



SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Antonio Ruffino



Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 265/2024

promossa da

Prisma SPV s.r.l.
contro



%%%%%%%% %%%%%%%%% e %%%%%%%%% %%%%%%%%%



PERIZIA LOTTO UNICO



Abitazione alla via Principe Amedeo n. 42

BARI (Ceglie del Campo)

nel Catasto Fabbricati sezione urb. CE - Fg. 10 P.IIa 184 sub 2



graffata sezione urb. CE - Fg. 10 P.IIa 184 sub 6



piano terra, primo e lastrico solare

Edilizia Urbanistica Strutture Impianti

70125 Bari - via Cancellotto n. 3

tel. 080 2085275 – cell. 366 3631310

e-mail: ing.darianapoli@gmail.com



1- PREMESSA.....	1
2- CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI.....	1
3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	3
4- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....	4
5- STATO DI POSSESSO.....	7
6- ASSOGGETTABILITA' IVA.....	7
7- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE.....	7
8- VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....	9
9- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	13
10- INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....	14
11- VALUTAZIONE DEL LOTTO.....	14
ELENCO ALLEGATI.....	17



1- PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Daria Napoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4484 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 1676, con studio in Bari alla via Cancellotto Rotto n. 3, ha prestato il giuramento di rito in data 27/08/2024, accettando l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Bari al **Ruolo Generale Esecuzioni n. 265/2024**, promossa da **Prisma SPV s.r.l.**, con sede in Roma, P.IVA n. 05028250263, **contro** %%%%, nato a Carbonara di Bari (BA) il C.F. %%%%, (oggi: %%%%) e %%%%, nata a C.F. %%%%, (oggi: %%%%).

Al fine di espletare l'incarico conferitole, dettagliato nei quesiti peritali riportati nel decreto di nomina, su formale convocazione per il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, inviata agli esecutati dal custode incaricato, avv. Claudio Romanazzi, in data 08/10/2024, la sottoscritta si è recata presso l'immobile a periziarsi, sito in Bari - Ceglie del Campo alla via Principe Amedeo n. 42. In tale occasione, alla presenza dei debitori esecutati e del custode, ha effettuato il primo accesso per l'accertamento delle consistenze e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite pignorato procedendo ai rilievi metrici e fotografici di rito (verbale in allegato 1).

In seguito, la sottoscritta ha concordato con gli esecutati una data per un nuovo sopralluogo di verifica e approfondimento di quanto rilevato in occasione del primo accesso, fissandola al 02/07/2025.

2- CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AI DEBITORI ESECUTATI

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare del 06/06/2024, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 03/07/2024 al n. rg. 33094 e al n. rp. 25434, gravante sull'immobile di seguito descritto:

Abitazione sita in Bari (Ceglie del Campo) alla via Principe Amedeo n. 42 al piano terra, primo e lastrico solare, in catasto fabbricati alla sezione urbana CE, Fg. 10 particella 184 sub 2,

graffata con sezione urbana CE Fg 10 particella 184 sub 6, cat. A/4, Cl. 5^a, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 83 mq e 78 mq escluse aree scoperte, R.C. Euro 253,06.

Dall'esame della documentazione agli atti, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR.II. aventi ad oggetto le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La citata certificazione notarile sostitutiva, in virtù delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, effettivamente accerta - con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento - la continuità delle trascrizioni di idonei atti di acquisto, risalendo (a ritroso nel tempo) al primo titolo recante data di trascrizione antecedente al ventennio stesso.

Per ciò che riguarda le risultanze dei registri catastali, il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali, tuttavia nella certificazione notarile vengono citati i precedenti identificativi dell'immobile. La sottoscritta ha ritenuto opportuno, comunque, verificare tali risultanze, effettuando una visura storica catastale (*allegato 2*), dalla quale è stato possibile ricostruire le variazioni di identificativo che nel tempo hanno interessato l'unità immobiliare:

- dall'impianto meccanografico al 23/06/2003, l'identificativo è stato: sezione urbana CE Fg 10 particella 184 sub 2, graffata con Fg 10 particella 884 sub 3;
- il 23/06/2003, per sanare l'errore dell'ufficio consistente nel mancato riporto della sezione urbana per la particella graffata, c'è stata una rettifica dell'identificativo in: sezione urbana CE Fg 10 particella 184 sub 2, graffata con sezione urbana CE Fg 10 particella 884 sub 3;
- il 23/12/2013, è stato soppresso l'identificativo sezione urbana CE Fg 10 particella 884 sub 3 per allineamento con le mappe catastali e l'identificativo è divenuto quello attuale.

