

TRIBUNALE DI BARI	
GIUDICE:	dott.ssa Marisa ATTOLINO
PROCEDIMENTO:	PROCEDURA ESECUTIVA N. 22/2025 R.G.E. in danno di *****
OGGETTO:	Consulenza tecnica
CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO	ing. Mariarosaria Limitone
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO	

DATA: 30.06.2025

Sommario

PREMESSA	2
CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE	2
OPERAZIONI PERITALI.....	3
RISPOSTA AI QUESITI.....	6
Quesito 1) <i>Identificazione del bene oggetto della procedura</i>	6
Quesiti 2) <i>Descrizione del bene e assoggettamento della vendita all'I.V.A.</i>	7
Quesiti 3 e 4) <i>Data di costruzione e titoli abilitati</i>	9
Quesito 5) <i>Certificato di destinazione urbanistica</i>	10
Quesito 6) <i>Identificazione catastale</i>	12
Quesito 7) <i>Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità</i>	12
Quesito 8) <i>Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni</i>	12
<i>Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene</i>	13
<i>Vincoli a carico dell'acquirente</i>	14
<i>Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura</i>	14
<i>Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali</i>	14
<i>Altre informazioni per l'acquirente</i>	14
Quesito 9) <i>Gravami di censo, livello o uso civico</i>	16
Quesito 10) <i>Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili</i>	16
<i>Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale</i>	16
<i>Adeguamenti e correzioni di stima</i>	19
<i>Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili</i>	19
ELENCO ALLEGATI LOTTO A.....	19

PREMESSA

In conformità al provvedimento emesso in data 22 febbraio 2025, l'Ill.mo G.E. dott.ssa Marisa ATTOLINO nominava la sottoscritta Dott. Ing. Mariarosaria LIMITONE, iscritta all'Ordine professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6983, nonché all'Albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari, C.T.U. del procedimento in epigrafe.

La sottoscritta in data 03 marzo 2025 prestava il giuramento mediante sottoscrizione con firma digitale e deposito telematico.

CONTROLLO COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

Esaminati gli atti della procedura la sottoscritta provvedeva, di concerto con il custode giudiziario, Avv. *****, al controllo della documentazione di cui all'art.567, secondo comma, del c.p.c. La documentazione prodotta dal creditore procedente è composta da:

- copia della Certificazione Notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo, in data 20.01.2025 e depositata in data 22.01.2025.
- atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16.01.2025 ai nn. 2348/1821 e relativa copia della nota di trascrizione;
- istanza di vendita con contestuale deposito della nota di iscrizione a ruolo in data 22.01.2025, copia contratto di mutuo a rogito del Notaio Irene Normale del 03.08.2007, repertorio n. 117/87, atto di precetto notificato, tutti prodotti in data 22.01.2025.

Nella suddetta documentazione sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile oggetto di procedura e le proprietà nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento. Per quanto attiene allo stato civile dell'esecutato, la sottoscritta ha appurato che il signor *****, nato a *****, è coniugato dal ***** (data successiva all'acquisto del bene da periziare) con la signora ***** nata *****.

Dal confronto tra la documentazione catastale prodotta dal creditore procedente, le visure storiche per immobile effettuate dalla sottoscritta presso l'Agenzia delle Entrate di Bari al 12.03.2025, al 30.06.2025 e quelle anagrafiche si evince che il bene risulta intestato a *****, nato *****, per la proprietà (1/1).

Dalla ricostruzione della proprietà al signor ***** la piena proprietà dell'unità immobiliare, censita in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 25, particella 1209, subalterno 14, è pervenuta giusta atto di compravendita¹ a rogito del Notaio Normale Irene del 03.08.2007, repertorio n. 116/86, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2007 ai nn. 46083/29300.

OPERAZIONI PERITALI

Il custode giudiziario provvedeva a comunicare alle parti interessate, sia mediante lettera raccomandata RR1, sia attraverso pec all'avvocato del creditore procedente che in data 24 marzo 2025 alle ore 9:30 avrebbero avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di procedura sito in Bari alla Via Ettore Fieramosca n.143 nonché indirizzo di residenza del signor ***** . Alla data e all'ora prefissate la scrivente e il custode giudiziario si recavano in loco riscontrando la presenza del signor ***** il quale permetteva l'accesso al bene. Durante il sopralluogo la scrivente eseguiva un primo rilievo plano-altimetrico e fotografico dell'unità immobiliare in esame e si riservava la possibilità di procedere ad un nuovo accesso per effettuare ulteriori verifiche. Il sopralluogo si concludeva alle ore 10:10.

