

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
**- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 690/2019 R.G.E. PROMOSSA DALLA SOCIETA' PENELOPE SPV SRL CONTRO DI**

**1.0 - PREMESSA**

Con Decreto in data 18.05.2020 la **S.V.III.ma** nominava la sottoscritta Dott. Ing. Damiana Guarini, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al n° 3938, e domiciliata in Bari alla via Gargasole n. 16, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella procedura esecutiva immobiliare **N. 690/2019 R.G.E.** promossa dalla società **PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)** contro

La sottoscritta accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in data 30.05.2020 con il conferimento del seguente mandato:

- "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare: - se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria 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)

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati: - se la certificazione risalgono sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione. In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato. Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice proprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.. Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

ovvero nel caso di immobili abitativi, 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, verificati 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, verificati ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di

difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agazia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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, nonchè 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. 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. Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode. L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

\* \* \* \* \*

L'immobile da valutare, sulla base della documentazione ipocatastale in atti, e nello specifico della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Bari, dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 21.11.2019, al numero 52235 di registro generale ed al numero 37603 di registro particolare, e del relativo atto di pignoramento immobiliare promosso dalla società **PENELOPE SPV SRL (C.F. 04934510266)** contro

sono i seguenti:

**Unità Negoziale n. 1:**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**Immobile n. 1: Comune A662 – BARI - Catasto fabbricati, sezione urbana CA, Foglio 23, particella 3523, subalterno 3, - Natura A3 - Abitazione di tipo economico - consistenza 4 vani - Via Piave n. 25, piano T.**

## **2.0 – CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

La documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore procedente, rappresentato e difeso dall'Avvocato Umberto Pantanella del Foro di Bari, è costituita da un certificato notarile datato 13.01.2020, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatto ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Perugia, Dr. Giuseppe Brunelli, aggiornato alla data del 31.12.2019, oltre un estratto di mappa catastale.

La suddetta certificazione notarile riguarda specificatamente i beni pignorati, e per quanto nello stesso certificato, ricostruisce le vicende ventennali anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

## **3.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore procedente, espletate le preliminari operazioni catastali, il giorno 19.06.2020 alle ore 10.00, unitamente al custode designato Avvocato Giuseppina Ostuni, nominata dal G.E in data 18.05.2020, previo avviso alla parte debitrice a mezzo raccomandata A.R. in data 13.06.2020, dava inizio alle operazioni peritali che si concludevano lo stesso giorno alle ore 10,55.

Nel corso dell'ispezione peritale, la sottoscritta C.T.U., alla presenza del custode designato Avv. Giuseppina Ostuni, della signora Di Grazia Concetta e del marito Luigi Pastore, accertava l'ubicazione, la consistenza ed i confini del suddetto immobile pignorato, eseguiva inoltre rilievi fotografici, misurazioni ed annotava, prendendo appunti su separati fogli, il tipo e la qualità dei manufatti ivi ispezionabili.

Nel corso di separate indagini la scrivente c.t.u. richiedeva:

- presso l'Agenzia del Territorio visure e planimetrie catastali dell'immobile pignorato;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di visionare ed estrarre copie delle eventuali pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

#### **4.0 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA**

La sottoscritta C.T.U., vista l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, esaminati i documenti della proprietà in questione, consultati gli atti tecnici presso il Comune di Bari, è del parere che la stessa possa essere convenientemente ricomprese in un unico lotto, e nello specifico:

**LOTTO UNICO:** casa per abitazione sita nel comune di Bari-Carbonara alla Via Piave numero civico 25, al piano terra, con pertinenziale cortile scoperto, censita nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari, sezione di Carbonara, al **foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3.**

#### **4.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO**

##### **- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile da valutare è costituito da una casa per abitazione con pertinenziale cortile scoperto sita nel Comune di Bari-Carbonara, con accesso pedonale dal cancello alla Via Piave numero civico 25 ed accesso carrabile dal cancello alla Via Piave n.c..



**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**



L'immobile è ubicato in zona suburbana del Comune di Bari, quartiere Carbonara, Codice di Zona E4, microzona catastale 8, in una zona urbanizzata a livello primario e secondario.

Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 4'28.45"N e 16°52'1.14"E.

**COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** l'immobile oggetto di stima, porzione di un edificio di vecchia costruzione che si eleva su di un piano fuori terra oltre il piano terra ed il piano copertura, è costituito da una casa per abitazione a piano terra con pertinenziale cortile scoperto.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in muratura con orizzontamenti piani in latero cemento. Le rifiniture sono di media qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi discreto.

L'unità abitativa in questione, a cui si accede dalla porta posta a sinistra per chi dal cancello pedonale al

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

9

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

civico 25 di Via Piave entra nel cortile scoperto di pertinenza, è composta: da ingresso-soggiorno, cucina, un vano letto, bagno, disimpegno, ripostiglio e da un piccolo cortile scoperto.

L'altezza utile massima dei suddetti vani è di mt. 2,85 circa.



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

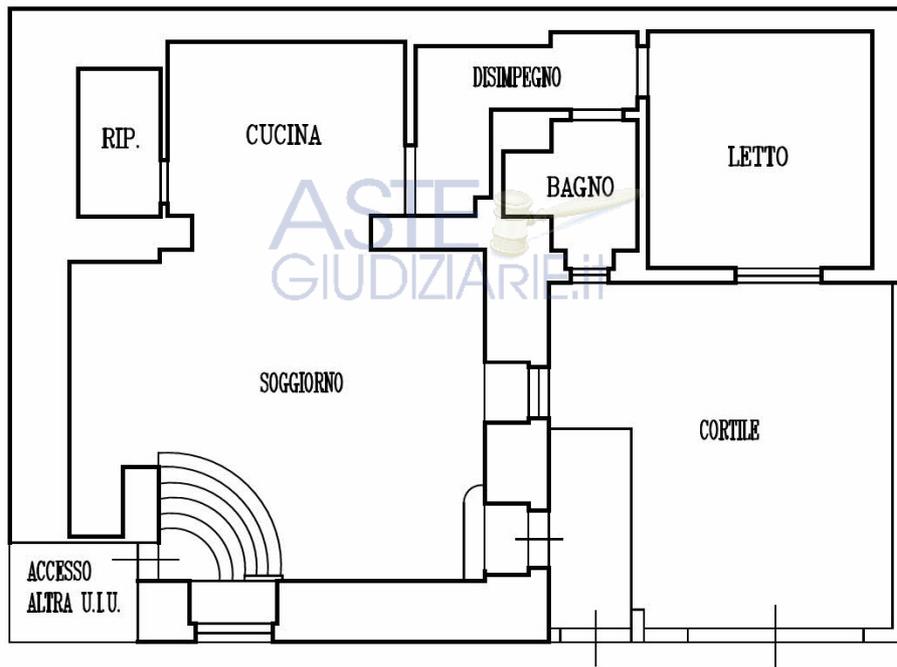
**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

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

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI  
VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI  
tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)  
pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)  
C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724



## LOTTO UNICO



VIA PIAVE

## PIANO TERRA

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**



**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

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

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**



Nell'attuale situazione dei luoghi detta unità immobiliare è direttamente comunicante, dal vano soggiorno, per il tramite di una scala, con altra unità immobiliare posta al primo piano, avente anche accesso dal portoncino al civico 27 di via Piave, non oggetto del presente pignoramento.



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

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

-RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: dalle misurazioni effettuate si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA (Mq)	CONDIZIONI
Superficie utile coperta	Nord-Ovest-Sud	60,80	Discrete
Cortile scoperto	Ovest	25,85	Discrete

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc. )

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (Mq)	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE (Mq)
Superficie coperta	76,75	1,00	76,75
Cortile scoperto	25,85	0,25	6,46
		<b>Sommano</b>	<b>83,21</b>

Che si arrotondano a **Mq 83**.

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 83**.

#### CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO



## **STRUTTURA**

In elevazione : in muratura portante  
Solai : piani in latero cemento  
Copertura : piana e a volta

## **ESTETICA ESTERNA**

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo  
Infissi esterni : in alluminio anodizzato e vetro con tapparelle in pvc e grate metalliche  
Cancelli di ingresso: metallici

## **CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE**

### **PAVIMENTI**

Ingresso-soggiorno : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.  
Cucina : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.  
Vano utile : piastrelle in ceramica monocottura 30x30 cm.  
Battiscopa : in ceramica

### **INTONACI**

Pareti : intonaco civile  
Soffitti : intonaco civile  
Finiture : idropittura

### **INFISSI**

Infissi interni : in legno tamburrato

### **CUCINA**

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.  
Rivestimento : piastrelle in ceramica 10x10 cm. e idropittura  
Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

### **BAGNO**

Pavimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm.

