

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI
CREDITORE: BANCA CARIGE S.p.A.
DEBITORE: XXXXXXXXXXXXX



R.G.E. n°77/2018



G.E.: DOTT. MICHELE DE PALMA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
DI UFFICIO



IL C.T.U.

Ing. Angela Lauriola



Consulenza Tecnica d'ufficio n. 77/18

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



1. Sommario

A.	PREMESSA: CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	4
B.	CONTROLLO SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567.....	6
C.	SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI	6
D.	IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO	7
E.	FORMAZIONE DEI LOTTI.....	7
1.	LOTTO 1.....	8
1.1.	CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	8
1.2.	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	8
1.3.	VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	8
1.4.	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	9
1.5.	EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	12
1.6.	STATO DI POSSESSO DEL BENE	12
1.7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	13
1.8.	PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA	13
1.9.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE.....	14
1.10.	OPZIONE IVA	14
1.11.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO.....	14
2.	LOTTO 2.....	16
2.1.	CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	16
2.2.	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	16
2.3.	VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	17
2.4.	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	17
2.5.	EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	20
2.6.	STATO DI POSSESSO DEL BENE	21
2.7.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	21
2.8.	PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA	21
2.9.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE.....	22
2.10.	OPZIONE IVA	22
2.11.	DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO.....	22
3.	LOTTO 3.....	25
3.1.	CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	25
3.2.	COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI.....	25



3.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO	26
3.4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	27
3.5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI.....	31
3.6. STATO DI POSSESSO DEL BENE	31
3.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE	32
3.8. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA	32
3.9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE.....	33
3.10.OPZIONE IVA	34
3.11.DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO.....	34
F. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA	37
G. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	39
H. CONCLUSIONI.....	41



A. PREMESSA: CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

La sottoscritta dott. ing. Angela LAURIOLA iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6070 e con studio in Bari in Via S. Jacini n. 43, veniva nominata in data 18/05/2018 Esperto del Giudice nella procedura n. 77/2018 R.G.E. promossa dalla BANCA CARIGE SpA in danno della sig.ra XXXXXXXXX.

In data 22/05/2018 la sottoscritta prestava giuramento e accettazione dell'incarico mediante procedura telematica, e le veniva conferito il seguente mandato:

L'esperto provveda:

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 prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal 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'Agenda del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore 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 determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
 10. 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;
 11. 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 alleggi 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;



12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
13. ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
14. 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;
15. 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;
16. 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 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

B. CONTROLLO SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, l'esperto ha proceduto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile. In particolare, si è verificato che:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva, la quale si estende per un periodo pari di venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento per il periodo considerato;
- la certificazione delle trascrizioni risale sino all'atto di acquisto di almeno venti anni prima della trascrizione del pignoramento;
- Sono stati depositati 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) e gli estratti di mappa dei beni in oggetto.
- Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato pertanto il sottoscritto ha richiesto all'ufficio anagrafe il certificato di stato civile dell'esecutata, dal quale risulta che la sig.ra XXXXXXX non risulta coniugata (**Allegato 1**).

C. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Con l'ausilio del Custode nominata, avv. Marta RUSSO, che ha provveduto a prendere contatti con l'Esecutato, Sig.ra XXXXXX, in data 08.06.2018 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili di via Nannei e v. Giulio Petroni alla presenza di:

- Sig.ra XXXXX in qualità di proprietaria degli immobili,
- avv. Marta RUSSO, in qualità di Custode nominata,

unitamente alla sottoscritta CTU ing. Angela LAURIOLA, in qualità di Esperto Stimatore.

In data 14/06/2018 si è proceduto ad effettuare il sopralluogo nel terzo immobile oggetto della procedura sito in Adelfia alla via Castello n. 3-5 alla presenza di:

- Sig.ra XXXXXX in qualità di proprietaria degli immobili,
- avv. Marta RUSSO, in qualità di Custode.



In data 12/12/2018 la sottoscritta effettuava ulteriore sopralluogo nell'immobile di via Nannei, alla presenza della sig.ra XXXXXXX, per ulteriori indagini metriche dei locali.

Nel corso dei sopralluoghi è stato effettuato un rilievo metrico e fotografico dei luoghi interni oggetto di causa, come risulta dai Verbali redatti in pari data. **(Allegato 02).**



D. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia delle Entrate -Ufficio Provinciale di Bari - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 07/02/2018, Registro Generale n. 5202 registro particolare 3822, a favore della BANCA CARIGE S.p.A. – CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA- con sede in GENOVA via Cassa di Risparmio n.15 (p.IVA 03285880104) a carico di XXXXXX nata a XXX il XXXXX (C.F. XXXXXX) i beni pignorati e quindi da valutare sono i seguenti:

BENE	COMUNE	Foglio	P.Illa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
ABITAZIONE	ADELFA	26	180	3	A/4	4	3,5 vani	73 mq	€ 216,91
ABITAZIONE	BARI	39	879	11	A/3	3	4,5 vani	103 mq	€ 546,15
DEPOSITO	BARI	120	157	36	C/2	2	217 mq	257	€ 1 187,95

E. FORMAZIONE DEI LOTTI

La conformazione dei beni consente, ai fini della vendita, di costituire tre lotti così come riportato nella tabella precedente. Nel seguito si descriveranno gli immobili seguendo la suddivisione per lotti.



1. LOTTO 1

Abitazione sito al piano terra e primo piano in Adelfia alla via Castello n. 3-5

BENE	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
Abitazione Via Castello n. 3-5 p. T-1	26	180	3	A/4	4	3,5 vani	73 mq	€ 216,91

1.1. CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U. ed esso risulta di piena proprietà della sig.ra XXXXX nata a XXXX il XXXXX (C.F. XXXXXXXX).

1.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 secondo comma del C.P.C. presente agli atti del presente procedimento di esecuzione immobiliare, e dalla certificazione notarile redatta dal Notaio Latorraca in data 07/02/2018 e dall'ispezione ipotecaria del 5/06/2018 n.BA 135006/6, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento si rilevano le seguenti formalità:

- 1. TRASCRIZIONE del 02/07/2008** - Registro Particolare 19989 Registro Generale 30864 Pubblico ufficiale LOJODICE FEDERICO Repertorio 34822/12345 del 30/06/2008 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
- 2. ISCRIZIONE del 03/10/2008** - Registro Particolare 8590 Registro Generale 47006 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1443/14 del 01/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1841 del 23/03/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)
- 3. TRASCRIZIONE del 07/02/2018** - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dalla dichiarazione notarile presente nel fascicolo, e dalla documentazione richiesta al notaio Lojodice e dall'esame delle visure storiche catastali si è rilevato che il bene oggetto del pignoramento risulta essere alla data odierna di piena ed assoluta proprietà della sig.ra XXXXXX nata a XXXX il XXXXX (C.F. XXXXXXXX).

L'immobile è pervenuto alla sig.ra succitata dal Sig. ██████████ a con atto di compravendita del Notaio Federico LOJODICE del 30.06.2008, Repertorio n°34822, trascritto a Bari il 02.07.2008 al n°I9989/30864. Al sig. XXXXX nato a Bari il 03.03.1976, in regime di separazione dei beni, l'immobile perveniva per compravendita con atto per Notar Concetta CAPANO del 07.10.2005, Repertorio n°42644, trascritto a Bari il 27.10.2005 al n°34377/56856, dalla Sig.ra ██████████ nata ad ██████████ il ██████████. La Sig.ra ██████████ acquistava l'immobile in virtù di atto per Notar Angelo FIANDACA del 17.11.1965, reg.to a Bari il 1.12.1965 al n°6648.

1.4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Ubicazione

Adelfia – Via Castello n. 3-5 – piano terra e primo.

L'immobile in oggetto consiste in un'abitazione indipendente sita nel centro storico di Adelfia, lato Montrone, distribuita su piano terra e primo piano.



Confini

Tale immobile confina a nord con p.lla 179, a est con particella 177, a sud con p.lla 168, a ovest con via Castello.

Descrizione e composizione dell'immobile

L'abitazione è della tipologia casa a schiera nel centro storico di Adelfia-Montrone. Dall'ingresso, realizzato con portone in ferro e vetro satinato, e persiane in acciaio, si accede a un vano a piano terra destinato a soggiorno. L'ambiente è con volta a botte la cui quota d'imposta è a 1,55 m da terra e la quota in chiave è a 3,00 m. Sul retro vi è un vano cieco adibito a cucina, mentre nel sottoscala è stato ricavato un piccolo bagno. Dalle scale si accede al primo piano dove vi sono due camere e un bagno. Le due camere sono state ricavate suddividendo l'unico ambiente presente, avente volta a padiglione, con

delle tramezzature di altezza 2,70 m. La volta ha quota di imposta a 1,90 m dal pavimento e 3,55 m in chiave. Il bagno ha un piccolo lavandino, wc, bidet e doccia.