Sulla base delle informazioni e della documentazione acquisite, la scrivente si accingeva a redigere la presente relazione peritale in ottemperanza ai seguenti quesiti:

- 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;

¹ Cfr. All. 3 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".

- 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 obbligazioni 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato APE od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad APPURARE, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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 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 d.p.r. n. 380/2001);

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

12) ad ACCERTARE lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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) a verificare l'inesistenza del bene in zona ZES, eseguibile mediante accesso alla sezione "Sistema Informativo Territoriale" del sito internet <https://adriatica.zes.gov.it>, tramite inserimento dei dati catastali nella maschera di ricerca "ricerche territoriali", del cui esito dovrà darsi conto nella relazione finale;

15) ad ALLEGARE le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

16) 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.

17) 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.

18) 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.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1) Identificazione del bene oggetto della procedura

Il bene oggetto della procedura esecutiva, giusta atto di pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16.01.2025 ai nn. 2348/1821- Atto esecutivo o cautelativo Verbale di pignoramento immobili a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in Roma (RM), codice fiscale 09339391006, è

- **un appartamento sito in Bari alla Via Ettore Fieramosca n. 143 – piano terzo,**
confinante con vano scala ed appartamenti adiacenti sullo stesso pianerottolo.

L'immobile è censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 25, particella 1209, subalterno 14 ed è intestato al signor ***** , nato a ***** , proprietà (1/1).

Come già evidenziato nei paragrafi precedenti il signor ***** , nato a ***** , è coniugato dal ***** (data successiva all'acquisto del bene da periziare) con la signora ***** .

Trattandosi di un singolo bene, la sottoscritta ha identificato un unico lotto.

Di seguito si riporta la relazione di stima inerente il LOTTO A.

PERIZIA DI STIMA LOTTO A

6/20

LOTTO A (lotto unico)

Piena proprietà dell'immobile sito in Bari alla Via Ettore Fieramosca n. 143 – piano terzo, individuato al **Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 25, particella 1209, subalterno 14.**

Quesiti 2) Descrizione del bene e assoqgettamento della vendita all'I.V.A.

Trattasi di appartamento facente parte di un fabbricato residenziale elevato cinque piani oltre il piano terra e l'interrato. L'edificio è ubicato nel quartiere Libertà di Bari, a circa due chilometri dalla stazione ferroviaria della città, a due passi dal Mercato Coperto di Via Nicolai e a circa ottocento metri da Piazza Garibaldi. Lo stabile risalente alla seconda metà degli anni cinquanta ha un unico accesso pedonale al civico 143 di Via Ettore Fieramosca. Il piano terra dell'edificio è costituito da un immobile avente accesso indipendente dal civico 145 della stessa Via e dall'androne condominiale di ingresso al fabbricato. Il piano interrato è composto da tre unità immobiliari, i restanti piani da immobili a destinazione residenziale.

Il bene da periziare si sviluppa al piano terzo dello stabile non dotato di ascensore. L'appartamento si compone di un ingresso/disimpegno, una camera da letto, un vano cieco, un piccolo soggiorno/pranzo con annesso un angolo cottura e un bagno comunicante direttamente con la zona giorno.

Confini

Il bene risulta posto tra le coerenze: a nord con vano scala condominiale ed interno del caseggiato, ad est con appartamento adiacente sul medesimo pianerottolo, a sud con fabbricato adiacente avente accesso dal civico n. 141 di Via Ettore Fieramosca.

Caratteristiche costruttive

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è costituito da una struttura portante mista (muratura e pilastri) con solai piani in latero – cemento risalente alla seconda metà degli anni cinquanta. Le finiture esterne sono in buone condizioni di manutenzione e conservazione². I prospetti sono intonacati a civile di colore ocra e bianco. L'androne condominiale distribuisce il collegamento verticale (scale) tra i vari piani. Le scale sono rivestite in parte in pietra naturale di colore chiaro

² Cfr. All. 4 del fascicolo “Allegati - Consulenza Tecnica d’Ufficio - Relazione di Stima”.

