



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 678/2019 R.G.E.



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 678/2019 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Laura Fazio

CREDITORE PROCEDENTE

Penelope SPV. srl
Via V. Alfieri n.1- Conegliano
Rappresentata da:
Intrum Italy s.p.a.
Via Galileo Galiei n.7 - Milano
Assistita da:
Avv. Anna Putignano
Via Camillo Rosalba, 47/Z - 70124 Bari

DEBITORE

[REDACTED]
[REDACTED]

L'ESPERTO

ING. DOMENICO AVENA
Via R. Pasculli n. 64
70032 Bitonto (BA)

PROSSIMA UDIENZA

20/10/2021

Bari, data invio telematico





SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 6
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	Pag. 7
3. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 8
4. Descrizione analitica dell' unità immobiliare componente il lotto	pag. 10
5. Lo stato di possesso del bene	pag. 13
6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene pignorato	pag. 14
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag. 15

ELENCO ALLEGATI:

- n.1: Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- n.2: Verbale di sopralluogo del 04/06/2020;
- n.3: Stralcio di mappa catastale Fg.81 p.lla 42;
- n.4: Planimetria catastale dell'immobile censito al Fg.81 p.lla 42 sub. 12;
- n.5: Visura storica attuale e ventennale dell'immobile censito al Fg.81 p.lla 42 sub. 12;
- n.6: Ispezione ipotecaria aggiornata al Fg.81 p.lla 42 sub. 12;
- n.7 A: Istanza di Agibilità del 16.03.1964 e allegato certificato di collaudo;
- n.7 B: Licenza edilizia n.1208 del 22 marzo 1962 e successiva variante n.361 del 20 aprile 1964 con elaborati grafici;
- n.7 C: Pratica di Condonò rigettata;
- n.8: Titolo di proprietà: Atto a firma del notaio Ernesto Fornaro di Bari;
- n.9: Informazioni attinenti a spese insolite condominiali e a lavori condominiali deliberati;
- n.10 : Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio e Certificato di stato di famiglia;
- n.11: Foto del lotto di vendita (n. 12 fotografie);
- n.12: Planimetria del lotto di vendita;
- n.13: Libretto di caldaia e rapporto di controllo di efficienza energetica.





PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 06/03/2020, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio nominava il sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, Esperto nella procedura esecutiva n.678/2019 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario l'Avv. Francesco Paolo Ricci.

Il sottoscritto, con deposito telematico del 2 Aprile 2020, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nel seguente quesito peritale :

“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 G.E. quella mancante o inidonea. 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 del 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E. il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n°26286/2019.

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 coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c., con la verifica di completezza sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuati 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 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 Comune 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 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (verificare se lo stesso).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Il Custode, avv. Francesco Paolo Ricci, ha comunicato al debitore mediante lettera raccomandata con ricevuta di ritorno la data e l'orario del primo accesso all'immobile oggetto di procedura (all. n.1).

PRIMO SOPRALLUOGO: Bari (BA), Via Van Westerhout n.15/A, in data 04/06/2020 alle ore 16.00.

Alle ore 16.00 del giorno 04/06/2020, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n.678/2019, sito in Bari (BA), Via Van Westerhout n.5/A, alla presenza del custode giudiziario, avv. Francesco Paolo Ricci.

In quella occasione [REDACTED], ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava locato, ma occupato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare.

Il sottoscritto ha ispezionato gli immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 81 p.la 42 sub. 12. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.12) e diverse fotografie delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.11).

Il custode giudiziario ha redatto il relativo verbale (all. n. 2) dandone lettura al debitore presente.





In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura attuale e storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nn. 3, 4 e 5), ma anche l'ispezione ipotecaria aggiornata alla data 7/7/2021 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.6);

- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale, estrarne i titoli abilitativi e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 7A,B,C);

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Bari (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

RISPOSTE AI QUESITI

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co.2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nel certificato sostitutivo notarile ai sensi del co.2 dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giovannella Condò in data 21/01/2020 corredata della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 20/11/2019 (reg. part. 37469, reg. generale 52068).

