

TRIBUNALE DI BARI

II^a SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 99/2020 R.G. Es.

Giudice Es. Dott.ssa Chiara Cutolo

ELABORATO PERITALE

Debitore esecutato: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Custode giudiziario: **Avv. Dorotea D'Amico**

Consulente tecnico di Ufficio nominato: Ing. Vincenzo Lopopolo

Studio professionale: Via Luigi Ricchioni n.10/T - 70124 Bari

PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari n. 3149

Iscritto nell'Elenco dei Periti per la Procura della Repubblica di Bari al n. 348

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n. 989

SOMMARIO

RELAZIONE PERITALE.....	3
LOTTO 01:	
1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA.....	7
2. DESCRIZIONE SOMMARIA.....	7
3. STATO DI POSSESSO.....	7
4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.....	7
4.1. Vincoli ed oneri giuridici a carico dell'acquirente.....	7
4.1.1. Convenzioni matrimoniali.....	7
4.1.2. Atti di asservimento urbanistico.....	7
4.1.3. Altre limitazioni d'uso.....	7
4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.....	7
4.2.1. Iscrizioni.....	7
4.2.2. Pignoramenti.....	8
4.2.3. Altre trascrizioni.....	8
4.3. Giudizio di conformità urbanistica- edilizia e catastale.....	8
4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia.....	8
4.3.2. Conformità catastale.....	8
5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	8
6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.....	9
6.1. Attuali proprietari.....	9
6.2. Precedenti proprietari.....	9
7. PRATICHE EDILIZIE.....	9
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE LOTTO 01.....	9
8. VALUTAZIONE ESTIMATIVA.....	11
8.1. Criterio di stima.....	11
8.2. Valutazione corpo.....	11
8.3. Adeguamenti e correzioni della stima.....	12
8.4. Prezzo base d'asta del lotto.....	12

Ill.ma Sig.ra Giudice Es.
Dott.ssa Chiara Cutolo

RELAZIONE PERITALE

1. Introduzione e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. datato 18/10/2020, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Vincenzo Lopopolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n° [REDACTED]/2020 R.G. del Tribunale di Bari promossa da [REDACTED] c/ [REDACTED], rinviando il procedimento all'udienza del 23.06.2021.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 27/10/2020.

All'Esperto nominato venivano concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità telematica PCT, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente:

"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 antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In 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 comproprietario, 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale 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'Agenzia 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza

di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Specifichi 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."

LOTTO 01

Via Marchese di Montrone n°37

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VENDITA:

½ Piena proprietà di locale ad uso commerciale a piano terra sito in Bari dalla via Marchese di Montrone n. 37.

La particella è registrata nel catasto fabbricati:

- a) N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 94, particella 160, sub. 3, piano terra, zona censuaria 2, categoria C/1, classe 5, consistenza mq. 23, superficie catastale totale mq. 29, rendita catastale Euro 914,65.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: urbana ad uso e destinazione residenziale e commerciale.

Zona a traffico intenso con spazi e parcheggi discreti.

Servizi della zona: farmacie (buono), palestra (sufficiente), supermercato (buono), stadio (scarso), ufficio postale (buono), spazi verdi (discreto).

La zona è provvista di tutti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciali.

I principali centri limitrofi sono: Modugno, Palese e Triggiano.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile è risultato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 16/11/2020 nella disponibilità [REDACTED] denominata "[REDACTED]", giusto contratto di locazione commerciale, con giusto contratto di locazione commerciale registrato presso l'Ufficio Territoriale di Bari – Agenzia delle Entrate al n. [REDACTED], repertorio 3T in data 24/01/2020.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.1. Convenzioni matrimoniali: si specifica che il sig. [REDACTED] risultava essere stato unito in matrimonio con la sig.ra [REDACTED] a far data dal 15/07/1982, così come da Estratto per Riassunto dell'atto di matrimonio n. 1033, Parte II, Serie A, Anno 1982, risultando in regime di separazione dei beni. Con atto in data 25/06/2008 a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] del Distretto Notarile di Bari gli sposi [REDACTED], nato a Castellana Grotte il [REDACTED], e il [REDACTED] hanno costituito un fondo patrimoniale ai sensi e per gli effetti dell'art. 167 c.c.

Successivamente con sentenza del Tribunale di Bari in data 24/04/2012 ai nn. 6358/60011 è stata omologata la separazione consensuale tra i coniugi.

4.1.2. Atti di asservimento urbanistico: Vedasi Accettazione di Eredità registrata al repertorio n. [REDACTED] e alla raccolta n. 3394.

4.1.3. Altre limitazioni d'uso: Vedasi Accettazione di Eredità registrata al repertorio n. [REDACTED] e alla raccolta n. 3394.