(marmo) ed in parte in gres porcellano; le pareti sono in parte pitturate di colore chiaro ed in parte rivestite con piastrelle rettangolari di tonalità chiara. Sia i pavimenti che le pareti sono in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione: alcune porzioni del vano scala presentano in parte pavimenti e rivestimenti risalenti all'epoca di costruzione del fabbricato. Il corpo scale non è dotato di ascensore condominiale per raggiungere i piani a destinazione residenziale. Al piano terzo, dalla porta a destra di chi giunge sul pianerottolo, ci si immette nell'ingresso/disimpegno che distribuisce la camera da letto, un vano cieco, il soggiorno/pranzo dal quale si accede direttamente all'angolo cottura e al bagno. Dal disimpegno, a sviluppo longitudinale, parallelo al vano scala, sono dislocati la camera da letto matrimoniale con affaccio sul vano scala condominiale, il vano cieco e la zona giorno. Dal piccolo soggiorno/pranzo si accede direttamente al cucinino/angolo cottura che a sua volta immette nel bagno.

Il vano cieco confinante con la zona giorno è dotato di un'apertura ricavata nella parte alta del tramezzo di divisione con la zona giorno. L'ingresso/disimpegno è un ambiente cieco. I restanti vani hanno una porta finestra e/o una finestra appartenenti al prospetto secondario avente affaccio sul vano scala o sugli spazi esterni dei fabbricati adiacenti.

Il servizio igienico, areato ed illuminato naturalmente da una finestra di modeste dimensioni, è dotato di un piatto doccia, un wc, un bidet, un lavabo e relativa specchiera. Il bagno ha pavimenti e rivestimenti in gres effetto pietra con decori. Le pareti oltre ad essere rivestite sono in parte pitturate di colore bianco.

La porta d'ingresso è in legno e blindata in buone condizioni di manutenzione. Gli infissi esterni sono in metallo a vetrocamera. Gli infissi interni sono porte scorrevoli e/o a battente in legno tamburato in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

All'interno l'abitazione si presenta con una pavimentazione in piastrelle rettangoli in gres porcellano di colore chiaro in buono stato di conservazione; la zona destinata a servizi è dotata di pavimenti e rivestimenti in gres di differenti dimensioni e tonalità.

Le pareti interne e i soffitti sono tinteggiati con colori chiari e decori di differente colorazione in buone condizioni di conservazione. L'altezza netta dei soffitti, intonacati e tinteggiati a civile, è di 3,00 mt.

Gli impianti presenti sono: idrico-fognante, elettrico, citofonico, antenna televisiva centralizzata. Tutti gli impianti risalgono presumibilmente alla fine degli anni novanta. L'impianto elettrico non è adeguato alle normative vigenti; l'impianto di riscaldamento è costituito da due split installati a parete nel soggiorno/pranzo e nella camera da letto matrimoniale; la produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di un boiler elettrico in mediocri condizioni di manutenzione.

Dall'osservazione delle finiture esistenti all'interno dell'immobile è ragionevole supporre che il LOTTO A sia stato oggetto di lavori di ristrutturazione risalenti presumibilmente alla fine degli anni novanta.

Allo stato attuale, l'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione e conservazione relativamente a tutte le finiture esistenti.

Con riferimento all'art.10 del D.P.R. 633/1972, la sottoscritta ritiene che la vendita immobiliare non sia soggetta ad I.V.A.

Quesiti 3 e 4) Data di costruzione e titoli abilitati

Il LOTTO A occupa il piano terzo di un edificio a prevalente destinazione residenziale, costituito complessivamente da cinque livelli fuori terra oltre il piano terra e l'interrato, realizzato in data anteriore al 01.09.1967.

Dalle verifiche effettuate presso l'Archivio Notarile di Bari, dagli atti di provenienza (compravendite) e dalla documentazione catastale, la scrivente ha appurato che:

- dall'atto di vendita a rogito del Notaio Michele Labriola fu Diego del 19 maggio 1955, repertorio n. 35810/14416, trascritto a Trani il 20 maggio 1955 al n. 25904, il LOTTO A viene individuato come *"appartamento al terzo piano, interno, con ingresso a destra di chi sale le scale composto di tre vani corridoio, bagno, **allo stato rustico in corso di costruzione** con ogni accessione adiacenza e pertinenza confinante con il cortile del caseggiato... **non riportato in catasto perché di recentissima costruzione in corso di ultimazione** eseguita sull'area del primo piano riportata in catasto alla partita 8408 senza mappale, area che rinvie al ***** dalla successione dei genitori e per acquisto fatto dagli altri comproprietari del caseggiato stante con mio atto del giorno 14 marzo*

1954... trascritto il 24 marzo detto sotto il n. 9104....il signor D'Angelo si obbliga a fornire il certificato di abitabilità ...";

- dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate di Bari è emerso che l'immobile è stato accatastato nel 1956 e nel tempo non ha mai subito variazioni di consistenza e/o aggiornamenti planimetrici.