Esposizione

Il fabbricato ha un solo affaccio su via Castello per cui gli ambienti interni non hanno una buona areazione ed illuminazione.

Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 03**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 04**).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Tufo	Buono
Divisori interni	Tufi / Laterizi	Buono
Copertura	A volta in pietra	Buono
Prospetti	Intonaco	Buono
Finiture interne	Intonaco	Buono
Pavimenti	Ceramica	Buono
Rivestimenti	Ceramica	Buono
Infissi interni	Legno	Buono
Infissi esterni	Alluminio	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto termico	Non presente	-
Impianto idrico - fognario	Sottotraccia	Buono
Impianto citofonico	Sottotraccia	Buono

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva hanno accertato una superficie commerciale di mq 73,5.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:



Locale	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Di determinaz. Sup. Commerciale	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni di manuten.
Soggiorno	14,8	21,6	1	21,6	ovest	buone
tinello	5,4	10,4	1	10,4	-	buone
camera	7	9,8	1	9,8	ovest	buone
camera	12,1	17,6	1	17,6	-	buone
bagno p.T.	1,2	1,4	1	1,4	-	buone
bagno p.1	2,2	4,6	1	4,6	ovest	buone
disimpegno	1	1,3	1	1,3	-	buone
scale	3,6	6,5	1	6,5	ovest	buone
balcone	0,8	0,8	0,33	0,3	ovest	buone
Totale superficie commerciale				73,5		

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Caratteristiche strutturali

L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in muratura di pietra e solai in pietra con struttura a volta. La copertura è del tipo a volta. Le tramezzature interne del primo piano hanno lo spessore di circa 10 cm.

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio di colore bianco con vetrocamera, persiane in acciaio di colore verde. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate in colore chiaro. Il balcone del primo piano è realizzato con una lastra in pietra e ha la ringhiera in ferro lavorato.

Gli infissi interni sono di legno tamburato a scomparsa del tipo a scrigno in legno scuro. Le tramezzature interne sono dello spessore di circa 10 cm compreso l'intonaco.

L'appartamento presenta pavimento in ceramica, e le scale rivestite in pietra, le pareti interne sono tinteggiate, ad eccezione del bagno le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno è dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia. Sul piano di lavoro della cucina vi è un rivestimento in ceramica.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma di legge, completo di punti luce posti a parete, nonché di frutti e placche in plastica di colore bianco; è dotato altresì di impianto idrico fognario, collegato alla rete pubblica cittadina; l'appartamento non è dotato di impianto termico. Per la produzione dell'acqua calda vi è uno scaldabagno elettrico.

Il bagno del sottoscala, benchè non si affacci all'esterno, ha un finestrino collegato con l'esterno tramite una tubazione da cui arriva aria.

Il lastrico solare non è accessibile.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali; lo stato di manutenzione dei prospetti è buono. Le rifiniture interne possono ritenersi discrete e di livello medio economico.

Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/06/2018 (**Allegato 05**) si è constatato che vi sono alcune difformità con lo stato dei luoghi. A piano terra la zona lavanderia si è estesa a tutta la larghezza del vano diventando angolo cottura, il secondo ingresso da via Castello è stato murato, e non vi sono scale che conducono al lastrico solare.

1.5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente procedura è un'abitazione unifamiliare e non sono presenti parti comuni assoggettate a gestione condominiale.

1.6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene pignorato è di proprietà della sig.ra XXXXX ed è in locazione alla sig.ra XXXX con contratto ad uso abitativo registrato all'agenzia delle entrate il 31/05/2016 al n. 10085. Il contratto decorre dal 01/06/2016 per cui la scadenza è fissata al 31/05/2020. Il canone stabilito è pari a € 300,00 al mese e non è aggiornato ogni anno alle variazioni dell'indice dei prezzi accertate da ISTAT (FOI), poichè la locataria si avvale del regime fiscale della "cedolare secca".

Per determinare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto si sono effettuate indagini presso le agenzie immobiliari locali e l'OMI dell'Agenzia delle entrate. Si è rilevato che:

- Per le agenzie immobiliari del comune di Adelfia i canoni mensili di locazione per immobili analoghi variano da un minimo di € 200,00 a un massimo di € 400,00/mq
- Secondo la banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al I° Semestre del 2018 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata " Centrale/CENTRO STORICO RIONE MONTRONE (VIA PALMENTI, PIAZZA LEONE XIII, VIA GIARDINO - Codice Zona B3, il valore di locazione varia da 1,4 €/mq a 2 €/mq (**Allegato 8**), per cui nel caso in esame, considerando il valore massimo si avrebbe 2€/mq x 74,2 mq= € 148,33.

Si ritiene pertanto che il canone di € 300 alla data di scadenza del 31/05/2020 sarà rispondente al valore di mercato

1.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. **ISCRIZIONE del 03/10/2008** - Registro Particolare 8590 Registro Generale 47006 Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio 1443/14 del 01/10/2008 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602. Documenti successivi correlati: 1. Annotazione n. 1841 del 23/03/2009 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. **TRASCRIZIONE del 07/02/2018** - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

1.8. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

L'immobile in oggetto è inserito nel centro storico di Adelfia, quindi è ipotizzabile che la sua epoca di realizzazione risalga ad almeno il 1700; infatti la tipologia costruttiva, casa a schiera con muri portanti in pietra dallo spessore di oltre 80 cm e volte in pietra, è tipico dei secoli passati.

Presso l'ufficio tecnico del comune di Adelfia si sono svolte indagini circa eventuali richieste di modifiche allo stato dei luoghi ed è emerso che nel 2005 è stata presentata DIA dalla Sig.ra Gatti n. prot. 11014 del 13 settembre 2005 (**Allegato 6**). La DIA è stata richiesta per realizzare una cucina al piano terra e due camere da letto al primo piano, per modificare le scale al fine di unire il piano terra con il primo piano. Confrontando le planimetrie catastali e quelle asseverate dalla DIA con quelle del rilievo dell'immobile risultano alcune difformità. Le difformità consistono nella modifica della zona lavanderia a piano terra per diventare angolo cottura estendendosi per tutta la larghezza del vano, nella chiusura del secondo ingresso da via Castello, e non si sono realizzate le scale per accedere al lastrico solare.

La regolarizzazione edilizia di quanto innanzi descritto può avvenire mediante accertamento di conformità ai sensi dell'art. 37 comma a del DPR 380/2001, trattandosi di intervento di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), del DPR 380/2001 mediante presentazione al Comune di Adelfia – Sportello Unico dell'Edilizia, di una SCIA in sanatoria, con diritti di segreteria di € 80,00, e sanzione amministrativa di € 1.000,00, il tutto firmato da tecnico abilitato. In seguito si dovrà predisporre pratica DOCFA per variazione degli spazi interni.

Riassumendo gli oneri amministrativi e tecnici per ottenere la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono così suddivisi:

- diritti di segreteria pratica SCIA: € 80,00;
- sanzione amministrativa SCIA: € 1.000,00;
- onorario tecnico abilitato per pratica SCIA: € 500,00 oltre contributo previdenziale e IVA;

- oneri pratica DOCFA per variazione catastale: € 50,00
- onorario tecnico abilitato per pratica DOCFA: € 450,00 oltre contributo previdenziale e IVA

per un totale di € 2.080,00.

1.9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Al fine di valutare la regolarità catastale dell'immobile sono state svolte ricerche presso l'Agenzia delle Entrate di Bari. E' stata reperita copia della planimetria catastale, poiché l'elaborato di mappa e la visura storica erano già presenti nel fascicolo.

La planimetria catastale in atti alla data odierna non è conforme allo stato dei luoghi così come rilevato nel sopralluogo effettuato, poiché a piano terra la zona lavanderia si è estesa a tutta la larghezza del vano diventando angolo cottura, il secondo ingresso da via Castello è stato murato, e non vi sono scale che conducono al lastrico solare. Pertanto a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile così come prima descritto, occorrerà sanare le difformità catastali mediante una pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Bari da tecnico abilitato.

1.10. OPZIONE IVA

In base alla nuova disciplina entrata in vigore con il D.L. 83/2012, le cessioni di fabbricati strumentali imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

In tutti gli altri casi, le cessioni di immobili strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione.

Nel caso di specie l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non è un fabbricato strumentale e quindi è esente da IVA.

1.11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova nel centro storico del comune di Adelfia-Montrone. La zona è centrale e ben servita dai comuni servizi.

Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerando la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova mediante una stima sintetico-comparativa. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata indagine di mercato presso:

- agenzie immobiliari del comune di Adelfia, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame è di € 700,00/mq
- banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al I Semestre del 2018 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata "Centrale/CENTRO STORICO RIONE MONTRONE (VIA PALMENTI, PIAZZA LEONE XIII, VIA GIARDINO - Codice Zona B3", il quale indica un valore variabile tra €/mq 400,00 e €/mq 600,00 **(Allegato 8)**
- Listino Borsa immobiliare della Camera di Commercio 2017 presenta quotazione media in euro per mq per immobili ad uso residenziale in Adelfia centro storico dell'età di oltre 45 anni di € 617,00 **(Allegato 9)**

Il C.T.U., considerati i fattori intrinseci (composizione e disposizione degli ambienti, lo stato dei prospetti e vetustà dell'immobile e il relativo stato di manutenzione e condizione attuali generali, orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata ed il grado di rifinitura dell'immobile) e dei fattori estrinseci (ubicazione, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità e possibilità di parcheggiare nella zona), tenendo conto della zona centrale e che si tratta di abitazione storica, ritiene congruo e prudentiale assumere un valore al metro quadro pari a **€ 650,00**

Valore complessivo di mercato € 650,00 x 73,5 = € 47 751,60

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = € 40 588,86$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto al valore V innanzi calcolato è opportuno apportare alcuni adeguamenti considerando le spese da sostenere per la regolarità urbanistica, così come descritto nel paragrafo "1.8 PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA" di € 2.080,00.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano a carico della procedura è pari a:

$$V = € 40 588,86$$

V = € 40.600,00 (valore arrotondato) (diconsi quarantamilaeseicentoeuro/00)

Mentre nel caso in cui le spese di regolarizzazione urbanistica siano a carico dell'acquirente, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = € 40 588,86 - € 2.080,00 = € 38 508,86$$

V= € 38.600,00,00 (valore arrotondato) (diconsi trentottomilaeseicento/00)

2. LOTTO 2

Nuda proprietà di Appartamento sito al terzo piano in Bari – alla traversa 106 di v. Giulio Petroni n. 21

BENE	Foglio	P.IIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
Appartamento p.3 Trav. 106 di v. Giulio Petroni n. 21	39	879	11	A/3	3	4,5 vani	103 mq	€ 546,15

2.1. CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U., e risulta che gli intestatari sono per la nuda proprietà la sig.ra XXXXX nata a XXXX il XXXX (C.F. XXXXX), e per l'usufrutto la sig.ra XXXXX nata a XXXXX il XXX.

2.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 secondo comma del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n. 539/2017, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento si rilevano le seguenti formalità a tutto il 05/06/2018:

1. TRASCRIZIONE del 10/04/1996 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 10650 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELO Repertorio 1267 del 13/02/1996 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 17/12/2010 - Registro Particolare 35599 Registro Generale 56652 Pubblico ufficiale LOJODICE FEDERICO Repertorio 39026/14755 del 14/12/2010 ATTO TRA VIVI - DONAZIONE ACCETTATA

3. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 23620 Registro Generale 31584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 0 del 26/07/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DI ONERE

4. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 05/06/2018 - ispezione n. BA 135006/6 del 2018 non risultano essere presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni inerenti l'immobile in oggetto (**Allegato 07**).

2.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dalla dichiarazione notarile presente nel fascicolo, dalla documentazione richiesta al notaio Lojodice e dall'esame delle visure storiche catastali si è rilevato che il bene oggetto del pignoramento risulta avere la nuda proprietà a favore della sig.ra XXXXXX nata a XXXXX il XXXXX (C.F. XXXXXX) con usufrutto alla sig.ra XXXXX nata a XXXX il XXXXX.

La nuda proprietà è pervenuta alla sig.ra XXXXX mediante donazione con atto del Notaio Federico Lojodice del 14/12/2010, n. rep. 39026, raccolta 14755, e trascritto a Bari il 17.12.2010 al n. 35599/56652 dalla sig.ra XXXXXX. A quest'ultima l'immobile è pervenuto per compravendita per atto del Notaio Antonio Serrone del 20/08/1966 registrato a Bitonto il 01/09/1966 e trascritto a Trani il 30/08/1966 al n.33388.

2.4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Ubicazione

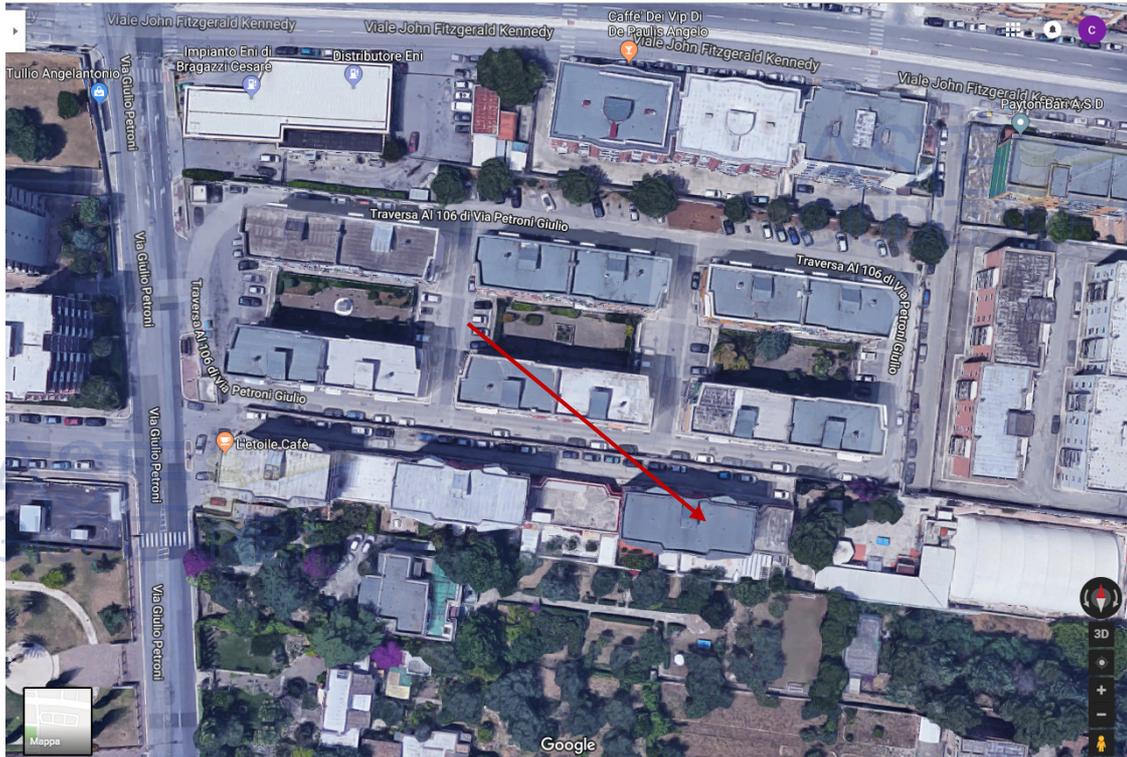
Bari – Traversa 106 di v. Giulio Petroni – piano terzo.

L'immobile in oggetto consiste in un appartamento al terzo piano in una palazzina in linea di quattro livelli fuori terra. Vi si accede da un portone sito al civico n. 21. Non è presente l'ascensore.

Confini

L'immobile confina con cortile interno, vano scale, e altre unità immobiliari presenti al piano.





Descrizione e composizione dell'immobile

L'immobile della presente procedura lotto 2 è al terzo piano ed è composto da tre vani, cucina, bagno e due balconi.

Dalla porta d'ingresso, del tipo blindato, si entra direttamente nel soggiorno a vista. Da esso a sinistra vi è la camera da letto e a destra vi è un corridoio su cui si aprono le altre camere dell'appartamento, il bagno, la cucina abitabile e in fondo al corridoio un'altra camera. Le camere hanno porte finestre che conducono sul balcone ad eccezione del bagno. I balconi hanno affacci solo sul lato interno.

Esposizione

L'appartamento ha un solo affaccio sul cortile interno per cui gli ambienti interni non hanno una buona areazione.

Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 03**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 04**).

Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Pilastrini e travi in c.a.	Buono
Divisori interni	Tufi / Laterizi	Buono
Copertura	Solaio in latero cemento	Buono
Prospetti	Intonaco/pietra	Buono



Finiture interne	Intonaco	Buono
Pavimenti	Ceramica	Buono
Rivestimenti	Ceramica	Buono
Infissi interni	Legno	Buono
Infissi esterni	Alluminio	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto termico	Pompa di calore con split	Buono
Impianto idrico - fognario	Sottotraccia	Buono
Impianto citofonico	Sottotraccia	Buono

Consistenza locali in formato tabellare

Lo stato dei luoghi e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva hanno accertato una superficie commerciale di mq 93,6.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto di perizia:

Locale	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Di determinaz. Sup. Commerciale	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni di manuten.
Soggiorno	24	25,5	1	25,5	Sud	buone
corridoio	6,3	7,0	1	7,0	-	buone
cucina	11,5	12,7	1	12,7	Sud	buone
camera	17,4	19,2	1	19,2	Sud	buone
camera	17,9	19,6	1	19,6	Sud	buone
bagno	5,0	6,0	1	6,00	Sud	buone
balconi interni	10,9	10,9	0,33	3,60	Sud	buone
Totale superficie commerciale				93,6		

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;
- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;

- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Caratteristiche strutturali

L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in pilastri e travi in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è del tipo piano con solaio in latero cemento. Le murature divisorie con le altre unità abitative sono dello spessore di circa 20 cm mentre quelle delimitanti le aree esterne sono dello spessore di circa 32 cm. Le tramezzature interne hanno lo spessore di circa 10 cm.

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare

L'immobile è dotato di infissi esterni in alluminio del colore bianco con vetrocamera, tapparelle in plastica. Le pareti esterne sono intonacate e rivestite con pittura per esterni su entrambi i prospetti, mentre il basamento è rivestito in pietra. I balconi hanno ringhiere in ferro dal disegno semplice e lineare.

Gli infissi interni sono costituiti da porta d'ingresso blindata rivestita internamente con pannello in legno chiaro, e porte in legno tamburate a battente in legno chiaro con inserto in vetro nella parte centrale. Le tramezzature interne sono dello spessore di circa 10 cm compreso l'intonaco.

L'appartamento presenta pavimento in ceramica, pareti interne tinteggiate con colori lavabili, ad eccezione del bagno e della cucina le cui pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno è dotato di lavandino, w.c., bidet e doccia cabinata.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma di legge, completo di punti luce posti a soffitto, nonché di frutti e placche in metallo di colore argento e dorato; è dotato altresì di impianto idrico fognario, collegato alla rete pubblica cittadina; l'appartamento è dotato di impianto termico autonomo con pompe di calore e split.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali; lo stato di manutenzione dei prospetti è buono. Le rifiniture interne possono ritenersi buone di livello medio.

Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/06/2018 (**Allegato 05**) si è constatato che vi è difformità fra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi poiché è stato demolito il muro di separazione fra il soggiorno e il corridoio.

2.5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dall'indagine esperita presso l'Amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare, è emerso alla data del 20/11/2018 che la posizione condominiale dell'immobile oggetto della presente procedura è la seguente:

- Le quote ordinarie annuali ammontano a € 528,00
- Non ci sono delibere assembleari che prevedono lavori straordinari. Nella prossima assemblea si discuterà l'approvazione di una relazione tecnica e computo metrico redatta dall'Ing. Rubino per la futura ristrutturazione del fabbricato (la parcella dell'Ingegnere è stata già pagata)

- Non sono presenti morosità
- Non sono presenti cause pendenti

Si allega comunicazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio, sig. Giacomo Palermo.

2.6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene pignorato ha la nuda proprietà della sig.ra XXXXX con usufrutto alla sig.ra XXXXX che attualmente vi risiede. Il coniuge della sig.ra XXXX, menzionato nell'atto di donazione in quanto beneficiario anch'egli dell'usufrutto, è deceduto il 19/09/2018, come da dichiarazione resa dalla sig.ra XXXX in data 12/12/2018 durante il secondo sopralluogo sull'immobile.

2.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. TRASCRIZIONE del 10/04/1996 - Registro Particolare 8228 Registro Generale 10650 Pubblico ufficiale UFF.GIUDIZIARIO CORTE D'APPELO Repertorio 1267 del 13/02/1996 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2. TRASCRIZIONE del 19/09/2013 - Registro Particolare 23620 Registro Generale 31584 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 0 del 26/07/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - RISOLUZIONE PER INADEMPIMENTO DI ONERE

3. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

2.8. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Da indagini esperite presso l'Archivio di Stato dove sono custodite le licenze edilizie del comune di Bari antecedenti al 1967 si è potuto accertare che l'edificio di cui fa parte l'immobile costituente il lotto 2 è stato realizzato in data antecedente al 1967, in virtù di licenza edilizia n. 877 del 29/10/1962 e variante n.165 del 25/03/1964 (**Allegato 6**). L'abitabilità è del 27/5/1966 n. pratica 471.

Dal raffronto fra le tavole del progetto autorizzato e lo stato dei luoghi si evidenzia una leggera difformità per diversa distribuzione degli spazi interni, in quanto è stato demolito il muro di separazione fra il soggiorno e il corridoio di ingresso.

Queste modifiche sono state realizzate senza titolo abilitativo, pertanto la regolarizzazione edilizia di quanto innanzi descritto, trattandosi prevalentemente di interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001, può avvenire mediante presentazione al Comune di Bari – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, di una Certificazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria (comma 5 art. 6 bis DPR 380/2001) a firma di un tecnico abilitato; in seguito si dovrà predisporre pratica DOCFA per variazione degli spazi interni, e variazione della toponomastica.

Il costo della regolarizzazione è pari a € 1.000,00 di sanzione amministrativa + € 80,00 per la pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata + € 500,00 per onorario di un tecnico abilitato + € 500,00 per la pratica DOCFA.

Riassumendo gli oneri amministrativi e tecnici per ottenere la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono così suddivisi:

- diritti di segreteria pratica CILA: € 80,00
 - sanzione amministrativa CILA: € 1.000,00
 - oneri pratica DOCFA per variazione catastale: € 50,00
 - onorario tecnico abilitato per pratica CILA: € 500,00 oltre contributo previdenziale e IVA
 - onorario tecnico abilitato per pratica DOCFA: € 450,00 oltre contributo previdenziale e IVA
- per un totale di **€ 2.080,00**.

2.9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

E' stata reperita copia della planimetria catastale, poiché l'elaborato di mappa e la visura storica erano già presenti nel fascicolo Dai rilievi metrici condotti si evince che l'immobile non è conforme alle planimetrie in atti. Pertanto a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile così come prima descritto, occorrerà sanare le difformità catastali mediante una pratica DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate di Bari da tecnico abilitato. Si segnala che con la variazione catastale andrà aggiornata anche la toponomastica in quanto è riportato il vecchio indirizzo traversa LXVII di via Giulio Petroni n. 21 invece di traversa 106 di via G. Petroni n. 21.

2.10. OPZIONE IVA

In base alla nuova disciplina entrata in vigore con il D.L. 83/2012, le cessioni di fabbricati strumentali imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

In tutti gli altri casi, le cessioni di immobili strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione.

Nel caso di specie l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare non è un fabbricato strumentale e quindi è esente da IVA.

2.11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova in zona semicentrale zona Poggiofranco del comune di Bari. La zona è ben servita dai comuni servizi e ben collegata con il centro città. Vi sono numerose attività commerciali e aree a verde comunali.

Criteria di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerando la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova mediante una stima sintetica-comparativa. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata indagine di mercato presso:

- agenzie immobiliari del comune di Bari zona Poggiofranco, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame è di € 2.000,00/mq
- banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al I Semestre del 2018 per immobili a destinazione residenziale per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata "Semicentrale/POGGIOFRANCO 1 - TRA VIALE J.F.KENNEDY, VIALE DELLA COSTITUENTE, CIRCONVALLAZIONE, VIA CAMILLO ROSALBA - Codice Zona C2 – microzona n. 4", il quale indica un valore variabile tra € 1.750,00/mq e € 2.050,00/mq. **(Allegato 8)**
- Listino Borsa immobiliare della Camera di Commercio 2017 presenta quotazione media in euro per mq per immobili ad uso residenziale zona Carrassi 2 per abitazioni vetuste di oltre 45 anni, di € 1.303,00 **(Allegato 9)**

Il C.T.U., considerati i fattori intrinseci (composizione e disposizione degli ambienti, lo stato dei prospetti e vetustà dell'immobile e il relativo stato di manutenzione e condizione attuali generali, orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata ed il grado di rifinitura dell'immobile) e dei fattori estrinseci (ubicazione, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità e possibilità di parcheggiare nella zona), tenendo conto della zona semicentrale e che si tratta di abitazione civile, ritiene congruo e prudentiale assumere un valore al metro quadro pari a **€ 2.000,00** per l'immobile residenziale:

Valore complessivo di mercato mq 93,60 x €/mq 2.000,00 = € 187 194,00

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = € 159 114,90$$

Per il calcolo del valore della nuda proprietà si fa riferimento alla Tabella 2018 dei Coefficienti di Usufrutto e Nuda proprietà come da decreto interdirigenziale 20 dicembre 2017 (in G.U. n.301 del 28.12.2017) che ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di nuda proprietà e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,30% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017, in G.U. n.292 del 15.12.2017) in vigore dal 1° gennaio 2018.



