNA77M63A662L

3

ALLEGATO N. 1.3: Planimetria Rilievo Metrico del 29/06/2023;
ALLEGATO N. 2.3: Rilievi fotografici del 29/06/2023 (Foto del Lotto).

CARTELLA 4: Riferimento Valutazione economica

ALLEGATO N. 1.4: Listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

ALLEGATO N. 2.4: Agenzia del Territorio - Banca dati Quotazioni Immobiliari.

3. DATI IMMOBILI

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Grumo Appula (BA) alla Via Ciancio Stefano n.26, allo stato dei luoghi composto da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina abitabile) con annessi balconi.

Detto immobile è riportato al catasto Fabbricati al foglio 1, particella 49, sub 6, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87.

4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, esaminati gli atti, acquisiva, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie e la planimetria catastale, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile, nonché i proprietari che si succedevano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 11 Gennaio 2023, e la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, eventualmente da integrare.

L'avvio delle Operazioni Peritali veniva fissato, dal delegato alla vendita Dott.ssa Clelia Galizia, presso l'immobile sito in Grumo Appula (Ba) alla Via Ciancio Stefano n.26.

Alle ore 10.50 del 29/06/2023 giorno veniva reso accessibile dalla Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX.

Ing. Anna De Leo
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727
C.F. DLENNA77M63A662L

4

In tale sede veniva effettuata la constatazione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo metrico-fotografico (vedasi All. 1.3 e 2.3), raccogliendo informazioni sugli impianti esistenti, facendo richiesta ai presenti di tutta la documentazione in suo possesso circa l'immobile.

Al termine veniva redatto il relativo verbale sottoscritto dai presenti e alle ore 11.50 venivano concluse le operazioni peritali.

5. RISPOSTE AI QUESITI

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice (identificato con lettera "Q"), e le relative risposte formulate dalla sottoscritta (identificato con lettera "R").

Q – Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.

1. Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

R – È stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori esecutati.

Dalla verifica delle visure catastali e (vds. All. 1.2), il bene pignorato risulta per 1/2 di proprietà Sig.re Xxxxxxxx xxxxxxxxxx nato a Grumo Appula (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in

Ing. Anna De Leo
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727
C.F. DLENNA77M63A662L

5

Altamura (Ba) alla Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e per 1/2 della Sig.ra XXXXXXXX XXXXXXXX nata a XXXXXXXX (XX) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Grumo Appula (Ba) alla Via Ciancio Stefano n.26.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Ciancio Stefano n.26, Comune di Grumo Appula (Ba):

- Foglio n.1, particella 49, sub 6, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87.

La sottoscritta **verifica**, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità dei seguenti atti pubblici:

- TRASCRIZIONE DEL 07/09/2006 - REGISTRO PARTICOLARE 32757 REGISTRO GENERALE 48113 PUBBLICO UFFICIALE UFFICIO DEL REGISTRO REPERTORIO 1631/2006 DEL 02/08/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE NOTA DISPONIBILE IN FORMATO ELETTRONICO
- TRASCRIZIONE del 13/10/2006 - Registro Particolare 37431 Registro Generale 55807 Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio 22914/13426 del 12/10/2006 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- TRASCRIZIONE DEL 13/10/2006 - REGISTRO PARTICOLARE 37432 REGISTRO GENERALE 55808 PUBBLICO UFFICIALE TATARANO MARIA CHIARA REPERTORIO 22914/13426 DEL 12/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'
- TRASCRIZIONE DEL 13/10/2006 - REGISTRO PARTICOLARE 37433 REGISTRO GENERALE 55809 PUBBLICO UFFICIALE TATARANO MARIA CHIARA REPERTORIO 22914/13426 DEL 12/10/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

Ing. Anna De Leo
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727
C.F. DLENN77M63A662L

6

- ISCRIZIONE DEL 13/10/2006 - REGISTRO PARTICOLARE 10875
REGISTRO GENERALE 55810 - PUBBLICO UFFICIALE TATARANO
MARIA CHIARA REPERTORIO 22915/13427 DEL 12/10/2006
IPOTECA VOLONTARIA DERIVANTE DA CONCESSIONE A GARANZIA
DI MUTUO FONDIARIO
- TRASCRIZIONE DEL 11/01/2023 - REGISTRO PARTICOLARE 1065
REGISTRO GENERALE 1487 - PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD.
UNEP PRESSO LA CORTE D'APPELLO DI BARI REPERTORIO 10313
DEL 07/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI

e **traccia**, esaminando la visura storica per immobile, la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

Situazione degli intestati:

- 1. COMUNE DI GRUMO APPULA - BA - P.I. 00836680728
- dal 14/01/1993 al 04/12/1996
- 2. DEMANIO DELLO STATO RAMO LL.PP. P.I. 80193210582
- dal 14/01/1993 al 04/12/1996
- XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXX (CF) nato a GRUMO APPULA (BA)
il XX/XX/XXXX
- dal 04/12/1996 al 14/02/2002 Diritto di: Proprietà
per 1000/1000 in regime di comunione dei beni
(deriva dall'atto 2)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a
GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX
- dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di:Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF:XXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di: Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di: Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di: Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GRUMO APPULA (BA) il 02/11/1963
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di: Proprietà per 1/18 (deriva dall'atto 3)
- LIOTINO Antonia (CF LTNNTN23E70H749B) nata a SAMMICHELE DI BARI (BA) il 30/05/1923
 - dal 14/02/2002 al 03/07/2006 Diritto di: Proprietà per 12/18 (deriva dall'atto 3)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il 20/05/1949
 - dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di: Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GRUMO APPULA (BA) il 17/02/1957

- dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il 04/05/1947

- dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il 17/09/1954

- dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a GRUMO APPULA (BA) il 14/02/1951

- dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GRUMO APPULA (BA) il XX/XX/XXXX

- dal 03/07/2006 al 12/10/2006 Diritto di:
Proprietà per 1/6 (deriva dall'atto 4)

- Xxxxxxxx xxxxxxxxxx (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nato a GRUMO APPULA (BA) il 27/01/1972

- dal 12/10/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXX (deriva dall'atto 5)

- XXXXXXXX XXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) nata a MANDURIA (TA) il XX/XX/XXXX

- dal 12/10/2006 Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXXXX XXXXXXXXXXXX (deriva dall'atto 5)

Q – Identificazione del bene oggetto del pignoramento

- più precisamente l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito), e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.

R – Il bene immobile oggetto della presente causa risulta ubicato in grumo Appula (Ba) alla Via Ciancio Stefano n.26, allo stato dei luoghi composto da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina abitabile) con annessi balconi.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Ciancio Stefano n.26- Comune di Grumo Appula:

- Foglio n.1, particella 49, sub 6, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87.

Q – Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità

2.b Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò

che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi del condono edilizio (n.47/85, n.724/94) e dall'art. 13 della legge n.47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.

R – La sottoscritta si è interfacciata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Grumo Appula non riuscendo a recuperare nessuna documentazione.

Q – Identificazione catastale degli immobili

2.c Identificazione catastale dell'immobile, *previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati catastali, indicando altresì 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.*

R – L'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Via Ciancio n. 26 nel Comune di Grumo Appula:

- Foglio n.1, particella 49, sub 6, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87.

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali con riferimento al bene pignorato.

Q – FASCICOLO LOTTO UNICO

Rediga, *in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati:*

3.a Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

R – La relazione che segue si riferisce agli immobili attualmente censiti al

- Foglio n.1, particella 49, sub 6, piano 1-S1, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5, rendita catastale € 309,87.

Esso è così individuato e composto:

- Anno di costruzione: ante 1967;
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico;
- Comune: Grumo Appula (Ba);
- Indirizzo: Via Ciancio Stefano n. 26.

3.b Descrizione Analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc...) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne,

pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

R – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile periziato, la cui costruzione è dichiarata antecedente al 1967, è un'abitazione di tipo economico composta da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina abitabile) con annessi balconi, sito in Grumo Appula alla Via Ciancio Stefano n. 26.

L'appartamento è composto da un salone, cucina abitabile, 1 bagni, 1 camera da letto matrimoniale ed un'altra camera oltre all'ingresso. Completa la consistenza dell'appartamento il locale a piano seminterrato e precisamente il primo a destra di chi scende le scale.

- STRUTTURE

L'edificio ha struttura con telaio in calcestruzzo armato e tramezzature in mattoni forati.

La forma dell'edificio è rettangolare con copertura piana.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio si presenta in condizioni pessime.

- INTERNO

L'immobile, in base al rilievo effettuato, presenta una superficie utile netta di circa 76,20 m² ed un'altezza utile di 2,95 m.

L'unità abitativa si trova al primo piano, salendo le scale a sinistra, mentre il locale al piano seminterrato si trova a destra di chi scende le scale.

Il vano scala è tinteggiato con colori chiari, interessato da evidenti manifestazioni di umidità.

Dall'ingresso, avente una superficie di 6.55 mq, si accede a:

Ing. Anna De Leo
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727
C.F. DLENN77M63A662L

13

- Soggiorno: 12,30m²;
- Cucina (con accesso al balcone S=4,0 mq dotato di vano lavanderia): 20,65 mq;

attraverso il disimpegno di circa 1,45 mq si accede a:

- Letto 1 :15,60 m²;
- Letto 2: 15,00 m²;

La dotazione dell'appartamento è completata dalla presenza di:

- Bagno: 4,65 m²;
- Locale piano seminterrato: 15,60 mq.