Quanto alle variazioni catastali che hanno influito sul classamento, quella significativa risale al 08/11/1985 con causale ampliamento, con cui la consistenza è passata da 2,5 vani a 3,5 vani con conseguente aumento della rendita, la quale, dopo l'aggiornamento d'ufficio del quadro tariffario del 1992, è diventata quella attuale. Successivamente, in data 09/11/2015, l'ufficio ha inserito i dati di superficie attuali in mq.

Dalla relazione notarile, per ciò che riguarda la storia ipotecaria, si evince che:

la piena proprietà dell'immobile per i diritti di 1/2 ciascuno, in regime di comunione legale, è pervenuta agli esecutati, sig. %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nato a

(C.F.: %%%%%%%%%, poi rettificato per effetto della trasformazione di Carbonara di Bari in frazione/municipio del Comune di Bari in %%%%%%%%%) e sig.ra %%%%%%%%% %%%%%%%%%, nata a

(C.F.: %%%%%%%%%, poi rettificato per effetto della trasformazione di Ceglie del Campo in frazione/municipio del Comune di Bari in %%%%%%%%%), in data 22/12/2004 con atto di compravendita (allegato 3) rogato dal notaio Angela Cotugno e trascritto in Bari il 31/12/2004 al n. 65057 del registro generale e al n. 41529 del registro particolare, dai sigg.ri

il titolari della piena proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale.

A questi ultimi l'immobile era pervenuto, in data 31/03/2000, con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Ladisa e trascritto in Bari il 17/04/2000 al n. 13146 del registro generale e n. 9168 del registro particolare, dai sigg.ri

il titolari della piena proprietà per i diritti di 1/2 ciascuno. Tale trascrizione è stata oggetto di rettifica in data 10/11/2004 al n. 55802 del registro generale e al n. 36084 del registro particolare, per cui, al quadro D della nota, viene precisato che, per mero errore materiale, nell'originaria trascrizione del 2000, era stato indicato l'identificativo particella 184 sub 3 invece dell'identificativo particella 884 sub 3 e quest'ultimo restava confermato, fermo restando tutto il resto.

3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la presente procedura è costituito un lotto unico per la vendita, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

Abitazione sita in Bari - Ceglie del Campo alla via Principe Amedeo n. 42, individuata nel N.C.E.U. all'identificativo sezione urbana CE, Fg. 10 P.Ila 184 sub 2, graffata a sezione urbana CE, Fg 10 P.Ila 184 sub 6, al piano terra, primo e lastrico solare.

4- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Titoli di proprietà: Alla luce di quanto esposto al paragrafo 2, l'unità immobiliare risulta essere in piena proprietà per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno, in regime di comunione legale, del sig. %%% %%% %%% %%% e della sig.ra %%% %%% %%% %%%, con atto di compravendita del 22/12/2004 per notaio Angela Cotugno, trascritto in Bari il 31/12/2004 al n. 65057 r.g. e al n. 41529 r.p.

Dati catastali: L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari alla sezione urbana CE al Fg. 10 p.lla 184 sub 2, graffata con Fg 10 p.lla 184 sub 6, piano terra, zona censuaria 3, categoria A/4, classe 5, consistenza vani 3,5, superficie catastale 83 mq e 78 mq escluse aree scoperte, rendita catastale € 253,06.

Confini: l'immobile affaccia a Nord su via Principe Amedeo, a Sud con vico del Cigno e a Est e ad Ovest con altre unità immobiliari contermini di altra proprietà.

Descrizione tipologica e consistenza: si tratta di un'unità immobiliare autonoma destinata ad abitazione, ubicata in Bari (Ceglie del Campo) alla via Principe Amedeo n. 42, che si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e lastrico solare, la cui edificazione – come si vedrà più innanzi in dettaglio - risulterebbe senz'altro antecedente al 1940.