Facendo riferimento quindi alla Tabella di seguito riportata:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
DA 0 A 20	317,50	95,25	4,75
DA 21 A 30	300,00	90,00	10,00
DA 31 A 40	282,50	84,75	15,25
DA 41 A 45	265,00	79,50	20,50
DA 46 A 50	247,50	74,25	25,75
DA 51 A 53	230,00	69,00	31,00
DA 54 A 56	212,50	63,75	36,25
DA 57 A 60	195,00	58,50	41,50
DA 61 A 63	177,50	53,25	46,75
DA 64 A 66	160,00	48,00	52,00
DA 67 A 69	142,50	42,75	57,25
DA 70 A 72	125,00	37,50	62,50
DA 73 A 75	107,50	32,25	67,75
DA 76 A 78	90,00	27,00	73,00
DA 79 A 82	72,50	21,75	78,25
DA 83 A 86	55,00	16,50	83,50
DA 87 A 92	37,50	11,25	88,75
DA 93 A 99	20,00	6,00	94,00

e per l'età dell'usufruttuario Sig.ra XXXXX nata a XXXX il 12/10/1933 ovvero 85 anni compiuti, il valore della nuda proprietà dell'appartamento in oggetto è pari a :

$$V = € 159 114,90 * 83,50\% = € 132 860,94$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto al valore V innanzi calcolato è opportuno apportare alcuni adeguamenti considerando le spese da sostenere per il conseguimento della regolarità urbanistica di € 2.080,00.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui le spese per l'ottenimento della regolarità urbanistica siano a carico della procedura è pari a:

$$V = € 132 860,94$$



V = € 133.000,00 (valore arrotondato) (diconsi centotrentatremila/00)

Mentre nel caso in cui le spese per l'ottenimento della regolarità urbanistica siano a carico dell'acquirente, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = € 132 860,94 - € 2.080,00 = € 130 780,94$$

V= € 131.000,00 (valore arrotondato) (diconsi centotrentunomila/00)

3. LOTTO 3

Usufrutto di locali deposito siti al piano interrato in Bari alla v. Nannei 13

BENE	Foglio	P.IIIa	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. cat.	Rendita
Deposito Via Nannei, 13 p. -1	120	156	36 39	C/2	2	217 mq	257	€ 1.187,95

3.1. CORRISPONDENZA FRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Dalla verifica effettuata si è rilevato che gli identificativi catastali del bene pignorato corrispondono precisamente a quelli individuati al N.C.E.U., e risulta che gli intestatari sono per la nuda proprietà il sig. XXXXX nato a Bari il XXX (C.F. XXXXXX) e per l'usufrutto la sig.ra XXXXX nata a XXXXXX il XXXX (C.F. XXXXX),

3.2. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA A ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 secondo comma del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n. 77/2018, nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento si rilevano le seguenti formalità a tutto il 05/06/2018:

1. TRASCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 34808 Registro Generale 49632 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 13996/4298 del 31/10/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 04/11/2003 - Registro Particolare 9132 Registro Generale 49633 Pubblico ufficiale SIMONE GISELLA Repertorio 13997/4299 del 31/10/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

1. Comunicazione n. 575 del 03/02/2014 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/12/2013. Cancellazione totale eseguita in data 05/02/2014 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. **TRASCRIZIONE** del 01/10/2013 - Registro Particolare 24790 Registro Generale 33160 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Repertorio 442/364 del 27/09/2013 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

4. **TRASCRIZIONE** del 27/07/2015 - Registro Particolare 22464 Registro Generale 29629 Pubblico ufficiale SORVILLO EUGENIO Repertorio 1157/930 del 03/07/2015 - ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. **TRASCRIZIONE** del 07/02/2018 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Da ulteriori ispezioni ipotecarie effettuate dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 05/06/2018 - ispezione n. BA 135006/6 del 2018 non risultano essere presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni inerenti l'immobile in oggetto (**Allegato 07**).

3.3. VENTENNIO ANTERIORE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Dalla dichiarazione notarile presente nel fascicolo redatta dal notaio LATORRACA, dalla documentazione richiesta al notaio Sorvillo e dall'esame delle visure storiche catastali si è rilevato che il bene oggetto del pignoramento risulta ad oggi avere l'usufrutto a favore della sig.ra XXXX nata a XXX il XXXX (C.F. XXXX) con nuda proprietà al sig. XXXX nato a [REDACTED] il XXX (C.F. XXX).

L'immobile è pervenuto alla sig.ra XXXXX con atto di compravendita per Notar Michele LABRIOLA del 07.03.2008, Repertorio n°38395, trascritto a Taranto il 01.04.2008 al n°9426/14538, dalla Società [REDACTED] con sede in [REDACTED] vendeva la nuda proprietà con atto per Notar Eugenio SORVILLO del 27.09.2013, repertorio n°442, trascritto a Bari il 1.10.2013 al n°24790/33160 alla Signora [REDACTED] nata in [REDACTED] mantenendo per sé l'usufrutto.

Con atto per Notar Eugenio SORVILLO del 03.07.2015, Repertorio n°1157, trascritto a Bari il 27.07.2015 al n°22464/29629 la Sig.ra [REDACTED] vendeva la Nuda Proprietà al Signor [REDACTED] nato a [REDACTED] (**Allegato 10**)

Alla [REDACTED] con sede in [REDACTED] immobile perveniva con atto per Notar Francesco MAZZA del 06.07.2006, Repertorio n°32621, trascritto a Bari 10.07.2006 al n°25803/38103, dalla Società [REDACTED] con sede in Bari.

Alla [REDACTED] con sede in Bari l'immobile perveniva con atto per Notar Federico LOJODICE del 08.01.2004, repertorio n°26726, trascritto a Bari il 13.01.2004 al n°956/1189, dalla Società [REDACTED]



Descrizione e composizione dell'immobile

L'ingresso ai locali deposito avviene da un cancello carrabile a piano terra attraverso una rampa che conduce a quota -3,30 in una zona scoperta. L'ingresso principale ai locali oggetto della procedura è costituito da un'ampia porta in alluminio che si apre su un corridoio creato da pareti divisorie in alluminio, vetrate per la parte superiore e pannellate in bachelite nella parte inferiore. Sulla destra del corridoio vi sono due uffici, locati a terzi, e sulla sinistra, nella sequenza, locale bagno, ripostiglio blindato e ripostiglio sottoscala. Sempre sulla sinistra vi è una porta di accesso ad altri locali, il primo dei quali ha il soffitto ribassato a 2,2 m poichè si trova in corrispondenza del vano scala dell'edificio. Proseguendo vi sono altri locali di cui uno destinato ad ufficio e il resto a deposito di materiale edile. I locali locati ad ufficio presentano, sul muro di confine con il terrapieno, un armadio a muro realizzato in cartongesso e chiuso da un grosso pannello scorrevole. Vi sono due bagni, uno di pertinenza degli uffici e a cui si accede dall'interno, e l'altro il cui accesso avviene dal cortile. Entrambi sono realizzati in muratura in un volume aggiuntivo esterno al locale deposito.

Sull'area scoperta si aprono inoltre le porte di accesso e aerazione alla centrale termica del condominio, le quali però non sono utilizzate in quanto il manutentore vi accede dal vano scala.

Si vedano a tal proposito il rilievo planimetrico (**Allegato 03**) e il rilievo fotografico effettuati (**Allegato 04**).