Alla luce di tali informazioni è ragionevole ipotizzare che lo stabile di cui il LOTTO A fa parte è stato costruito in parte nella prima metà degli anni cinquanta (piani superiori al primo) ovvero tra il 1950 e il 1956.

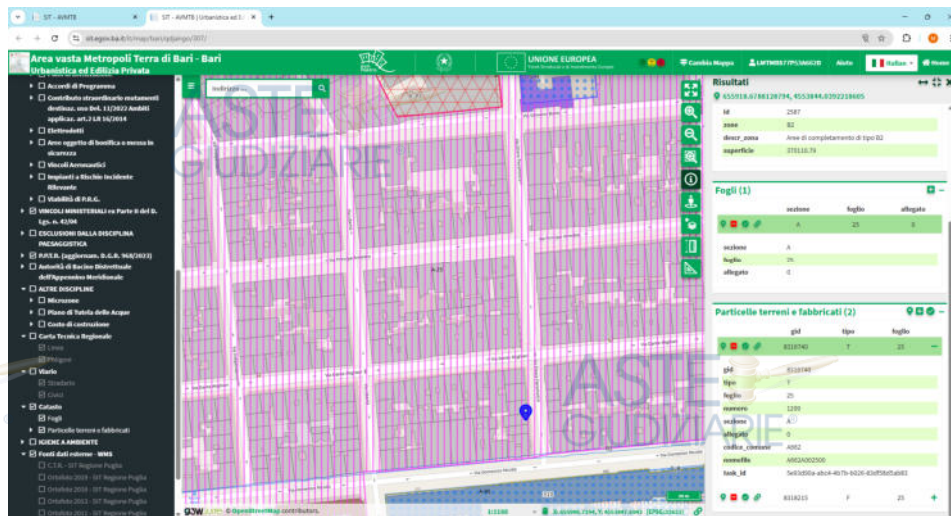
La sottoscritta in fase di sopralluogo, ha riscontrato che la planimetria catastale in atti dal 16 giugno 1956 è conforme allo stato dei luoghi.

Da un esame visivo delle finiture interne si evince che l'unità immobiliare è stata oggetto di lavori di manutenzione straordinaria per la sostituzione dei pavimenti e/o impianti, dei rivestimenti e delle apparecchiature igienico sanitarie presumibilmente negli anni ottanta/novanta.

La scrivente predisporrà l'integrazione documentale alla presente relazione nel momento in cui la Ripartizione Governo Sviluppo Strategico del Territorio de Comune di Bari provvederà ad evadere la richiesta inoltrata dalla scrivente (cfr. allegati).

Quesito 5) Certificato di destinazione urbanistica

Nel caso in esame non si è ritenuto necessario richiedere il certificato di destinazione urbanistica, trattandosi di unità immobiliare ricadente in aree di completamento di tipo B2 del vigente strumento urbanistico del Comune di Bari.



Nella succitata zona le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.), articolo 47, prevedono che:

- deve edificarsi a mezzo di piani particolareggiati o di lottizzazioni interessanti almeno un intero isolato, con esclusione di volumetrie ed aree di pertinenza degli edifici costruiti a partire dal 30 ottobre 1954 e di quelli altri, di cui l'Amministrazione Comunale riconosca l'inopportunità della sostituzione;
- Sf. superficie fondiaria dell'intero isolato, con le esclusioni previste nel primo comma; l'indice di fabbricabilità fondiaria mc./mq.5, per la residenza e per attrezzature di interesse pubblico gestite da privati;
- i volumi devono essere contenuti nell'inclinata stradale rispetto al fronte strada, con rapporto L/H pari a 1/1,25 (L = larghezza stradale media ed H = altezza fronte edificio) e con altezza massima assoluta, esclusi i volumi tecnici, di ml.20. E' consentita una profondità massima del corpo di fabbrica di ml.15 purché l'area interna a cortile consenta una distanza tra i fabbricati pari alla somma delle altezze dei fabbricati prospicienti moltiplicata per 0,5 = [(H + H1) x 0,5] con un minimo di ml.10. E' consentita la costruzione sul confine, in aderenza a parete cieca di fabbricato esistente 10;
- per quanto possibile, le aree ora libere da costruzioni devono essere mantenute per essere alberate o sistemate a giardino. Le aree a cortile devono essere pavimentate o sistemate a verde come spazi condominiali destinati alla sosta ed al gioco dei bambini, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: parcheggi: min. 1 mq. ogni 10 mc. 11; autorimesse: min. un posto

macchina per ogni alloggio e, comunque, per ogni 500 mc. di costruzione. Nel volume della costruzione non sono computati quelli destinati a porticato o a spazio libero a piano terra.