All'immobile si accede da un portoncino prospiciente la strada pubblica attraverso una scala che, con un'unica rampa, raggiunge il primo piano. L'unità immobiliare presenta tripla esposizione, in particolare a Nord, a Sud e ad Ovest. Essa è strutturata su due corpi di fabbrica di altezze e date di costruzione differenti: in quello più vecchio vi sono l'ingresso e due camere da letto, nell'altro un tinello, il bagno ed infine, all'interno di un'ampia veranda, la cucina. Dalla camera da letto matrimoniale affacciata sulla via Principe Amedeo, tramite un vano scala sovrapposto a quello da piano terra a primo, si accede al lastrico solare, di proprietà esclusiva, che costituisce la copertura del corpo di fabbrica più vecchio. Il calpestio della copertura del corpo più recente è sottoposto rispetto a quello del primo di circa 2 m. L'appartamento è dotato di un solo balcone prospiciente la via Principe Amedeo, a servizio della camera da letto matrimoniale.

In occasione dei sopralluoghi effettuati, affacciandosi dalla veranda lungo il prospetto Sud

dell'immobile, la sottoscritta ha accertato la presenza di una scala in muratura che, partendo dal cortile in cui si allarga il vico del Cigno, finisce contro la muratura esterna (cieca) del bagno: un collegamento verticale senza sbocco, apparentemente privo di alcuna funzione (vd. foto 13 in allegato 4). In realtà, come confermato anche dalla planimetria catastale all'impianto, prima che venissero realizzati sia l'ampliamento volumetrico (poi condonato) corrispondente al corpo di fabbrica del tinello e del bagno, sia l'attuale veranda, tale scala collegava l'originario terrazzino dell'appartamento con il cortile sul retro (vico del Cigno), configurandosi così un ulteriore accesso all'unità immobiliare. Nella planimetria catastale attualmente in atti, la citata scala non è più presente e la veranda non è rappresentata come tale, bensì come terrazzino che, per una striscia molto stretta, si estende anche dietro il corpo di fabbrica corrispondente a tinello e bagno, fino a raggiungere il confine Est della proprietà.

Per effetto della realizzazione della veranda, la porzione di terrazzino dietro il corpo di fabbrica tinello-bagno non è più accessibile e fruibile. In particolare, per una parte A costituisce il pianerottolo di arrivo della scala (di cui si è detto sopra) che collega il vico del Cigno con il terrazzino stesso, mentre la rimanente parte B resta interclusa tra la veranda e lo sbarco di tale scala, dal quale la separa un parapetto in muratura con sovrastante grigliato metallico.

Per una più facile comprensione dello stato dei luoghi attuale appena descritto si faccia riferimento alle planimetrie di rilievo redatte dalla sottoscritta (allegato 5) e alla documentazione fotografica (allegato 4).

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa:

SUPERFICI LOTTO UNICO					
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff.		Superficie commerciale (mq)
terra primo	vano scala	10,33	1		10,33
	ingresso-L-L*	49,89	1		49,89
	tinello-b (h<2,70m)**	24,00	0,75		18,00
	terrazzino (veranda)***	18,17	0,30		5,45
	balcone	2,04	0,30		0,61
copertura	lastrico solare	25+33,45=58,45	0,10	0,05	2,5+1,67=4,17
Totale regolare					88,45

Nota:* nella consistenza dell'ingresso e dei due vani letto attuali, secondo quanto esposto al successivo paragrafo 8 riguardo all'agibilità, andrebbero ricavati cucina e bagno con altezza netta rispettosa di quella minima di legge.

*Nota**:* la consistenza di tinello e bagno, legittimata sotto il profilo urbanistico-edilizio da un condono, è stata considerata con un coefficiente di ragguaglio <1 , in quanto, come esposto al successivo paragrafo 8, presenta h netta inferiore al minimo per l'agibilità.

*Nota***:* la consistenza della veranda è stata considerata come terrazzino a livello, in quanto, come esposto al paragrafo 8, non è risultata legittima, né sanabile.

La **superficie commerciale** dell'immobile, in cifra tonda, risulta, quindi, essere pari a **88,00 mq.**

La superficie lorda in tabella è stata calcolata considerando le superfici calpestabili totali e le superfici occupate sia dai muri interni che da quelli perimetrali (per quelli che separano da altre proprietà, è stato possibile solo stimarne l'ingombro, che è stato poi conteggiato al 50% e, comunque, fino ad uno spessore massimo di 50 cm).

Lo stato di conservazione ed il livello delle finiture sono buoni (allegato 4).

Caratteristiche costruttive:

Strutture portanti verticali: verosimilmente in murature portanti in tufo.