Riepilogo delle caratteristiche costruttive, edilizie e impiantistiche

Elemento costruttivo	Caratteristiche	Stato di conservazione
Struttura portante e facciate	Pilastri e travi in c.a.	Buono
Divisori interni	Pareti in alluminio, vetro e bachelite, tufi e mattoni	Buono
Copertura	Solaio in latero cemento	Buono
Prospetti	Intonaco	Buono/scarso parte inferiore
Finiture interne	Intonaco	Buono
Pavimenti	Marmette in cemento	Buono
Rivestimenti	-	-
Infissi interni	Alluminio	Buono
Infissi esterni	Alluminio/Ferro	Buono
Impianto elettrico	Sottotraccia	Buono
Impianto termico	Pompa di calore	Buono
Impianto idrico - fognario	Sottotraccia	Buono
Impianto citofonico	Sottotraccia	Buono

Consistenza locali in formato tabellare

Per il calcolo della superficie commerciale dei locali deposito si considererà solo la superficie principale, poiché la rampa e lo spazio antistante l'ingresso, nonché i locali dove sono ubicati i bagni, non sono conformi agli strumenti urbanistici e tale abuso non è sanabile, così come si relazionerà nel dettaglio nel paragrafo dedicato. Inoltre nel caso di specie, il locale deposito è privo di superfici accessorie e/o di pertinenza, e si compone quindi della sola superficie principale destinata a deposito (categoria catastale C/2).

Locale	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Di determinaz. Sup. Commerciale	Sup. Comm.	Esposizione	Condizioni di manuten.
deposito	200,8	217,0	1	217,0	ovest	buone
Totale superficie commerciale				217,0		

dove:

- La *superficie netta* indica la superficie calpestabile, escludendo i muri interni, di confine ed esterni, nonché i vani porta;

- La *superficie lorda* indica, oltre la superficie netta, anche quella dei muri interni, compresi i pilastri e i vani di condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm 25. Nella superficie si comprendono anche gli eventuali locali di servizio diretto;
- Il *coefficiente di differenziazione* indica il moltiplicatore che permette di correggere le quotazioni dei vani le cui caratteristiche si discostano da quelle principali;
- La *superficie commerciale* è il prodotto della superficie lorda e del coefficiente di differenziazione.

Caratteristiche strutturali

L'immobile in oggetto è stato realizzato con struttura portante in pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento. La copertura è del tipo piano con solaio in latero cemento. Le murature divisorie con gli altri locali condominiali sono dello spessore presumibile di circa 20 cm mentre quelle delimitanti le aree esterne sono dello spessore di circa 30 cm. Le tramezzature sono in laterizio e altre realizzate con profili in alluminio dello spessore di circa 5 cm.

Caratteristiche edilizie dell'unità immobiliare

L'immobile è parzialmente interrato presentando un fronte, quello prospiciente la strada (lato est), a contatto con il terreno per 2,8 m e 0,5m fuori terra, e il fronte lato ovest completamente fuori terra. Su questo lato vi è un cortile cu cui si aprono tre grandi aperture di cui due chiuse con saracinesche in ferro, e la terza chiusa da una vetrata in alluminio e pannelli opachi in bachelite. Sulla rampa di accesso e fronte lato strada vi sono delle finestre a nastro in ferro protette da grate. Il cortile è delimitato lato ovest da una muratura alta rivestita, per un'altezza di circa 3 m dal calpestio, da pietre regolari di piccolo taglio; sul lato nord invece il muro di confine è realizzato in cemento armato a vista con ringhiera in orso-grill.

Le pareti esterne della zona interrata sono intonacate e rivestite con pittura per esterni, mentre la parte superiore dell'edificio ha un rivestimento al quarzo.

Gli infissi interni sono in alluminio così come le tramezzature. Il soffitto è controsoffittato con pannelli modulari in fibra minerale con integrata l'illuminazione, tranne che nella zona destinata a deposito di materiale edile.

Il pavimento è in marmette di cemento, mentre nei bagni è in ceramica, le pareti interne sono tinteggiate, i bagni sono rivestiti con ceramica. Nei bagni ci sono lavandino e w.c..

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia a norma di legge, completo di punti luce posti a soffitto; è dotato altresì di impianto idrico fognario, collegato alla rete pubblica cittadina; i locali destinati ad ufficio sono dotati di impianto termico con pompe di calore.

Stato di conservazione dell'unità immobiliare

Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni statico-strutturali; lo stato di manutenzione dei prospetti è buono, tranne che nella parte inferiore a contatto con il piano strada che presenta fenomeni di distacco dell'intonaco a causa dell'umidità. Le rifiniture interne sono di livello economico.

Verifiche catastali

In base alle verifiche catastali effettuate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/06/2018 (**Allegato 05**) si è constatato che vi è difformità fra la planimetria catastale e lo stato dei

luoghi poiché sono stati realizzati tre vani suddividendo una porzione dello spazio con tramezzi in muratura. Inoltre analizzando lo stralcio di mappa risulta che l'area scoperta antistante l'ingresso ai locali e costituenti il cortile, insiste sulla particella 73 del fg. 120 intestata a Scelsi Rosa nata a Bari il 25/04/1984. In sede di variazione e aggiornamento catastale andrà aggiornata anche la toponomastica in quanto è riportato l'indirizzo viale Japigia n. 13 al posto di via Nannei n. 13.

3.5. EVENTUALI DOTAZIONI CONDOMINIALI

Dall'indagine esperita presso l'Amministrazione del condominio di cui fa parte l'unità immobiliare, è emerso alla data del 08/01/2019 che la posizione condominiale dell'immobile oggetto della presente procedura è la seguente:

- importo annuo delle spese condominiali: € 24,00 a carico dell'usufruttuaria e € 180,00 a carico del conduttore;
- non sono state deliberate spese straordinarie
- l'importo delle spese scadute e non pagate ammonta ad **€ 363,83**
- non vi sono cause pendenti

Si allega comunicazione ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio, sig. Vincenzo Saullo. (Allegato 12)

3.6. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Il bene pignorato presenta la nuda proprietà al sig. [REDACTED] e l'usufrutto alla sig.ra XXXX. La sig.ra XXXX ha affittato una porzione del locale deposito, pari a circa 60 mq, a XXXX con contratto ad uso ufficio registrato all'agenzia delle entrate il 3/11/2014 al n. 14756. Il contratto decorre dal 04/10/2014 al 31/10/2020 per una durata di 6 anni. Il canone stabilito è pari a € 200,00 al mese aggiornato ogni anno alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati, accertate da ISTAT (FOI), nella misura del 75%. Il canone rivalutato a novembre 2018, pertanto è pari a € 203,15.

DATI DI INGRESSO	
Canone da rivalutare in Euro	€ 200,00
Periodo della rivalutazione	da Ottobre 2014 a Novembre 2018
Percentuale di rivalutazione applicata	75%
Indice ISTAT Utilizzato	FOI generale
SVILUPPO DEL CALCOLO	
Indice Istat a Ottobre 2014	107,2
Indice Istat a Novembre 2018	102,2
Coefficiente di raccordo	1,071
Coefficiente per la rivalutazione monetaria	1,021
Totale rivalutazione in Euro...	€ 4,20
... di cui il 75%	€ 3,15
CANONE RIVALUTATO IN EURO	€ 203,15

Per determinare la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto si sono effettuate indagini presso le agenzie immobiliari locali e l'OMI dell'Agenzia delle entrate. Si è rilevato che:

- Per le agenzie immobiliari del comune di Bari quartiere Japigia i canoni mensili di locazione per immobili analoghi uso ufficio variano da un minimo di € 200,00 a un massimo di € 400,00/mq
- Secondo la banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al 1° Semestre del 2018 per immobili a destinazione ufficio per locali tipo deposito in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata "Centrale/COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE – Codice di zona B5 - microzona n. 3, il valore di locazione varia da 3,3 €/mq a 4,8 €/mq (**Allegato 8**), per cui nel caso in esame, considerando il valore minimo, mancando la edilizia, si avrebbe 3,3€/mq x 60 mq= € 200,00.

Si ritiene pertanto che il canone di € 203,15 alla data di scadenza del 31/10/2020 sarà rispondente al valore di mercato

3.7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

1. TRASCRIZIONE del 07/02/2018 - Registro Particolare 3822 Registro Generale 5202 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE APPELLO BARI Repertorio 14771/2017 del 29/12/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3.8. PRATICHE EDILIZIE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' URBANISTICA-EDILIZIA

Da indagini esperite presso l'Archivio di Stato dove sono custodite le licenze edilizie del comune di Bari antecedenti al 1967 si è potuto accertare che l'edificio di cui fa parte l'immobile è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967, in virtù di licenza edilizia n. 150 del 11/03/1967, progetto approvato in data 24/02/1967. In data 26/07/1967 era approvata variante al progetto per la realizzazione di balconate lato interno al piano rialzato. In data 20/06/1968 i costruttori Savino Nicola e Albergo Giacomo chiedono ulteriore variante per modifiche al seminterrato, per costruzione di rampe di accesso e trasformazione di vani finestre in portoni di ingresso. La commissione edilizia però respinge la variante con parere contrario poiché l'elaborato non descrive completamente e tecnicamente la sistemazione interna. Il fabbricato consegue l'abitabilità in data 9/10/1968 n. 71566 (**Allegato 6**).