- **FINITURE INTERNE**

L'immobile pignorato è dotato di una pavimentazione caratterizzata da piastrelle in grès porcellanato 40 x40 cm ad esclusione del bagno per cui la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica 20x20 cm.

Il suddetto bagno presenta una pavimentazione caratterizzata da piastrelle 20x20 cm in ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite fino a 2,40 m di altezza con piastrelle 20x20 cm.

Le pareti del salone sono tinteggiate in parte di colore crema spugnato.

Le pareti delle camere sono tinteggiate di colore crema spugnato mentre la cucina è rivestita di piastrelle fino a 2,40 m circa.

Il soffitto di tutta la casa è tinteggiato con idropittura di colore bianco.

Nel complesso, le rifiniture interne si presentano in buone condizioni manutentive.

- **SERRAMENTI**

La porta di ingresso è in legno blindata.

Le porte interne sono vetrate in legno colore naturale.

Tutti gli infissi in alluminio con vetro camera sono dotati di persiane oscuranti.

- **SERVIZI IGIENICI**

Il bagno areato naturalmente possiede un lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno.

- **IMPIANTI**

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- Impianto Idrico con allaccio rete idrica;
- Impianto di riscaldamento ed ACS con caldaia e radiatori in ghisa;
- Impianto Elettrico: risulta conforme alla normativa vigente all'anno di costruzione.

COMPUTO SUPERFICI

La Superficie commerciale dell'immobile, secondo l'All.2 del D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patti e giardini);
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

• ***Vani Principali e accessori diretti***

Si è proceduto misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali che sono stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

• ***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare***

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

•Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similare, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri divisorii con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;

Superficie Omogeneizzata (D.P.R. 138/98).

Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare

Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:

- 10% della superficie, sino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti tale limite.

Balconi, terrazzi e similari

La superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% sino a 25m², nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15%

sino a 25m², nella misura del 5% per la quota eccedente tale limite.

Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare

La superficie della pertinenza accessoria si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

Pertanto la determinazione della **SUPERFICIE COMMERCIALE**, dell'immobile oggetto del pignoramento, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 viene riportata in TAB.1:

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
APPARTAMENTO	91,55	1	91,55
VANO LAV.	2,20	0,5	1,10
BALCONI	8,35	0,3	2,50
CANTINA	18,50	0,25	4,60
Totale Sup. Commerciale			99,75

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **99,75 m²**.

3.c Dotazioni condominiali

Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc).

R – L'immobile non ha dotazioni condominiali.

3.d Stato di possesso degli immobili

Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi.

R – Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso abitativo, era presidiato dal debitore XXXXXXXX XXXXXXXX.

3.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare, ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*
Nessuna;
- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
Nessuna.
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
Nessuna.

- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc...);*

Nessuna.

- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

Nessuna.

- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- *iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali):*

- ISCRIZIONE del 13/10/2006 - Registro Particolare
10875 Registro Generale 55810

Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA
Repertorio 22915/13427 del 12/10/2006 IPOTECA
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in
formato elettronico

- TRASCRIZIONE DEL 11/01/2023 - REGISTRO
PARTICOLARE 1065 REGISTRO GENERALE 1487
PUBBLICO UFFICIALE UFF. GIUD. UNEP PRESSO LA
CORTE D'APPELLO DI BARI REPERTORIO 10313 DEL
07/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI NOTA
DISPONIBILE IN FORMATO ELETTRONICO

- *eventuali difformità urbanistico-catastali
non riscontrabile*

- eventuali difformità urbanistico-edilizie non riscontrabile

- difformità catastali

demolizione di parte del muro divisorio tra soggiorno e ingresso.

- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

Nessuna

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute

Nessuna

- eventuali spese condominiali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

Non risultano delle spese condominiali non pagate;

- eventuali cause in corso

Nessuna

3.f Valutazione del lotto

La valutazione separata di ciascun lotto indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione

urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

R – ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Premessa generale

L'analisi di mercato può essere motivata dalla localizzazione dell'immobile nel contesto regionale, cittadino e di quartiere. In relazione all'ubicazione dell'immobile sito nella fascia urbana di Bari, al suo stato di conservazione, assieme alla valutazione delle dinamiche di mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, viene attribuito un discreto grado di vendibilità.