Strutture portanti orizzontali: per il corpo di fabbrica più vecchio, gli orizzontamenti sono voltati in muratura; per l'altro, gli orizzontamenti a copertura dell'alloggio sono in solaio in putrelle, laterizi e completamento in calcestruzzo. La copertura della veranda è realizzata in pannelli prefabbricati coibentati tipo sandwich, con finitura estradossale in lamiera metallica grecata.

Pareti: la finitura interna è ad intonaco a civile, esclusi la cucina in veranda (per la sola parete bagnata), il bagno e il tinello (anche quest'ultimo solo parzialmente), che presentano rivestimenti ceramici.

Pavimentazione: in materiale ceramico.

Serramenti: i serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetro-camera.

Impianto idrico-fognante: efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Impianto elettrico: efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità

alla normativa vigente.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas metano e termosifoni, efficiente. Non è stato possibile reperirne le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato ad uso abitazione dai debitori eseguiti.

6- ASSOGGETTABILITA' IVA

Per quanto concerne l'**assoggettabilità ad IVA** della vendita, posto che l'immobile risulta abitativo e, per giunta, i cedenti sono soggetti diversi da un'impresa di costruzione, a prescindere dalla circostanza che siano o meno trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'ultimo intervento di ristrutturazione, la cessione con decreto di trasferimento sarà esente da IVA.

7- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile (ultima in atti in *allegato 6*) ottenuta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio - Servizi catastali e l'attuale stato dei luoghi (planimetria di rilievo in *allegato 5*), come accennato, emergono alcune difformità che riguardano sia la distribuzione degli spazi interni, sia la volumetria. In particolare:

1) la porta di ingresso dell'alloggio in effetti si trova di fronte a chi sale le scale e non sulla destra, dove oggi è presente solo una nicchia nella muratura;

2) l'ampio vano di ingresso è stato ridotto per ricavare una camera da letto singola;

3) la scala che dalla camera da letto matrimoniale porta al lastrico solare non è indicata;

4) manca la planimetria del lastrico solare di proprietà esclusiva;

5) il terrazzino è quasi integralmente chiuso a veranda;

6) la scala di collegamento con il cortile di vico del Cigno non è rappresentata;

7) quanto alla piccola parte di terrazzino non interessata dalla veranda e che si estende dietro al bagno (vd. precedente paragrafo 4 e planimetria di rilievo in *allegato 5*):

- per la parte A in planimetria di rilievo, costituisce lo smonto della scala che collegava l'originario terrazzino di primo piano con il cortile di vico del Cigno;

per la rimanente parte B, per effetto della realizzazione della veranda e del volume corrispondente al tinello-bagno, è divenuta inaccessibile rimanendo interclusa tra la scala - da cui è separata da un parapetto in muratura con sovrastante grigliato metallico - e la veranda stessa;

A margine si evidenzia che, sulla scheda catastale attualmente in atti, l'orientamento dell'immobile vede invertito il Nord con il Sud per mero errore materiale.

Le difformità di cui ai punti 1 e 2 - come illustrato al successivo paragrafo 8 - potrebbero essere sanate sotto il profilo urbanistico-edilizio e, quindi, sarebbe necessario variare la planimetria catastale. Tale variazione dovrebbe essere integrata anche con la rappresentazione della scala che, dalla camera da letto matrimoniale, porta al lastrico solare (difformità al punto 3), scala che, dai dettagli costruttivi, appare da sempre esistente. La sua rappresentazione, unitamente a quella del lastrico solare, sono state omesse nella planimetria all'impianto ed in quella in atti molto probabilmente perché, a suo tempo, i lastrici solari esclusivi non producevano rendita (non erano tassabili).

Ciò detto, oltre ad aggiornare la planimetria di primo piano, si dovrebbe, inoltre, procedere alla redazione della planimetria del lastrico solare come pertinenza esclusiva dell'alloggio, così regolarizzando anche la difformità di cui al punto 4 nell'ambito di un unico DOCFA.

La difformità al punto 5, non sussisterebbe più, in quanto la veranda non è sanabile sotto il profilo urbanistico-edilizio e dovrebbe essere rimossa.