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

Rivestimento : piastrelle in ceramica 20x20 cm. e idropittura  
Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e doccia

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

### **IMPIANTI**

Riscaldamento : autonomo  
Condizionamento : non presente  
Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana  
Gas : allacciato alla rete urbana  
Elettrico : allacciato alla rete urbana  
Luci emergenza : presenti  
Allarme : presente

**CONFINI:** l'immobile confina a **Nord** con portoncino al civico 27 di Via Piave di proprietà ,  
ad **Est** con proprietà a **Sud** con proprietà e, ad **Ovest** con Via  
Piave, salvo altri.

**DATI CATASTALI:** l'immobile in oggetto risulta censito nel **catasto fabbricati** del comune censuario di  
Bari, Sezione Urbana di Carbonara, in ditta  
proprietaria per 1/1, al **foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3**, Via Piave n. 25, piano T,  
categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 91, totale escluse aree  
scoperte mq. 88, rendita catastale € 578,43.

Si precisa che l'immobile in oggetto censito in catasto fabbricati al **foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3, (già particella 3523 subalterno 1 in precedenza particella 3523, graffata alla particella 3524, subalterno 2)**, è stato interessato da: - Variazione del 09.11.2015 per Inserimento in Visura dei dati di superficie; - Variazione per demolizione parziale-diversa distribuzione degli spazi interni del 27.07.2005 protocollo n. BA0290008 in atti dal 27.07.2005 (n. 40655.1/2005); - Variazione per ampliamento del 21.05.2001 protocollo 309296 in atti dal 21.05.2001 ( n. 12016.1/2001); - Variazione per Rett. Mappa del 21.05.2001 protocollo n. 308985 in atti dal 21.05.2001 (n. 12002.1/2001); - Variazione del quadro tariffario del 01.01.1992.

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Dal confronto della planimetria catastale in atti con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano lievi difformità consistenti in una diversa distribuzione interna e in discrasie metriche oltre la presenza di una porta con scalinata che consente l'accesso al sovrastante livello a primo piano, non oggetto del presente pignoramento, comunicante con il piano terra.

Il tutto in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'immobile in oggetto è di non recente realizzazione.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire discreto lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile in oggetto. Le rifiniture interne sono di livello medio.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque non adeguati alle vigenti disposizioni legislative oltre che in comune con il sovrastante livello a primo piano.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: l'edificio di cui l'immobile in oggetto è porzione, è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni).

Dalle ricerche urbanistiche eseguite presso il Settore Archivio della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata della città di Bari, dove è stata protocollata in data 28.10.2020 apposita istanza di accesso agli atti (v. allegato n. 5), è stata rinvenuta, dai funzionari comunali addetti, la seguente pratica edilizia:

- Denuncia di inizio attività intestata a “ \_\_\_\_\_ ” protocollata presso la Ripartizione Edilizia privata del Comune di Bari in data 29.10.2001, prot. 23487 (pratica edilizia 3271/01) inerente opere di manutenzione straordinaria, nello specifico consistenti, come da elaborati grafici allegati alla suddetta Denuncia di Inizio attività, nella:

- Demolizione totale del servizio igienico al piano terra per l'utilizzo a parcheggio della superficie rinveniente di cortile pertinenziale;
- Demolizione del servizio igienico situato al livello di primo piano;
- Apertura di un vano porta nel muro di recinzione in tufo per consentire un accesso all'abitazione attraverso il cortile pertinenziale. Esso sarà dotato di un cancello in ferro collegato elettricamente

all'impianto citofonico e dotato di apertura elettrica;