Quesito 6) Identificazione catastale

Dalla documentazione agli atti e dalle visure storiche per immobile, effettuate dalla scrivente in data 12.03.2025 e 30.06.2025, si ricava che il bene è attualmente intestato a *****, nato a *****, c.f. *****, proprietà (1/1):

Catasto Fabbricati del Comune di Bari									
DATI IDENTIFICATIVI					DATI CLASSAMENTO				
Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
---	25	1209	14	2	A/4	4	3,5 vani	Totale: 54 m ² Totale escluse aree scoperte: 54 m ²	Euro 280,18
Via Ettore Fieramosca n. 143, Piano 3									

Nel tempo l'immobile non ha subito variazioni di consistenza e/o altra natura ad esclusione degli aggiornamenti derivanti dall'adeguamento dei dati da parte dell'ufficio competente per inserimento in visura dati di superficie e per l'aggiornamento del quadro tariffario.

La planimetria catastale in atti dal 16 giugno 1956 (data presentazione) è conforme rispetto allo stato dei luoghi.

Quesito 7) Verifica proprietà all'atto di pignoramento e sua divisibilità

Dalla documentazione prodotta dal creditore procedente e dalle indagini effettuate dalla scrivente si evince che all'atto del pignoramento il signor *****, nato a *****, risultava proprietario del bene in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Normale Irene del 03.08.2007 repertorio n. 116/86, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2007 ai nn. 46083/29300.

Trattandosi di un unico appartamento la scrivente ritiene di non dover prendere in considerazione l'ipotesi di divisibilità dell'unità immobiliare.

Quesito 8) Proprietà nel ventennio e vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni

Dal controllo della certificazione notarile, della visura storica per immobile e degli atti di provenienza e dalle indagini effettuate dalla scrivente si evince che il LOTTO A risulta di

12/20

proprietà del signor *****, nato *****, per acquisto da *****, nata a *****, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Normale Irene del 03.010.2007 repertorio n. 116/86, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2007 ai nn. 46083/29300. Alla signora ***** l'immobile è pervenuto per acquisto dai *****, giusta atto di compravendita a rogito del Notaio Teresa Castellaneta di Bari del 25.09.2001 repertorio n. 8558/1603, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 27.09.2001 ai nn. 36269/25387.

I coniugi ***** hanno acquistato l'unità immobiliare in esame dai signori *****, giusta di atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Labriola di Bari del 21.01.1993, registrato a Bari il 08.02.1993 al n. 1516/V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 25.01.1993 ai nn. 3203/2749. Ai signori *****, il LOTTO A è pervenuto per acquisto dalla signora *****, in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Diego Labriola di Bari del 09.06.1981, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 15.06.1981 ai nn. 18272/16000. La signora ***** ha acquistato l'immobile da *****, nata a *****, in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Esilio Caggianelli di Bari del 18.03.1968, rep. 31.383/4927, trascritto a Trani in data 28.03.1968 al n. 13710. Alla signora ***** il bene è pervenuto dai coniugi ***** con atto di compravendita in data 26.01.1966 a rogito del Notaio Michele Costantini di Sammichele di Bari, registrato in data 08.02.1966 al n. 74 e trascritto a Trani in data 08.02.1966 al 5309.

I coniugi ***** hanno acquistato l'unità immobiliare dal signor ***** nato a ***** per acquisto giusta atto di vendita a rogito del Notaio Michele Labriola fu Diego del 19 maggio 1955, repertorio n. 35810/14416, trascritto a Trani il 20 maggio 1955 al n. 25904.

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

Dalla documentazione in atti emerge che nel ventennio sussistono le seguenti formalità:

TRASCRIZIONI CONTRO

1. PIGNORAMENTO N. 2348/1821 del 16.01.2025 – Verbale di pignoramento immobili notificato il 20.12.2024 a favore di *****, contro ***** nato a *****, codice fiscale *****.