Per quanto riguarda la difformità al punto 6, va detto che, nell'atto pubblico di acquisto del bene da parte degli esecutati (*allegato 3*), non si fa alcuna menzione dell'esistenza della scala di collegamento del terrazzino a livello dell'immobile con il vico del Cigno e, quindi, tantomeno di eventuali diritti di uso/proprietà su di essa da parte degli acquirenti. La sottoscritta ha voluto effettuare, comunque, degli approfondimenti in merito, onde poter stabilire con certezza se, sotto il profilo legale, la scala di collegamento con il vico del Cigno sia o meno da ricomprendersi nella consistenza dell'immobile pignorato. A tal fine, recatasi presso l'Archivio Notarile del Distretto di Bari, ha preso visione dei titoli di provenienza del bene, fino a risalire all'atto di compravendita del 12/03/1982 rogato dal notaio Marisa Gusman, nel quale parte venditrice precisa che *"l'unico accesso alla casa predetta sarà quello di via Principe Amedeo n. 42, pertanto i co-*

niugi (parte acquirente) si impegnano a non utilizzare la scala che dal retrostante vico del Cigno porta sul terrazzino predetto”.

Stante quanto appena riportato, si deve concludere che agli esecutati non è pervenuto alcun diritto sulla citata scala e che, pertanto, essa debba restare esclusa dalla consistenza dell'unità immobiliare, anche nell'ambito della variazione catastale prevista per la sua regolarizzazione.

Per quanto riguarda la difformità al punto 7, la planimetria catastale attualmente in atti dovrebbe essere corretta secondo lo stato dei luoghi come rilevato dalla sottoscritta (*allegato 5*).

In conclusione i costi della variazione prevista per la regolarizzazione catastale si stimano in **C_{re} = € 470,00**, comprensivi di oneri e onorari per la variazione.

8- VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'

Per l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia, la sottoscritta, ha effettuato accesso agli atti presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Bari, al fine di ricostruire la storia delle pratiche edilizie che hanno interessato l'immobile nel tempo.

Ad esito delle ricerche effettuate, considerato anche che si tratta di un immobile quantomeno in gran parte di antica costruzione, non è stato possibile rinvenire la prima pratica edilizia in forza della quale esso fu edificato. In mancanza di tanto, al fine di ottenere comunque una planimetria cui fare riferimento per lo stato legittimo (ex art. 9-bis del T.U.Ed.), in data 29/04/2025, la sottoscritta ha presentato istanza per formale accesso agli atti anche presso Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, onde visionare la busta Mod. 58 relativa alla partita n. 9480 che si evince dalla visura storica catastale in *allegato 2*. Solo dopo sollecito a mezzo pec del 21/05/2025, la sottoscritta è riuscita ad ottenere un appuntamento presso i Servizi Catastali di AdE per il giorno 11/06/2025.

Dalla documentazione ivi visionata, è emerso che la prima denuncia in catasto dell'immobile risale al 15/02/1940 e che, per estrarre dalla busta catastale copia della planimetria di impianto (*allegato 7*), sarebbe stato necessario inoltrare ulteriore formale richiesta. Anche in questo caso sono stati necessari ripetuti solleciti, a seguito dei quali, con pec del 17/07/2025, l'Agenzia delle Entrate ha finalmente trasmesso alla scrivente la documentazione richiesta.

completa dell'accertamento d'ufficio del 13/10/1943, ad esito del quale la prima denuncia dell'immobile era risultata affetta da errore. Infatti, nella scheda catastale originaria, oltre all'alloggio di piano primo, che era rappresentato come costituito da due vani e un piccolo accessorio sul terrazzino, era riportata anche una stalla (al piano catastale S1) che, in tal modo, risultava ricompresa nella categoria A/4 in uno con l'appartamento. Per regolarizzare tale situazione, l'ufficio aveva ritenuto necessario il frazionamento della stalla dal resto della consistenza, ponendola nella corretta categoria C/6 come unità immobiliare distinta. La prima variazione catastale dell'immobile posta in essere dalla proprietà è stata quella del 1985 per ampliamento, conseguente ad una pratica di condono edilizio.

L'immobile, infatti, risulta essere stato oggetto di condono ex L. 47/1985 (pratica n. 2978/86), con conseguente rilascio, in data 18/07/1994, della concessione in sanatoria n. 530/1994 intestata ad (allegato 8). Tramite tale pratica edilizia è stato possibile sanare le opere in ampliamento volumetrico effettuate in assenza di titolo abilitativo descritte nel verbale di contravvenzione edilizia del 10/05/1983 (allegato 9):

- la demolizione dell'originario accessorio, che era presente sulla terrazza a livello fin – quantomeno – dall'epoca della planimetria catastale di impianto;
- la sua sostituzione con la volumetria che, oggi, corrisponde al tinello e al bagno.