- Spostamento dell'attuale ingresso carrabile, per consentire l'ingresso e la sosta di un autoveicolo;
- Trasformazione dell'ingresso attuale posto al civico 25 in una finestra e conseguente ripristino della zoccolatura esistente;
- Opere di distribuzione interna al piano terra e primo, previa demolizione di tramezzatura esistente e rifacimento della stessa.
- Collegamento del piano terra al primo tramite l'apertura di un vano porta attualmente murato, che immette internamente nel vario scala ubicato al civ. 27 di via Piave.
- Risanamento igienico della muratura perimetrale adiacente il cortile, interessata da infiltrazioni trasmesse dal sottosuolo circostante per capillarità, tramite la realizzazione di una piccola intercapedine della larghezza di cm. 30;
- Adeguamento dell'impianto elettrico, idrico e fognario, alla nuova sistemazione dell'immobile secondo norme e leggi vigenti in materia la cui conformità sarà regolarmente attestata dalla documentazione rilasciata dalla impresa esecutrice e trasmessa a fine dei lavori;
- Posa in opera di pavimenti e rivestimenti interni ed esterni; parziale stonacatura ed intonacatura, nonché pitturazione totale con idropitture di colore tenue, della facciata di prospetto alla via Piave;
- Posa in opera di nuovi infissi interni ed esterni.

Le opere di cui alla denuncia di inizio attività sopra indicata risultano asseverate dal geom.

mentre l'impresa dichiarata esecutrice dei lavori risulta essere stata la

La denuncia di attività sopra indicata deve tuttavia ritenersi decaduta poiché non risulta corredata, per quanto documentalmente rilasciato dai funzionari comunali addetti, di comunicazione di fine lavori e certificato di collaudo finale attestante la conformità dell'opera al progetto presentato.

Dall'esame delle visure storico catastali si desume inoltre che l'unità immobiliare in questione è stata oggetto:

- in data 27.07.2005 di variazione per demolizione parziale e diversa distribuzione degli spazi interni;
- in data 21.05.2001 di variazione per ampliamento.

L'unità immobiliare in questione è inoltre comunicante, a mezzo di scala, con il sovrastante livello a primo piano dell'edificio attualmente distinto in catasto fabbricati, Sezione Urbana di Carbonara, in ditta  
(marito della debitrice), al **foglio di mappa 23, particella 3523,**

**subalterno 4**

L'unità immobiliare in oggetto risulta inoltre priva di certificato di agibilità.

È inoltre altresì avvenuto, considerando le sopra indicate variazioni catastali, ed il diverso assetto proprietario dei subalterni 3 e 4, un abusivo frazionamento catastale.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario delle rilevate difformità e abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi potranno, ad opinione della scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e catastale, e per le conseguenti demolizioni e ripristino dello stato dei luoghi, decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=10%**.

**- STATO DI POSSESSO DEL BENE :** nell'attuale situazione dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'immobile è utilizzato dalla debitrice

. In data 07.07.2020 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato in essere, richiesta che è rimasta priva di riscontro.

**- DIVISIBILITA':** l'immobile pignorato in questione, relativamente al subalterno 3 oggetto di pignoramento, non è convenientemente divisibile.

**- PROVENIENZA:** dall'esame della certificazione notarile e della documentazione acquisita dal CTU si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito in catasto fabbricati del comune di Bari, sezione Carbonara, al foglio 23, particella 3523, subalterno 3, è pervenuta alla signora

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

, in virtù di atto di compravendita a rogito Dr.ssa Maria Chiara Tatarano, notaio in Bari, il 21.11.2005, repertorio n. 21344 e raccolta n. 12146, registrato a Bari il 21.11.2005 al n. 14861/IT e trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.11.2005 al n. 37313, da parte dei signori

, proprietario per 1/2 e proprietaria per 1/2, ai quali era pervenuto in virtù di atto di compravendita a rogito Dr. Francesco Mazza, notaio in Valenzano, in data 20.06.2001, repertorio 19545 e raccolta n. 8937, registrato a Bari il 06.07.2001 al n. 7376 e trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.06.2001 ai nn. 24531/17475, da parte dei signori

, proprietaria per 1/2 e , proprietario per 1/2, in virtù di atto di compravendita a rogito notar A. Macchia del 17.07.1967, registrato a bari il 01.08.1967 al n. 7971, trascritto presso l'Agencia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari, Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare il 26.07.1967 al n. 28188, da parte dei signori I

per la quota di 1/4 ciascuno di piena proprietà nel ventennio (v. certificazione notarile in atti).