L'esperto precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati coincidono con quelli riportati nella certificazione notarile e che la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Si precisa che la descrizione dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento è conforme alla distribuzione interna riportata nella planimetria catastale che tuttavia non è fedele alla distribuzione reale dei vani riscontrata durante il sopralluogo.





Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore, pertanto il sottoscritto ha acquisito il suddetto certificato (all. 10) presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari da cui si evince che il debitore e il coniuge hanno scelto il regime di separazione dei beni. Dal certificato di stato di famiglia si evince che l'esecutato risiede presso l'immobile pignorato con l'intero nucleo familiare.

3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Considerata la consistenza e le caratteristiche distributive del cespite pignorato al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il sottoscritto Esperto individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

3.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto di vendita.

Il lotto di vendita risulta composto da un unico immobile di seguito descritto:

1) Appartamento al primo piano sul piano rialzato sito in Bari alla viale Van Nicolò Westerhout n.5/A con porta di ingresso di fronte salendo le scale, composto di ingresso, ambiente unico soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico, disimpegno e ripostiglio.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del Comune di Bari al foglio 81, particella 42 sub. 12, viale Van Westerhout n.5/A, piano 1°, categoria A/3, classe 3[^], vani 4,5, superficie catastale totale 102m², rendita €546,15.

Quota di proprietà pari all'intero.

3.2. Individuazione nel territorio comunale

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel quartiere San Girolamo della città di Bari, in zona periferica, nelle immediate vicinanze della spiaggia del "Canalone", del campo sportivo San Girolamo e la Pineta San Francesco.

Tali immobili ricadono in un stabile multipiano condominiale composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra, con accesso da Van Nicolò Westerhout n.5/A.

3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 03/06/2020 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, l'estratto di mappa catastale (all. 3), la planimetria catastale





(all. n. 4) e la visura storica attuale e ventennale (all. n. 5) dell' unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 81, p.la 42 sub. 12.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Comune di Bari (Codice A662)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		81	42	12	2		A/3	3	4,5 vani	Totale: 102m ² Totale escluse aree scoperte:98m ²	Euro 546,15
Indirizzo					Viale Nicolò Van Westerhout, piano 1						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1											

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella certificazione notarile.

Si precisa che la descrizione dell'immobile riportato nell'atto di pignoramento è conforme alla distribuzione interna riportata nella planimetria catastale che tuttavia non è fedele alla reale distribuzione dei vani riscontrata durante il sopralluogo.

3.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Dall'esame della certificazione notarile risulta che [REDACTED] è proprietario dell'immobile pignorato e in merito alla provenienza ventennale del cespite alla data di trascrizione del pignoramento del 20/11/2019, si precisa quanto segue:

- **... atto di vendita dell'Immobile Pignorato, in data 23 settembre 2005** n. 168057 di repertorio notaio Ernesto Fornaro, trascritto a Bari il 26 settembre 2005 n. 50535-30850 da [REDACTED] per l'usufrutto, [REDACTED] per quota 1/3 di nuda proprietà, [REDACTED] per quota di 1/3 di nuda proprietà e [REDACTED] per quota 1/3 di nuda proprietà all'Esecutato.
- **... atto di donazione in data 10 luglio 2002** n. 22380 di repertorio notaio Francesco Mazza, trascritto a Bari il 15 luglio 2002 n. 30530 - 21710 da [REDACTED]



Bari il 24 marzo 1928 e , nata Bari il 26 luglio 1938 per
l'usufrutto, per quota 1/3 di nuda proprietà,
per quota di 1/3 di nuda proprietà e
per quota 1/3 di nuda proprietà -
(mappale 42 sub. 9 del foglio 81);

- ... atto di vendita in data 23 settembre 1985 n. 195038 di repertorio notaio Diego Labriola, trascritto a Bari il 26 settembre 1985 n. 28190- 22686 da i,
nato a a - (mappale 42 sub.9 del foglio 81).