Il procedimento adottato, tenuto conto che le modalità di determinazione dei valori sono quelle facenti capo al criterio del mercato, è quello del valore medio tra le valutazioni ottenute con tre diversi criteri di stima:

a) il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari;

b) la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio applicando due metodi di stima:

- Stima sintetica per comparazione diretta: metodo che, avvalendosi della Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate – OMI e della Camera di Commercio, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe.
- Stima analitica per comparazione indiretta: metodo che si basa sul criterio di "capitalizzazione dei redditi";

c) Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare.

a) Stima consultando il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari

Questa metodologia prevede l'interrogazione del Listino Ufficiale della borsa immobiliare della città di Bari (vds. Allegati) che ha portato ad una stima di 767,00 €/m² per civili abitazioni di tipo economico.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98) :

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
APPARTAMENTO	91,55	1	91,55
VANO LAV.	2,20	0,5	1,10
BALCONI	8,35	0,3	2,50
CANTINA	21,30	0,25	5,35
Totale Sup. Commerciale			100,5

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, la **Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **100,50 m²**.

TAB. 2 Valore di Stima

Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Immobilie	100,50	767,00	<u>77.083,50</u>

b) Stima consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio

Stima sintetica per comparazione diretta

Con tale metodo, considerando l'ubicazione degli immobili, le qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche, viene effettuata

Ing. Anna De Leo

Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it
P.IVA 06301700727

C.F. DLENN77M63A662L

un'analisi dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Questa metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agenzia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tramite localizzazione Geopoi con riferimento al I semestre 2023 (v. All. 3.3) che ha portato ad una stima, per abitazioni di tipo economico, compresa nell'intervallo tra 800,00 e 1.050,00 €/m².

Per le considerazioni sopra evidenziate appare congruo individuare come valore unitario da adottare l'importo di 800,00 €/mq.

Di seguito si riporta nella TAB.1, la determinazione della superficie commerciale dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98, e nella TAB.2 il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98) :

AMBIENTE	SUP. LORDA (mq)	COEFFIC. DI PONDERAZIONE	SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)
APPARTAMENTO	91,55	1	91,55
VANO LAV.	2,20	0,5	1,10
BALCONI	8,35	0,3	2,50
CANTINA	21,30	0,25	5,35
Totale Sup. Commerciale			100,5

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, la **Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **100,50 m²**.

TAB. 2 Valore di Stima

Definiz. ambiente	Sup. Commerc. (mq)	Valore Unitario (€/mq)	Valore di Stima €
Appartamento	100,50	800,00	80.400,00

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a € **80.400,00**.

Stima analitica per comparazione indiretta

Il secondo di tali criteri è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, il quale pone l'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 2,7 e 3,5 €/m² per mese e saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% per immobili lussuosi ed il 6% per immobili popolari.

IMMOBILE: <i>Prezzo di locazione mensile stimato: 2,7 (€/m² per mese)</i>		
<i>Superficie convenzionale: 100,50 m²</i>		
A) Reddito annuo lordo		3.256,20 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	$A-(A \times B)=$	2.767,77 €
D) Saggio di capitalizzazione		5,5 %
<i>Valore di mercato stimato</i>	$C/D=$	50.323,10 €

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a € **50.323,10**.

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

$$\text{Valore immobile} = (80.400,00 \text{ €} + 50.323,10 \text{ €})/2 = \mathbf{65.361,55 \text{ €}}$$

c) Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare

Analizzando le offerte di vendita di immobili simili pubblicate da alcune agenzie immobiliari è stato determinato come valore dell'immobile considerando lo stato manutentivo:

1) Trilocale via Madonna delle Grazie (centro), Grumo Appula

- 3 locali
- 123 m² superficie
- 1 bagno

Prezzo di vendita: € 145.000,00 (1.178,00 €/mq)

2) Trilocale via Caiano, Grumo Appula

- 3 locali
- 100 m² superficie
- 1 bagno

Prezzo di vendita: € 128.000,00 (1.280,00 €/mq)

Valore medio di vendita al mq € = 1.229,00 €

Valore medio immobile pignorato € = 123.514,50 €

3.g In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di

immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);

R - L'immobile risulta essere stato edificato dallo I.A.C.P., ma a seguito di accesso atti, l'ufficio tecnico del Comune di Grumo Appula non risulta essere in possesso di documentazione relativa all'immobile in oggetto.

3.h Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

R - L'immobile non presenta alcuna quota indivisa.

6. STIMA DELL'IMMOBILE

Non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i tre valori ottenuti:

$$\text{Valore immobile €} = (77.083,50 \text{ €} + 65.361,55 \text{ €} + 123.514,50) / 3 =$$

$$\mathbf{V=88.653,18}$$

Da tale importo vanno detratte le spese relative all'aggiornamento della planimetria catastale valutate pari a 1.200,00 euro.

Il valore dell'immobile risulterà pari a: **87.453,18 €.**

Il valore dell'immobile, poi, sempre considerando un abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, *nonché per eventuali spese condominiali insolute*, risulterà pari a:

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Ing. Anna De Leo