2. PIGNORAMENTO N. 15379/11928 del 06.05.2014 – Verbale di pignoramento immobili notificato il 25.02.2014 a favore di ***** codice fiscale ***** , contro ***** nato a ***** , codice fiscale ***** . Si precisa che in data 30.01.2015 il G.E. Magaletti ha ordinato la cancellazione della suddetta trascrizione (cfr. allegati). Ad oggi la trascrizione del pignoramento non risulta annotata di cancellazione.

ISCRIZIONI CONTRO

1. IPOTECA VOLONTARIA N. 46084/10611 del 07.08.2007 a favore di ***** , contro ***** nato a ***** , codice fiscale ***** per l'importo di € 235.000,00 a garanzia di un mutuo dell'importo originario € 117.500,00 concesso con atto a rogito del Notaio Normale Irene di Palo del Colle del 03.08.2007, repertorio n. 117/87 – durata 30 anni.

Vincoli a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate risulta che sul bene pignorato **non** sussistono e quindi **non** saranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali e trascrizioni;
- atti di cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici cancellati o regolarizzati dalla procedura

Sulla base delle informazioni acquisite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che le spese di cancellazione tanto del pignoramento quanto delle ipoteche saranno a cura e spese della procedura.

Difformità urbanistico-catastali/difformità urbanistico-edilizie/difformità catastali

Nulla da segnalare.

Altre informazioni per l'acquirente

Il LOTTO A è attualmente occupato dalla famiglia del signor ***** quale abitazione principale. Si precisa che dalle ricerche effettuate e dalle risultanze del sopralluogo non è emersa l'esistenza di contratti di locazione o di altra natura aventi per oggetto il bene da periziare.

Eventuali dotazioni condominiali

Dall'amministratore di condominio³ la scrivente è venuta a conoscenza delle seguenti informazioni (cfr allegato n. 6):

- spese fisse di gestione e manutenzione: importo annuo fisso € 336,00 (€ 28,00 mensili);
- spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute: assenti;
- spese condominiali scadute non pagate: € 120,90 al 30.05.2025 (mensilità di maggio e giugno 2025 + consumo acqua);
- cause in corso: procedura esecutiva in oggetto.

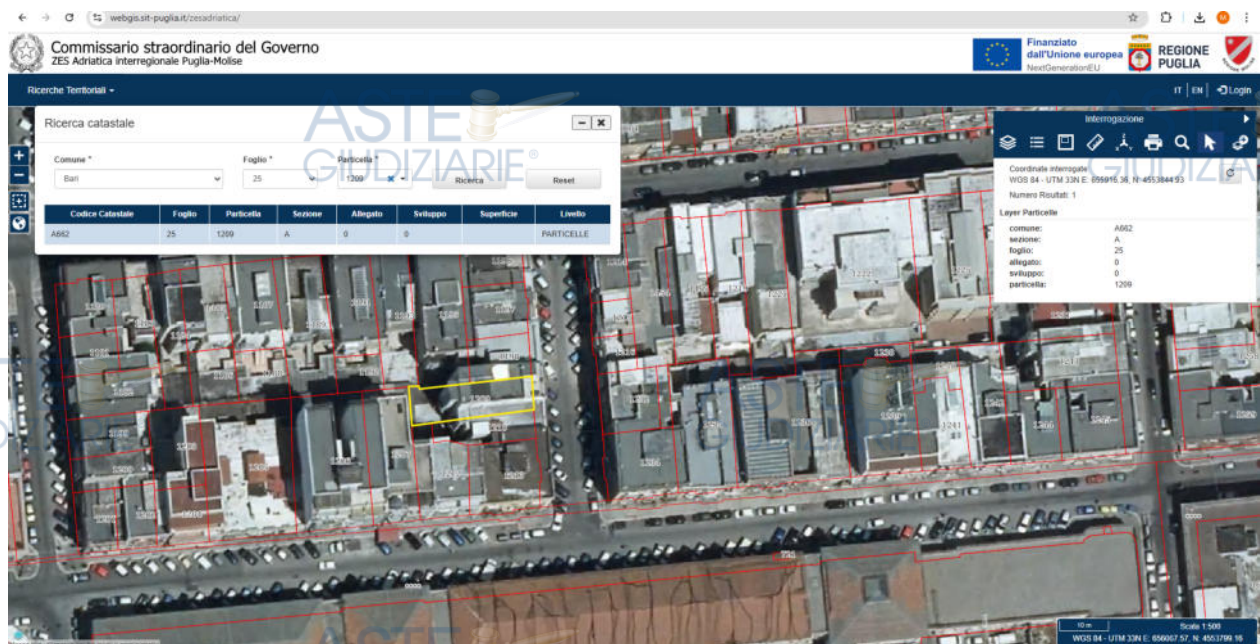
Inoltre il condominio è dotato di tabelle millesimali, ma non è provvisto di un regolamento condominiale.