#### **- REGIME PATRIMONIALE**

Dall'esame del titolo di provenienza e della documentazione in atti, si desume che la signora , ha acquistato l'immobile in regime di separazione dei beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non risultanti dall'esame della certificazione

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

notarile in atti.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** dall'esame dell'atto di compravendita a rogito notaio Maria Chiara Tatarano del 21.11.2005, si desume che l'immobile in oggetto dovrà inoltre intendersi trasferito: *"a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, "come visto e gradito dalla parte acquirente, con ogni accessione, accessorio, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive esistenti per legge, per patto e per destinazione del pater familias, così come si possiede e si ha il diritto di possedere in virtù degli anteriori titoli di proprietà, cui le parti si riportano per l'ulteriore provenienza e per tutti i diritti inerenti e correlativi e che ivi si abbiano per integralmente ripetuti e trascritti, anche se non espressamente citati"* e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui ai citati titoli di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**Si evidenzia che nell'attuale situazione dei luoghi detta unità immobiliare è direttamente comunicante, per il tramite di una scala posta nel vano soggiorno, con altra unità immobiliare posta al primo piano, avente anche accesso dal portoncino al civico 27 di via Piave, non oggetto del presente pignoramento.**

**Ne consegue inoltre che gli impianti sono nell'attuale situazione dei luoghi in comune con la sovrastante unità immobiliare.**

**Sarà quindi onere dell'acquirente provvedere, a propria cura e spese, di accordo con il proprietario dell'appartamento sovrastante, previo espletamento delle necessarie pratiche edilizie, all'esecuzione di tutte le opere edilizie ed impiantistiche per rendere indipendente l'unità immobiliare pignorata da quella sovrastante di proprietà di terzi con la quale è comunicante.**

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

**- ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE**

**COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della documentazione ipocatastale in atti, costituita da una relazione notarile redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile a firma del notaio in Perugia, Dr. Giuseppe Brunelli, 13.01.2020, ed aggiornata alla data del 31.12.2019, si desume che sull'immobile in oggetto, censito in catasto al foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3, gravano per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, le seguenti formalità pregiudizievoli:

**1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.11.2005, al n. 15945, a favore del SANPAOLO BANCO DI NAPOLI SPA,** con sede in Napoli, **contro** la signora

, per la complessiva somma di € 200.000,00, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, per la durata di 25 anni, per atto a rogito notaio Maria Chiara Tatarano del 21.11.2005, repertorio n. 21346/12148.

**2) Nota di iscrizione di ipoteca legale pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 22.11.2012, al n. 5332, a favore del EQUITALIA SUD SPA,** con sede in Roma, **contro** la signora

, per la complessiva somma di € 69.613,74, derivante da atto per pubblico ufficiale in data 20.11.2012, repertorio 1385/1412.

**3) Nota di iscrizione di ipoteca della riscossione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 23.05.2016 al n. 3072, a favore del EQUITALIA SUD SPA,** con sede in Roma, **contro** la signora

, per la complessiva somma di € 157.640,82, derivante da atto per pubblico ufficiale in data 20.05.2016 repertorio 3876/1416.

**4) Nota di iscrizione di ipoteca della riscossione pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 03.10.2017 al n. 6393, a favore dell'AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE,** con sede in Roma, **contro** la signora

, per la complessiva somma di € 73.654,60, derivante da atto



per pubblico ufficiale in data 02.10.2017 repertorio 4792/1417.

5) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 21.11.2019, n. 52235 di registro generale e al n. 37603 di registro particolare, a favore di **PENELOPE SPV PRL**, con sede in Conegliano (TV), contro la signora

, in virtù di atto del Tribunale di Bari del 11.11.2019, repertorio n. 10312.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** per l'immobile in oggetto non risulta formalmente costituito un condominio.

**-Eventuali cause in corso:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**

**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**

**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**

**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**

**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, nonché il portale internet "borsinoimmobiliare.it" ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il "codice delle valutazioni immobiliari – italian property valuation standard" edito da Tecnoborsa, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative

indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Suburbana/Quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo, Codice di Zona E4, microzona catastale 8, del Comune di Bari (1° semestre 2020) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.200,00 e €/mq 1.500,00**, da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L1a = €/mq 1.350,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Quartieri: Carbonara e Ceglie del Campo del Comune di Bari si desumono per abitazioni in stabili di 2° fascia, valori variabili tra **€/mq 1.075,66 e €/mq 1.380,38** da cui considerate le caratteristiche dell'immobile, mediando, si ritiene congruo assumere il valore **L2a = €/mq 1.228,02**.