Non risulta, invece, presentato alcun condono che legittimi la chiusura a veranda della terrazza a livello dell'unità immobiliare e, d'altro canto, conferma dell'illegittimità di tale chiusura, si trova nel titolo di provenienza del bene agli esecutati del 22/12/2004 per notaio Angela Cotugno, ove, nella descrizione dell'immobile, si parla di *terrazzino a livello* e non già di veranda.

I costi relativi alla necessaria rimozione della veranda (serramenti e copertura in pannelli prefabbricati coibentati) si stimano in **C_{dem} = € 3.000,00**.

Residuerebbero, comunque, le difformità legate sostanzialmente alla distribuzione degli spazi interni e che riguardano il corpo di fabbrica più vecchio:

- la realizzazione della stanza da letto singola ottenuta partizionando l'ingresso;
- la posizione dell'accesso all'alloggio a piano primo di fronte a chi sale la scala e non già sulla destra;

la presenza della scala di accesso al lastrico solare di proprietà esclusiva dalla camera da letto matrimoniale.

Quanto alla scala di accesso al piano primo dal vico del Cigno, come illustrato al paragrafo precedente, essa dovrà restare esclusa dalla consistenza dell'unità immobiliare, anche se legittimata dalla planimetria catastale all'impianto.

Le citate difformità saranno sanabili con C.I.L.A. tardiva e con la contestuale corrispondenza di una sanzione amministrativa di € 1.000,00, per un costo complessivo **C_{re} = € 1.800,00**, comprensivo anche di diritti di segreteria e onorari del tecnico incaricato della pratica.

Per l'**agibilità** dell'immobile non è stata reperita alcuna pratica, stante anche la data cui è riconducibile la sua costruzione, la quale, molto probabilmente, risale a prima dell'entrata in vigore del Regio Decreto n.1265 del 27/07/1934 (Testo Unico leggi sanitarie), a partire dal quale è stato imposto alle nuove costruzioni l'obbligo di conseguire l'abitabilità.

Ad ogni buon conto, considerato che l'appartamento è stato oggetto di successive ristrutturazioni, un'eventuale originaria dichiarazione di abitabilità, ad oggi, non conserverebbe alcuna validità, in quanto non terrebbe conto delle sopraggiunte modifiche impiantistiche, distributive degli spazi interni ed igienico-sanitarie. Sarebbe, pertanto, necessario, ai sensi dell'art. 24 del T.U.Ed., procedere ad una Segnalazione Certificata di Agibilità, con cui un tecnico abilitato dovrebbe asseverare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile, valutate secondo quanto disposto dalla normativa attualmente vigente. Alla cosiddetta S.C.Agi. il tecnico incaricato dovrebbe allegare una corposa documentazione, tra cui, a titolo esemplificativo e non esaustivo, le dichiarazioni di conformità degli impianti, il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche, la ricevuta di deposito della variazione catastale, ecc.

Tuttavia, nel caso dell'immobile oggetto della presente relazione, il corpo di fabbrica sul retro, corrispondente agli attuali tinello e bagno e che, sotto il profilo urbanistico è risultato legittimo in quanto condonato ex L. 47/1985 come cucina e bagno, presenta un'altezza netta interna

pari a 2,10 m e, quindi, inferiore al minimo inderogabile di 2,70 m (per la cucina) e di 2,40 m (per il bagno) prescritti dal D. Min. Sanità del 05/07/1975 (per inciso, risulta anche inferiore al minimo in deroga transitoria e condizionata di 2,40 m, previsto dal recente Decreto Salva Casa per qualsiasi destinazione d'uso dei locali). Per opportuna informazione dell'acquirente, in questa sede resta essenziale evidenziare che, difettando - quantomeno - di tale requisito igienico-sanitario, l'immobile si trova in una condizione di inagibilità sostanziale, la quale costituisce impedimento al conseguimento dell'agibilità dell'alloggio così come si presenta ad oggi. Tale circostanza comporterebbe problemi di commerciabilità del bene, di cui si è tenuto conto pervenendo ad un deprezzamento del suo valore rispetto a quello che avrebbe avuto se fosse stato dotato di agibilità.