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo – Codice atto 0281 a favore di [REDACTED] c/ [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, del [REDACTED], con atto giudiziario trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 26.02.2015 ai nn. 6039 del Registro Generale e 657 del Registro Particolare.

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione derivante da ruolo e avviso di accertamento esecutivo – Codice atto 0420 a favore di [REDACTED] c/ [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, del [REDACTED], con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 28.11.2016 ai nn. 49052 del Registro Generale e 7297 del Registro Particolare.

4.2.2. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili – Codice atto 726 a favore di [REDACTED] c/ [REDACTED], per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$, del [REDACTED], con atto giudiziario trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 30.01.2020 ai nn. [REDACTED] del Registro Generale e 5981 del Registro Particolare.

4.2.3. Altre trascrizioni: -----

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 16/11/2020 risulta non conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale (v. *Nota ufficio tecnico comunale trasmessa a mezzo Pec in data 19/11/2020*) si ha presumibilmente una difformità urbanistica in pianta a seguito della realizzazione di un vano soppalcato con struttura metallica portante. Per la regolarizzazione di tale difformità urbanistico-edilizia delle modifiche edilizie realizzate risulta opportuno procedere all'acquisizione di titolo edilizio in sanatoria presso i Pubblici Uffici interessati. Ciò stante, per tale attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 2'000,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

4.3.2. Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 16/11/2020, risulta non conforme a quanto riportato catastalmente in atti, in quanto si ha una difformità catastale in pianta relativa alla realizzazione di un vano soppalcato e di una ulteriore difformità legata agli intestatari registrati presso l'ufficio catastale, poiché risultano intestatari ad oggi dell'immobile la sig.ra [REDACTED] in qualità di usufruttuaria dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, nonché la sig.ra [REDACTED] in qualità di proprietaria.

Allo stato di possesso acclarato al punto 3 della medesima relazione peritale invece l'immobile risulta di fatto in possesso del sig. [REDACTED], come da atto di accettazione di eredità stipulato dalla sig. [REDACTED].

Per la regolarizzazione di tali difformità catastali risulta opportuno procedere ad un riallineamento planimetrico e alla voltura definitiva degli intestatari per gli estremi catastali presenti in atti.

Ciò stante, per tale attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 3'000,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con nota trasmessa a mezzo PEC in data 22/12/2020 a "[REDACTED]", in qualità di Amministratore Pro-tempore del Condominio alla via Machese di Montrone n. 37 in Bari, si comunicava

che vi sono spese insolute di natura condominiale a carico dell'esecutato e afferenti l'immobile periziato che ammontano a € 2'477,16.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuali proprietari:

[REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]), nato a [REDACTED] e residente in Bari al Corso Sonnino civico 132/C, con Atto di Accettazione di Eredità in data 05/02/2016, al repertorio n. 11159 e raccolta n. 3394, rogante Notaio Dott.ssa Claudia Chiaia, per la quota di ½ di piena proprietà in separazione di beni.

Considerato che il sig. [REDACTED], indipendentemente dalla quota d'eredità attribuitagli, è così succeduto nell'*universum ius* del *de cuius* e "*avendo diritto di amministrare la sua quota indivisa dell'eredità, non può non coinvolgere nell'esercizio di tale diritto anche la quota [...] di eventuale spettanza di chi sia solo chiamato non accettante*" (così Cass., 22/02/2001, n. 2611, in Riv. notariato 2003. 1045).

Nella circostanza unico e ulteriore soggetto chiamato all'eredità risulta essere il sig. nato a [REDACTED], fratello del debitore (v. certificato di morte della sig.ra [REDACTED] prodotta nell'istanza di vendita Parte creditrice) e che il bene pignorato costituisce l'unico bene immobile dell'asse ereditario e ad oggi coincidente con la quota di spettanza del debitore ex art. 727 c.c. limitatamente alla categoria dei beni immobili intestati alla precedente proprietaria di cui al paragrafo successivo.

6.2. Precedente proprietaria:

[REDACTED] (Cod. Fisc.: [REDACTED]), nata a Bari il [REDACTED], ivi residente ed ivi deceduta il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE

Con richiesta di Accesso agli Atti amministrativi formulata in data 22/10/2020 ai sensi della L. n°241/'90 e s.m.i. presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari, si è cercato di acquisire la documentazione tecnica afferente l'unità immobiliare di indagine.

Tale richiesta di accesso agli atti è risultata archiviata in quanto non risulta presente alcuna pratica edilizia identificabile in merito, giusto riscontro da parte della Ripartizione edilizia e urbanistica di Bari e trasmesso in data 19/11/2020.