Il LOTTO A non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità (rif. quesito 14).

In risposta al quesito 10, per quanto riguarda la verifica del bene in zona ZES - Zone Economiche Speciali ("zone geograficamente delimitata e chiaramente identificate, situate entro i confini dello Stato,per l'esercizio di attività economiche e imprenditoriali ... possono beneficiare di speciali condizioni, ...) la scrivente ha appurato sul sito internet <https://adriatica.zes.gov.it> che l'unità immobiliare in esame ricadente nel tessuto urbano della città ormai consolidato, non appartiene ad una zona ZES.



³ Cfr. All. 5 del fascicolo "Allegati - Consulenza Tecnica d'Ufficio - Relazione di Stima".



Quesito 9) Gravami di censo, livello o uso civico

La scrivente ha verificato che l'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico, come attestato dalla documentazione in atti.

Quesito 10) Caratteristiche dimensionali - Calcolo della superficie commerciale - Caratteristiche del bene - Valore degli immobili

Dai rilievi eseguiti risultano le seguenti caratteristiche dimensionali.

Tipo di ambiente	Sup. netta (mq)
Ingresso/disimpegno	5,54
Soggiorno/pranzo	11,00
Cucinino/angolo cottura	3,60
Bagno	2,88
Vano cieco/letto 1	10,08
Letto 2	15,12

Caratteristiche dimensionali – Calcolo della superficie commerciale

Consultando l'osservatorio del mercato immobiliare OMI e l'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani a destinazione residenziale, la superficie commerciale si determina misurando la superficie coperta dell'unità principale, computata al

16/20

loro delle murature esterne e fino alla mezzera delle murature di divisione con le parti di uso comune. I muri interni, quelli perimetrali esterni e i pilastri vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm. Pertanto la superficie lorda relativa al LOTTO A risulta essere pari a 54,00 mq.

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (compresa veranda legittima)	54,00	1,00	54,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			54,00

I criteri di stima utilizzati –Le fonti dell’informazioni - Il calcolo delle superfici, del valore a metro quadro, del valore totale – Adeguamenti e correzioni di stima

La valutazione del bene necessita di alcune premesse in merito al metodo di stima più opportuno; il criterio di scelta è funzione di una serie di considerazioni proprie dei beni e dell’andamento del mercato. Infatti essendo il bene ubicato in un centro abitato è preferibile un criterio di stima di tipo comparativo con metodo diretto. Il metodo si basa sul calcolo del più probabile valore di mercato e quindi sul presunto prezzo di vendita ottenuto mediante il confronto dell’unità in oggetto con un campione di beni analoghi correggendo il valore ottenuto con dei coefficienti funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene. Il valore di mercato è dato dalla raccolta di informazioni ricercate presso gli uffici notarili, quelli delle agenzie immobiliari e dai riferimenti della borsa immobiliare (Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI - codice zona di riferimento B7 - Bari). In base ai dati raccolti relativi ai valori unitari di immobili con caratteristiche similari e prospicienti il bene in oggetto, si ha il valore di mercato più probabile pari a: €/mq 1.600,00 (diconsi euro milleseicento/00 al metro quadro).

Traducendo in formula ho l’espressione: $V = V_m \times S_c \times K$ dove V è il valore di stima più probabile, V_m è il valore di mercato unitario più probabile, S_c la superficie commerciale dell’immobile e K è il parametro funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie dell’unità immobiliare. Il parametro K viene univocamente individuato sulla base di

coefficienti incrementativi o decrementativi come media aritmetica dei coefficienti di seguito elencati:

- coefficiente funzione della disponibilità dell'immobile e della sua destinazione a seconda dell'uso reale non in contrasto con le prescrizioni relative alle norme edilizie e pari ad 1,00 essendo il bene occupato dalla famiglia dell'esecutata quale abitazione principale;
- coefficienti funzione dell'orientamento rispetto ai punti cardinali, della prospicienza rispetto agli affacci visuali dell'abitazione (prospetti) e della luminosità o grado di illuminazione dello stabile; tutti questi parametri, trattandosi di appartamento al terzo piano, sono pari ad 0,99;
- coefficiente di razionalità relativo alla distribuzione funzionale degli ambienti e degli spazi accessori componenti dell'unità immobiliare pari a 0,99;
- coefficienti di rifinitura e grado tecnologico (in riferimento alla dotazione impiantistica, alle finiture e alla loro qualità), di vetustà e manutenzione inerenti lo stato di conservazione e l'anno di costruzione ; tutti questi parametri date le caratteristiche proprie dell'immobile sono pari a pari a 1,00 essendo il bene risalente alla seconda metà degli anni cinquanta e in buone condizioni di manutenzione e conservazione;
- coefficiente di superficie in funzione della consistenza della superficie utile dell'unità immobiliare pari ad 1,00 in quanto l'immobile ricade nell'intervallo 50 – 80 mq.

Il valore di K è quindi dato da:

$$K = (1,00+0,99+0,99+1,00+1,00)/5 = 1,00.$$

LOTTO A - Caratteristiche dimensionali e superficie commerciale

	Superficie lorda (mq)	Coeff. utilizzato	Superficie commerciale (mq)
Abitazione (compresa veranda legittima)	54,00	1,00	54,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE valore arrotondato mq			54,00

Pertanto, sostituendo e arrotondando i dati nella formula, si ottiene il valore di stima:

LOTTO A: €/mq 1.600,00 x 1,00 x mq 54,00 = € 86.400,00.

Il valore di stima della piena proprietà del LOTTO A è pari a: € 86.400,00 (diconsi euro ottantaseimilaquattrocento/00).

Adeguamenti e correzioni di stima

Non si ritiene di dover apportare ulteriori adeguamenti o correzioni della stima in quanto il valore ottenuto è funzione sia di fattori incrementativi che di fattori decrementativi (vetustà, stato di manutenzione e conservazione, ecc.). Al valore calcolato si applica un abbattimento forfettario del 15%. **Di conseguenza il valore della piena proprietà si riduce a: € 73.500,00.**

Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili

Come descritto nei paragrafi precedenti, in riferimento ai beni periziati sono state riscontrate difformità urbanistico – edilizie e catastali che resteranno a carico dell'acquirente.

VALORE FINALE LOTTO A: Il valore finale della **piena proprietà** è pari a:

€ 73.500,00 (diconsi Euro settantatremilacinquecento/00).

Tanto la sottoscritta ha ritenuto riferire, a completo espletamento dell'incarico affidatole. Nel ringraziare la S.V.Ill.ma per la fiducia accordata nell'affidamento dell'incarico peritale, la sottoscritta dichiara la propria disponibilità per ogni chiarimento si rendesse necessario.

Bari, 30.06.2025

Ing. Mariarosaria Limitone

ELENCO ALLEGATI LOTTO A

ALLEGATO N. 1: comunicazioni e verbale di sopralluogo;

- richiesta accesso atti amministrativi;
- certificato contestuale di Stato civile, Anagrafico di matrimonio

ALLEGATO N. 2: documentazione catastale

- visura storica;
- estratto di mappa del foglio 25 particella 1209;
- planimetria catastale attuale;

ALLEGATO N. 3: copia atti di provenienza

- copia atto di compravendita a rogito del Notaio Normale Irene del 03.010.2007 repertorio n. 116/86, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.08.2007 ai nn. 46083/29300;
- copia atto di compravendita a rogito del Notaio Teresa Castellaneta di Bari del 25.09.2001 repertorio n. 8558/1603, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 27.09.2001 ai nn. 36269/25387;
- copia atto di compravendita a rogito del Notaio Esilio Caggianelli di Bari del 18.03.1968, rep. 31.383/4927, trascritto a Trani in data 28.03.1968 al n. 13710;
- copia atto di vendita a rogito del Notaio Michele Labriola fu Diego del 19 maggio 1955, repertorio n. 35810/14416, trascritto a Trani il 20 maggio 1955 al n. 25904;
- copia provvedimento del G.E. Magaletti del 31.01.2015.

ALLEGATO N. 4: allegato fotografico;

ALLEGATO N. 5: documentazione condominiale

- copia richiesta informazioni all'amministratore di condominio;
- tabelle millesimali.

ALLEGATO N. 6: Attestato di Prestazione energetica

- APE e relativa copia della ricevuta di pagamento dei diritti per il rilascio.

ALLEGATO N. 7 : attestazione trasmissione alle parti copia perizia;

ALLEGATO N. 8 : onorario e nota spese.