Alla data odierna lo stato dei luoghi rispecchia la situazione della variante non autorizzata, quindi con la realizzazione della rampa di accesso e la trasformazione dei vani finestra in portoni d'ingresso ai locali deposito. Inoltre è stato realizzato un volume aggiuntivo per la realizzazione di due bagni a servizio degli stessi. Alla luce della documentazione acquisita l'immobile oggetto della presente procedura non risulta regolare dal punto di vista urbanistico.



Dal confronto con i tecnici dell'ufficio tecnico del Comune di Bari – Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata, tali opere abusive non possono essere sanate poiché la realizzazione della rampa, che porta allo scoperto l'intero prospetto ovest, che nel progetto della licenza edilizia era interrato, e la creazione dei bagni, comportano un aumento di volumetria dell'edificio non autorizzabile.

Al fine di conseguire la regolarità urbanistica quindi si rende necessario riportare lo stato dei luoghi a quanto autorizzato con la licenza n. 150 del 11/03/1967 quindi, demolendo i volumi dei bagni esterni, eliminando la rampa e colmando l'area scoperta del prospetto ovest, trasformando i vani ingresso in finestre alte. L'accesso ai locali deposito potrà avvenire dalla scala condominiale da cui si accede dal civico 15. Il costo per la realizzazione di tali opere è quantificabile in € 17 119,84, così come descritto dettagliatamente nel computo metrico riportato nell'Allegato 13. Le voci di elenco prezzi utilizzate sono quelle del prezzario regionale per le opere pubbliche del 2017.

Al termine del ripristino dei luoghi potrà presentarsi una Certificazione Inizio Lavori Asseverata (CILA) in sanatoria (comma 5 art. 6 bis DPR 380/2001) a firma di un tecnico abilitato per la diversa distribuzione interna dei locali, trattandosi prevalentemente di interventi di manutenzione ordinaria di cui all'art. 3 comma 1 lettera a) del DPR 380/2001.

Al termine si dovrà predisporre pratica DOCFA per variazione degli spazi interni, e variazione della toponomastica.

Il costo della regolarizzazione è pari a € 1.000,00 di sanzione amministrativa + € 80,00 per la pratica di Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata + € 500,00 per onorario di un tecnico abilitato + € 500,00 per la pratica DOCFA.

Riassumendo gli oneri amministrativi e tecnici e i costi di demolizione per ottenere la regolarità edilizia dell'immobile in oggetto sono così suddivisi:

- Demolizioni: € 17 119,84
- diritti di segreteria pratica CILA: € 80,00
- sanzione amministrativa CILA: € 1.000,00
- oneri pratica DOCFA per variazione catastale: € 50,00
- onorario tecnico abilitato per pratica CILA: € 500,00 oltre contributo previdenziale e IVA
- onorario tecnico abilitato per pratica DOCFA: € 450,00 oltre contributo previdenziale e IVA

per un totale di € 19 199,84,00.

3.9. IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VERIFICA DELLA REGOLARITA' CATASTALE

Si è acquisita presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio copia della planimetria catastale e visura della particella 73, mentre lo stralcio di mappa e la visura storica erano già presenti nel fascicolo elettronico della procedura. Dai rilievi metrici condotti si evince che l'immobile non è conforme alle planimetrie in atti, e la particella 73 su cui insiste l'area scoperta di pertinenza è intestata a [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Pertanto a seguito della regolarizzazione urbanistica dell'immobile così come prima descritto, occorrerà sanare le difformità catastali mediante una pratica DOCFA da presentare

all'Agenzia delle Entrate di Bari da tecnico abilitato. Si segnala che con la variazione catastale andrà aggiornata anche la toponomastica in quanto è riportato il vecchio l'indirizzo via Japigia 13 invece di via Nannei n. 13

3.10. OPZIONE IVA

In base alla nuova disciplina entrata in vigore con il D.L. 83/2012, le cessioni di fabbricati strumentali imponibili per obbligo di legge sono solo quelle poste in essere dall'impresa che li ha costruiti o recuperati entro cinque anni dall'ultimazione dei lavori.

In tutti gli altri casi, le cessioni di immobili strumentali sono esenti da IVA, fermo restando il diritto del soggetto cedente di optare per l'imponibilità nell'atto di cessione.

Nel caso di specie, entrambi gli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare possono essere considerati fabbricati strumentali; per essi vi è quindi la possibilità di optare per l'IVA in caso di cessione, nonostante il regime IVA "naturale" preveda l'esenzione.

Le cessioni di fabbricati strumentali imponibili (per obbligo di legge o su opzione) sono soggette ad IVA con applicazione dell'aliquota nella misura ordinaria o, in particolari ipotesi previste dalla legge, nella misura del 10% (DPR 633/1972 Parte III Tabella A n°127-undecies e 127- quiquiesdecies).

Si evidenzia che l'opzione a favore dell'IVA deve essere espressa dal cedente nel contratto di compravendita, e non è revocabile.

Effettuata la scelta, l'IVA deve essere "messa in conto" sia sugli eventuali anticipi versati, sia sul saldo pagato alla stipula definitiva e, qualora esistano i presupposti, occorre ricorrere al reverse-charge, secondo quanto stabilito dall'articolo 9 del DL 83/2012, prorogato al 30/06/2022.

3.11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

Caratteristiche della zona

Il fabbricato si trova in zona semicentrale nel quartiere Japigia nei pressi del mercato rionale di via Pitagora. La zona è ben servita dai comuni servizi e vi sono molte attività commerciali, oltre ad essere densamente abitata.

Criteri di stima e valutazione dell'immobile

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione dell'immobile oggetto di stima, considerando la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova mediante una stima sintetico-comparativa. Tale sistema, infatti, consente di determinare valori venali attendibili, mediante il confronto del bene da stimare con altri beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche, che siano stati oggetto di

compravendita, in regime di ordinarietà e libera contrattazione, con riferimento al periodo di interesse ai fini della presente relazione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è effettuata indagine di mercato presso:

- agenzie immobiliari del comune di Bari zona Japigia, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame è di € 1.100,00/mq
- banca dati delle quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al I Semestre del 2018 per immobili a destinazione commerciale per locali deposito in normale stato conservativo ubicati nella fascia/zona denominata "Centrale/COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE – Codice di zona B5 - microzona n. 3", il quale indica un valore variabile tra € 790,00/mq e € 1.150,00/mq **(Allegato 8)**
- Listino Borsa immobiliare della Camera di Commercio 2017 presenta quotazione media in euro per mq per immobili ad uso commerciale zona Japigia 1 variabile fra € 606,00 e € 1.516,00 **(Allegato 9)**

Il C.T.U., considerati i fattori intrinseci (composizione e disposizione degli ambienti, lo stato dei prospetti e vetustà dell'immobile e il relativo stato di manutenzione e condizione attuali generali, orientamento e luminosità con particolare riferimento alla superficie finestrata ed il grado di rifinitura dell'immobile) e dei fattori estrinseci (ubicazione, salubrità della zona, livelli di rumorosità diurna e notturna, panoramicità e possibilità di parcheggiare nella zona), tenendo conto della zona centrale e che si tratta di locali deposito, ritiene congruo e prudentiale assumere un valore al metro quadro pari a **€ 1.150,00:**

Valore complessivo di mercato mq 217,00 x €/mq 1.150,00 € 249 550,00

Applicando l'abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno e a garanzia di eventuali vizi occulti, di conseguenza il valore dell'immobile è pari a:

$$V = € 212 117,50$$

Per il calcolo del valore dell'usufrutto si fa riferimento alla Tabella 2018 dei Coefficienti di Usufrutto e Nuda proprietà come da decreto interdirigenziale 20 dicembre 2017 (in G.U. n.301 del 28.12.2017) che ha approvato la nuova tabella dei coefficienti per l'adeguamento delle modalità di calcolo dei diritti di nuda proprietà e delle rendite o pensioni in materia di imposta di registro e di imposta sulle successioni e donazioni, al nuovo saggio legale dello 0,30% (come fissato dal D.M. 13 dicembre 2017, in G.U. n.292 del 15.12.2017) in vigore dal 1° gennaio 2018.