In particolare, premesso che il corpo retro è stato oggetto di condono e – si ribadisce – da questo è stato assolutamente legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio, comprese le destinazioni d'uso dei suoi locali a cucina e bagno (come previsto dai grafici allegati alla concessione in sanatoria in *allegato 8*), al fine della quantificazione del correttivo di stima dovuto alla mancanza dei requisiti per l'agibilità, la sottoscritta ha ritenuto di procedere metodologicamente come di seguito esposto:

- il corpo retro (carente del requisito dell'altezza minima per l'agibilità) è stato considerato fittiziamente come una pertinenza diretta destinata a deposito che, come tale, contribuisce alla superficie commerciale con un coefficiente di ragguaglio della superficie lorda <1;

- l'immobile – che secondo tale impostazione metodologica rimarrebbe privo degli accessori indispensabili per mantenere le sue caratteristiche di residenzialità - dovrebbe essere ridistribuito internamente, in modo tale che, tramite una pratica edilizia in variante, risulti dotato di servizio igienico e, quantomeno, di un angolo cottura;

- facendo riferimento – a mero titolo esemplificativo - ad una ipotizzabile variante distributiva minimale (*allegato 10*), sono stati stimati i costi corrispondenti alle opere di modifica dell'esistente, oltre a quelli per la relativa pratica edilizia, risultati forfettariamente pari a

$$C_{var}=C_{op}+C_{pr}= € 12.000,00;$$

- tale importo è stato detratto dal valore che l'immobile avrebbe se fosse dotato di agibilità-

A margine, va precisato che, la demolizione dell'attuale solaio di copertura del corpo retro e la sua ricostruzione più in alto al fine di aumentare la sua altezza netta interna dei 60 cm mancanti rispetto al minimo per l'agibilità, si configurerebbe come un aumento di volumetria non consentito in base all'attuale suscettività del lotto.

9- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, sulla piena proprietà per i diritti di 1/1 in capo alla debitrice esecutata, **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Iscrizione del 31/12/2004 n. rg. 65058 e n. rp. 16052** per importo totale di 160.000,00 di cui capitale € 80.000,00.

A favore: Unicredit Banca per la Casa S.p.A. con sede in Milano in via Tortona n.33
(P.IVA: 13263030150);

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, nato a %%%%%%%%%% (C.F. %%)
%%%%%%%%%%);
%%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, nata a %%%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%%)
%%%%%%%%%%).

Descrizione: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con durata 25 anni, in virtù di atto pubblico del 22/12/2004 per notaio Angela Cotugno.

2. **Trascrizione del 04/07/2024 n. rg. 33094 e n. rp. 25434.**

A favore: Prisma SPV s.r.l. con sede in Roma (P.IVA: 05028250263);

Contro: %%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, nato a %%%%%%%%%% (C.F. %%)
%%%%%%%%%%);
%%%%%%%%%% %%%%%%%%%%, nata a %%%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%%)
%%%%%%%%%%).

Descrizione: Atto di pignoramento immobiliare del 06/06/2024, da cui trae origine la presente procedura esecutiva immobiliare.

10- INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Essendo l'immobile un'abitazione indipendente, non risulta costituito un condominio, ragione per cui non maturano oneri condominiali di sorta.

11- VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, con riferimento al secondo semestre del 2024, è stato rilevato un discreto volume di compravendite di immobili simili; tale circostanza ha reso possibile adottare il metodo di stima per comparazione con i prezzi di mercato (Market Comparison Approach) per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito.

Tale metodo prevede il confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle di beni simili (come tali, definiti comparabili) e si basa sul principio che il mercato stabilirà il prezzo di vendita dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto. Una volta accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed individuato il segmento di mercato (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia edilizia, età e stato manutentivo) dell'immobile che qui interessa, è stato fissato il metro quadro lordo commerciale (vd. tabella al paragrafo 4) come parametro di comparazione.

Come anticipato, grazie ad una certa vivacità del mercato immobiliare in zona, presso le **agenzie immobiliari locali** (fonti dirette), è stato possibile rilevare le caratteristiche ed i prezzi di vendita di un sufficiente campione di immobili simili recentemente compravenduti.