In definitiva quindi, un immobile statisticamente medio ideale di riferimento, a cui quello in esame potrà essere utilmente comparato, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$La = (1.350,00+1.228,02) / 2 = \text{€/mq } 1.289,01$$

**-TABELLA DEI COEFFICIENTI DI MERITO**

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore. Tali parametri per l'immobile in questione sono nello specifico i seguenti:

**Stato di conservazione:** -immobile in discrete condizioni: Kc= 1,00

**Coefficiente di piano:** -piano terra: Kp= 0,90

**Luminosità:** -luminoso: Kl= 1,00

**Esposizione e vista:** -mista: Ke= 1,00

**Edificio:** 40 anni- stato normale: Ka= 1,00

**Riscaldamento:** - presente: Kr= 1,05

**Stato locativo:** -immobile libero: Kg= 1,00

**-DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE.**

Il coefficiente totale, relativo ai parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici dell'immobile di che trattasi, risulta pari a:

$$\mathbf{Ka\ tot.= Kc\ x\ Kp\ x\ Kl\ x\ Ke\ x\ Ka\ x\ Kr\ x\ K= 1,00\ x\ 0,90\ x\ 1,00\ x\ 1,00\ x\ 1,00\ x\ 1,05\ x\ 1,00 = 0,945}$$

**-DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA**

Applicando un coefficiente totale **K tot.** trasposto numerico delle differenze dal valore medio si ottiene per l'immobile in questione il valore unitario di: €/mq 1.289,01 x 0,945 = **€/mq 1.218,11**

Che si arrotondano ad **€/mq 1.200,00**

\* \* \*

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, si definisce come più probabile valore unitario dell'immobile in questione quello di €/mq 1.200,00 valore che moltiplicato per la superficie vendibile somma:

$$\text{€/mq } 1.200,00 \times \text{Mq } 83 = \text{€ } \mathbf{99.600,00\#}$$

**-ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA:**

- Riduzione per tener conto del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale dell'immobile e per le conseguenti spese a sostenersi dall'aggiudicatario, necessarie per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale, per i ripristini dei luoghi in conformità alla planimetria catastale d'impianto, nonché la divisione dalla sovrastante unità immobiliare con cui è comunicante: **Ku= 10% → € 9.960,00 #**

**IL VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in questione si stima pertanto pari ad:

$$\text{€ } 99.600,00 - 9.960,00 = \text{€ } \mathbf{89.640,00 \#}$$

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti: **Ko = 15% → 13.446,00 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad: **€ 89.640,00 - € 13.446,00 = € 76.194,00 #**

**che si arrotondano ad € 76.000,00**  
**(diconsi Euro settantaseimila/00).**

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

### **CONCLUSIONI**

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione peritale si deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si vince ad opinione della scrivente c.t.u., che il prezzo a base d'asta dell'immobile, costituito da una casa composta da piano terra e pertinenziale cortile scoperto, sito nel Comune di Bari-Carbonara, alla Via Piave numero civico 25, censito nel catasto fabbricati del Comune censuario di Bari, sezione di Carbonara, al foglio di mappa 23, particella 3523, subalterno 3, si stima a corpo pari ad **€ 76.000,00** nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

\* \* \*

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegna la presente relazione peritale.

**Bari li 5 Dicembre 2020**

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Damiana Guarini**

### **ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Schema planimetrico
- 3) Documentazione catastale
- 4) Titolo di provenienza

**STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI**  
**VIA GARGASOLE n. 16 - 70124 BARI**  
**tel.0805561377 - Cell.3336310249 - e-mail: [danaguar@hotmail.it](mailto:danaguar@hotmail.it)**  
**pec [damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it](mailto:damiana.guarini3938@pec.ordingbari.it)**  
**C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724**

- 5) Documentazione urbanistica
- 6) Rilievo fotografico
- 7) Attestato di prestazione energetica

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

La presente relazione peritale è composta da numero ventotto (28) pagine e numero sette allegati.

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**ASTE**  
**GIUDIZIARIE.it**

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -**  
**CAUSA CIVILE N. 690/2019 R.G.E.**

28