Descrizione Immobile al punto 1

L'unità immobiliare è ubicata in pieno quartiere murattiano della città di Bari il cui accesso principale è garantito dal civico 37 di via Marchese di Montrone, da quota stradale ed è un locale al piano stradale destinato ad uso commerciale.

L'accesso al locale commerciale a piano terra è garantito per il tramite di una porta vetrata di recente realizzazione ed è composto da un vano terra discretamente ampio, dotato anche di un piccolo vano destinato ai servizi igienici, e da un vano soppalcato dal quale vi si accede mediante scala realizzata sulla destra da chi entra nel locale.

Il vano soppalcato risulta essere verosimilmente in epoca recente non meglio quantificabile, la cui realizzazione è stata favorita grazie all'altezza di interpiano del vano originario voltato.

Il locale è discretamente aerato ed illuminato naturalmente in quanto dotato di un'unica esposizione solare e visiva, ossia proprio la vetrata di ingresso allo stesso.

Il lotto di vendita non risulta comodamente e facilmente divisibile a causa dell'intrinseca distribuzione funzionale degli ambienti, che non consentono altro tipo di distribuzione funzionale e razionale dei medesimi.

L'unità immobiliare è dotata di impianti in buono stato di conservazione e manutenzione, per la precisione:

- gli impianti idrico-sanitari risultano in buono stato;
- l'impianto di riscaldamento risulta presente;
- l'impianto fognario è a tipologia mista con reti di smaltimento in PVC e recapito costituito da un collettore o rete comunale;
- l'impianto idrico risulta presente;
- l'impianto termico autonomo risulta presente;
- l'impianto di condizionamento risulta presente.

L'unità periziata presenta nel complesso un buono stato di conservazione e manutenzione.

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Vano Piano Terra</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>29,66</i>	<i>1,00</i>	<i>29,66</i>
<i>Vano Piano Soppalco</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>22,15</i>	<i>1,00</i>	<i>22,15</i>
<i>Bagno</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>1,38</i>	<i>1,00</i>	<i>1,38</i>
<i>Scala</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>3,78</i>	<i>1,00</i>	<i>3,78</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (pareti perimetrali)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>5,62</i>	<i>0,50</i>	<i>2,81</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (pareti divisorie interne non portanti)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>0,34</i>	<i>1,00</i>	<i>0,34</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>62,93</i>		<i>60,12</i>

Ciò stante, il presente lotto di vendita può essere così sintetizzato:

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutturali verticali:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Travi:

materiale: muratura, condizioni: buone.

Solai:

tipologia: muratura, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: acciaio, ubicazione: interna.

Componenti edilizie e costruttive:

Infissi esterni:

tipologia: singola anta a battente, con vetrocamera materiale: alluminio.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura tufo, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

Pavim. Interna:

materiale: legno, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: singola anta a battente, materiale: vetro, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split, condizioni: buone, conformità: non a norma.



Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL/Metano, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico:

tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termoconvettori, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.



8. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

8.1. Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

I Semestre 2020:

- Codice di zona B9;
- Microzona catastale n. 2;
- Tipo di destinazione prevalente: abitazioni civili;
- Stato conservativo: normale;
- Valore di mercato uffici: 1'700,00 €/mq – 2'400,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(2'400,00 - 1'700,00) \text{ €/mq} = 700 \text{ €/mq}$.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità commerciali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza di impianti tecnologici in ottime condizioni, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 2'400,00.

8.2. Valutazione corpo

A. Locale commerciale

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione	Superficie equivalente (Sup. lorda)	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	---	-----------------	-----------------------

Locale commerciale	60,12	€ 2'400,00	€ 144'288,00
--------------------	-------	------------	--------------

- Valore corpo:	€ 144'288,00
- Valore complessivo intero:	€ 144'288,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Locale	60,12	€ 144'288,00	€ 72'144,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto sul valore di diritto e quota nella misura forfettaria di:

€ 10'821,60

Spese insolute di cui al paragrafo 4) e non eliminabili nel processo esecutivo in itinere a carico dell'esecutato:

€ 5'000,00

Spese insolute di cui al paragrafo 5) e non eliminabili nel processo esecutivo in itinere a carico dell'esecutato:

€ 2'477,16

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

½ Valore dell'immobile al netto delle metà delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 53'845,24

Si precisa altresì che il valore dell'immobile intero al netto delle decurtazioni nello stato di fatto risulta essere pari:

€ 115'167,64

Bari, lì 29/12/2020

L'Esperto estimatore

F.to Ing. Vincenzo Lopopolo

Allegati:

- 1.Documentazione fotografica (n. 12 reperti);
- 2.Elaborato grafico relativo al rilievo architettonico allo stato attuale;
3. Verbali di sopralluogo;
- 4.Atto di provenienza, visure, estratti e planimetrie catastali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Tabelle OMI.