Va considerato che l'immobile oggetto della presente stima presenta - trascurando il problema evidenziato al paragrafo 8 sull'agibilità del corpo sul retro - alcune importanti caratteristiche sfavorevoli ai fini della sua appetibilità sul mercato:

- si trova in una zona della città in cui vi è penuria di parcheggi su suolo pubblico ed, in particolare, in una strada in cui è vietata la sosta dei veicoli.
- si trova al piano primo ed è raggiungibile attraverso una scala interna esclusiva, ma abbastanza disagiata.
- ha una distribuzione degli spazi interni che non massimizza il numero di locali principali e accessori rispetto alla superficie dell'alloggio.

non dispone di uno spazio pertinenziale a giardino o, meglio, a cortile, soprattutto se con caratteristiche dimensionali tali che possa anche essere adibito a parcheggio, circostanza che avrebbe portato l'immobile ad essere molto più richiesto e, quindi, ad apprezzarsi sensibilmente.

Tutto ciò considerato e a partire dal range dei prezzi di vendita degli immobili simili individuato in base ai dati forniti dalle agenzie immobiliari locali, il più probabile **valore unitario di mercato** per l'unità immobiliare oggetto della presente stima in cifra tonda può essere assunto pari a:

1.000,00 € (mille/00 euro/mq)

Come verifica di massima dei risultati fin qui ottenuti, si è fatto riferimento anche ad una fonte indiretta accreditata quale l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia delle Entrate (ultimi dati disponibili sono riferiti al 2° semestre dell'anno 2024) (*allegato 11*), il quale – come è noto – fornisce, all'interno di specifiche zone in cui suddivide il centro abitato e per i vari segmenti di mercato, i range di variabilità dei prezzi unitari con riferimento alle superfici lorde commerciali. Nel caso che qui interessa, il range da considerare è quello relativo alle abitazioni economiche nella zona suburbana E4 del Comune di Bari, che è risultato compreso tra **1.150 €/mq e 1.450 €/mq**.

Considerate, in particolare, le numerose caratteristiche sfavorevoli dell'immobile pignorato sopra ampiamente esposte, appare ragionevole l'attestarsi del valore unitario sopra stimato (riferito al metro quadro commerciale lordo) al di sotto dell'estremo inferiore del range OMI per la macro-area suburbana considerata.

12- CONCLUSIONI

Considerata la superficie commerciale calcolata al paragrafo 4, pari a 88 mq e tenuto conto delle correzioni di stima dovute ai costi delle necessarie regolarizzazioni catastali e urbanistico-edilizie di cui ai paragrafi 7 e 8, il valore stimato dell'immobile risulterebbe pari al valore di mercato **V_m**, detratto dei suddetti costi e oneri e, cioè pari a:

$$V_m - (C_{rc} + C_{re} + C_{dem} + C_{var}) = 88.000,00 \text{ €} - (470,00 + 1.800,00 + 3.000,00 + 12.000,00) \text{ €} = 70.730,00 \text{ €}.$$

Tuttavia, al valore sopra quantificato andrà apportata un'ulteriore correzione per tenere conto dell'**assenza di garanzia per vizi** del bene, correzione che si quantifica **forfettariamente in una riduzione del valore pari al 15%**.

Pertanto, applicati gli opportuni arrotondamenti, il **valore stimato complessivo del diritto di piena proprietà dell'immobile** oggetto della presente relazione risulterà pari a:

V = 60.000,00 € (sessantamila/00 euro)

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposizione del Sig. G. E. per qualsivoglia eventuale chiarimento ed integrazione.

Bari, 9 settembre 2025

l'esperto ing. Daria Napoli

ELENCO ALLEGATI

1. Verbale di primo accesso presso l'unità immobiliare
2. Visura storica catastale
3. Titolo di provenienza immobile pignorato: atto di compravendita del 22/12/2004 per notaio Angela Cotugno
4. Documentazione fotografica
5. Planimetrie di rilievo dell'immobile
6. Planimetria catastale in atti
7. Planimetria catastale all'impianto
8. Pratica condono n. 2978/1986 - concessione in sanatoria n. 530/1994 del 18/07/1994
9. Verbale di contravvenzione edilizia del 10/05/1983
10. Planimetria ipotesi di soluzione distributiva in variante per agibilità
11. Scheda dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024) relativi agli immobili residenziali in zona suburbana E4 del Comune di Bari