Facendo riferimento quindi alla Tabella di seguito riportata:

ETÀ USUFRUTTUARIO	COEFFICIENTE	% USUFRUTTO	% NUDA PROPRIETÀ
DA 0 A 20	317,50	95,25	4,75
DA 21 A 30	300,00	90,00	10,00
DA 31 A 40	282,50	84,75	15,25

DA 41 A 45	265,00	79,50	20,50
DA 46 A 50	247,50	74,25	25,75
DA 51 A 53	230,00	69,00	31,00
DA 54 A 56	212,50	63,75	36,25
DA 57 A 60	195,00	58,50	41,50
DA 61 A 63	177,50	53,25	46,75
DA 64 A 66	160,00	48,00	52,00
DA 67 A 69	142,50	42,75	57,25
DA 70 A 72	125,00	37,50	62,50
DA 73 A 75	107,50	32,25	67,75
DA 76 A 78	90,00	27,00	73,00
DA 79 A 82	72,50	21,75	78,25
DA 83 A 86	55,00	16,50	83,50
DA 87 A 92	37,50	11,25	88,75
DA 93 A 99	20,00	6,00	94,00

e per l'età dell'usufruttuario Sig.ra XXXXX a nata XXXXX il 28/06/1965 ovvero 53 anni compiuti, il valore dell'usufrutto dell'immobile in oggetto è pari a :

$$V = € 212 117,50 * 69,00\% = € 146 361,08$$

Adeguamenti e correzioni della stima

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in oggetto al valore V innanzi calcolato è opportuno apportare alcuni adeguamenti considerando le spese condominiali insolute alla data odierna pari a € 363,83 e le spese da sostenere per la regolarità urbanistica, così come descritto nel paragrafo 3.8, di € 19 199,84 per un totale di **€ 19 563,67**.

Valore finale dell'immobile

Il valore finale dell'immobile nel caso in cui le spese condominiali insolute e le spese per l'ottenimento del certificato di abitabilità siano a carico della procedura è pari a:

$$V = € 146 361,08$$

$$V = € 146.500,00 \text{ (valore arrotondato) (diconsi centoquarantaseimilaecinqcento/00)}$$

Mentre nel caso in cui le spese condominiali insolute e le spese per la regolarità urbanistica siano a carico dell'acquirente, il valore finale dell'immobile è pari a:

$$V = € 146 361,08 - € 19 563,67 = € 126 797,41$$

V = € 127.000,00 (valore arrotondato) (diconsi centoventisettemila/00)



F. DESCRIZIONE SECONDO LO SCHEMA DEI BANDI DI VENDITA

LOTTO 1

Appartamento al piano terra, composto di 3 vani oltre accessori sito in Adelfia, in Via Castello n. 3-5, riportato al N.C.E.U. in catasto al foglio 26, p.lla 180 sub 3, categ. A/4 classe 4, consistenza 3,5 vani, sup. catastale 73 mq, 65 mq senza aree scoperte, rendita € 216,91

L'immobile è ubicato al piano terra e primo piano di un edificio a schiera ubicato nel centro storico di Adelfia, situato in zona centrale, ben servita da attrezzature e servizi di livello urbano.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 73,50 mq e viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Il prezzo a base d'asta, è così determinato:

V_f = € 40.600,00 (diconsi quarantamilaeseicentoeuro/00)

(valore finale qualora oneri per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico della procedura)

V_f = € 38.600,00,00 (diconsi trentottomilaeseicento/00)

(valore finale qualora oneri per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico dell'acquirente).

LOTTO 2

Appartamento al terzo piano, composto di 3 vani oltre accessori sito in Bari, in traversa 106 di v. G. Petroni n. 21, riportato al N.C.E.U. in catasto al foglio 39, p.lla 879 sub 11, categ. A/3 classe 3, consistenza 4,5 vani, sup. catastale 103 mq, 98 mq senza aree scoperte, rendita € 546,15

L'immobile è ubicato al terzo piano di un fabbricato pluripiano per civile abitazione, situato in zona semicentrale nel quartiere Poggiofranco ben servito da attrezzature e servizi di livello urbano.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 93,60 mq e viene posto in vendita per il diritto di nuda Proprietà.

Il prezzo a base d'asta, è così determinato:



V_f = € 133.000,00 (diconsi centotrentatremila/00)

(valore finale qualora oneri per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico della procedura)

V_f = € 131.000,00 (valore arrotondato) (diconsi centotrentunomila/00)

(valore finale qualora oneri per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico dell'acquirente).

LOTTO 3

Locale deposito al piano interrato di 217 mq sito in Bari, in Via Nannei n. 13, riportato al N.C.E.U. in catasto al foglio 120, p.la 157 sub 36 graffato al 39, categ. C/2 classe 2, consistenza 217 mq, rendita € 1.187,95

L'immobile è ubicato al piano interrato di un fabbricato pluripiano per civile abitazione, situato in zona semicentrale nel quartiere Japigia ben servito da attrezzature e servizi di livello urbano.

L'immobile sviluppa una superficie commerciale complessiva pari a 217,0 mq e viene posto in vendita per il diritto di Usufrutto.

Il prezzo a base d'asta, è così determinato:

V_f = € 146.500,00 (diconsi centoquarantaseimilaecinquecento/00)

(valore finale qualora oneri insoluti e per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico della procedura)

V_f = € 127.000,00 (diconsi centoventisettemila/00)

(valore finale qualora oneri insoluti e per regolarizzazione edilizia siano assunte a carico dell'acquirente).



G. SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'

LOTTO 1				
UBICAZIONE	ADELFIA – via Castello 3-5 – piano terra e primo			
DIRITTO REALE	Proprietà	QUOTA	1/1	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento	SUPERFICIE	73,5 mq	
PERTINENZE	-	SUPERFICIE	-	
STATO CONSERVATIVO	buono			
DESCRIZIONE e UTILIZZO	L'immobile è collocato al piano terra e primo piano di un fabbricato a schiera nel centro storico di Adelfia Montrone. E' composto di soggiorno e cucina a piano terra, due camere da letto e bagno a primo piano. Abitazione			
PREZZO A BASE D'ASTA	Se oneri a carico della procedura	€ 40.600,00	Se oneri a carico dell'acquirente	€ 38.600,00
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



LOTTO 2				
UBICAZIONE	Bari – traversa 106 di v. G. Petroni n. 21 – piano terzo			
DIRITTO REALE	Nuda proprietà	QUOTA	1/1	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Appartamento	SUPERFICIE	93,6 mq	
PERTINENZE	-	SUPERFICIE	-	
STATO CONSERVATIVO	buono			
DESCRIZIONE e UTILIZZO	L'immobile è collocato al terzo piano di un fabbricato pluripiano composto di ampio soggiorno, due camere da letto, bagno e cucina. Abitazione			
PREZZO A BASE D'ASTA	Se oneri a carico della procedura	€ 133.000,00	Se oneri a carico dell'acquirente	€ 131.000,00
VENDITA SOGGETTA AD IVA	NO			

LOTTO 3				
UBICAZIONE	Bari - via Nannei n. 13 – piano interrato			
DIRITTO REALE	Usufrutto	QUOTA	1/1	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE	Deposito	SUPERFICIE	217,0 mq	
PERTINENZE	no	SUPERFICIE	-	
STATO CONSERVATIVO	discreto			
DESCRIZIONE e UTILIZZO	L'immobile è collocato al piano interrato di un fabbricato pluripiano. E' composto da diversi ambienti suddivisi da tramezzi e pannellature mobili destinati a deposito.			
PREZZO A BASE D'ASTA	Se oneri a carico della procedura	€ 146.500,00	Se oneri a carico dell'acquirente	€ 127.000,00
VENDITA SOGGETTA AD IVA	FACOLTATIVO			



H. CONCLUSIONI

Lo scrivente, avendo assolto al mandato conferitogli, rassegna la presente relazione ed allega la seguente documentazione:

- All. 01 – Risposta ufficio anagrafe;
- All. 02 -Verbale operazioni peritali;
- All. 03 - Planimetria rilievo immobili;
- All. 04 - Documentazione fotografica immobili;
- All. 05 - Documentazione catastale (estratto di mappa, visura storica, planimetria catastale) acquista dagli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 05/06/2018;
- All. 06 - Documentazione urbanistica;
- All. 07 - Ispezione ipotecaria presso Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare (verifica e integrazione);
- All. 08 - Quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio di Bari aggiornato al I° Semestre del 2018
- All. 09 - Titoli di provenienza;
- All. 10 - Borsa Immobiliare della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della provincia di Bari per l'anno 2017;
- All. 11 – Contratti di locazione
- All. 12 - Comunicazioni Amministratori Condominio
- All. 13 – Computo metrico opere per regolarizzazione urbanistica lotto 3

Pertanto il sottoscritto ringrazia l'Ill.mo Signor Giudice per la fiducia accordatagli, e si dichiara disponibile per qualsiasi ulteriore chiarimento.

La presente relazione è composta da n. 41 pagine oltre a n. 13 allegati.

Bari, lì 14/01/2019

Dott. Ing. Angela LAURIOLA