4 DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.

Il **LOTTO UNICO** di vendita è costituito da un:

1) Appartamento al primo piano sul piano rialzato sito in Bari alla viale Van Nicolò Westerhout n.5/A con porta di ingresso di fronte salendo le scale, composto di ingresso, ambiente unico soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico, disimpegno e ripostiglio.

Il tutto censito nel N.C.E.U. del comune di Bari al foglio 81, particella 42 sub. 12, Van Westerhout n.5/A, piano 1°, categoria A/3, classe 3[^], vani 4,5, superficie catastale totale 102m², rendita €546,15.

Quota di proprietà pari all'intero.

4.1. Ubicazione e accessi

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel quartiere San Girolamo di Bari, con accesso condominiale dal civico n°5A di via Nicolò Van Westerhout.

L'immobile pignorato fa parte di uno stabile multipiano condominiale composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra.

L'appartamento di cui al foglio 81, particella 42 sub. 12, ed ubicato al primo piano, ha un accesso diretto da scala interna condominiale ma presenta affaccio solo sul cortile interno non sulla via principale.

L'immobile è ubicato in zona omogenea denominata "Arenili e Coste" normato dall'art.30 delle NTA del vigente PRG.



4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato

Il fabbricato condominiale è composto da un piano seminterrato destinato a locali ed autorimessa, un piano rialzato e un piano primo con due appartamenti per piano

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a scheletro indipendente in conglomerato cementizio armato con fondazione a travi continue poggianti su roccia tufacea e solai latero-cementizi del tipo Provera (alla Margherita) (all. n.7A).

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice: le facciate sono interamente intonacate a civile con una fascia di color grigio scuro come marcapiano.

4.3. Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile condominiale, per cui presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

4.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

Il lotto di vendita è composto da un unico appartamento:

Appartamento al primo piano sul piano rialzato sito in Bari alla viale Van Nicolò Westerhout n.5/A con porta di ingresso di fronte salendo le scale, composto di ingresso, ambiente unico soggiorno-cucina-pranzo, due camere da letto, un servizio igienico, disimpegno e ripostiglio. Il tutto censito nel N.C.E.U. del comune di Bari al foglio 81, particella 42 sub. 12, Van Westerhout n.5/A, piano 1°, categoria A/3, classe 3[^], vani 4,5, superficie catastale totale 102m², rendita €546,15. Quota di proprietà pari all'intero.

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 93 m² e una superficie utile complessiva del balconi pari a circa 89 m². Pertanto, la superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 96,00 m².

L'immobile è composto dai seguenti vani: ingresso, un ambiente unico come zona giorno (soggiorno, pranzo e cucina), un disimpegno con ripostiglio, un servizio igienico, una camera da letto singola e una matrimoniale. Infine è dotato di un balcone parzialmente chiuso da una veranda prospiciente il cortile interno ove è posizionato l'angolo cottura e la lavatrice.

Tutti i vani abitabili sono illuminati ed areati naturalmente. I vani interni presentano altezze interne nette pari a 2,95 m.





In merito alle caratteristiche costruttive dell'appartamento esaminato risulta quanto segue:

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'appartamento, ad eccezione del servizio igienico, presenta una pavimentazione in gres porcellanato effetto parquet color rovere chiaro posato a 45°; l'angolo cottura ubicato in veranda è dotato di un rivestimento in piastrelle quadrate di ceramica effetto pietra.

Il servizio igienico presenta a pavimento delle piastrelle in ceramica di color grigio chiaro posato a vela e un rivestimento con piastrelle di color grigio chiaro posate ortogonalmente. I balconi invece sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di color grigio chiaro e bianche posate ortogonalmente.

La porzione di balcone non verandato è pavimentato con piastrelle quadrate in gres porcellanato di color beige chiaro.

- Infissi interni ed esterni

Gli infissi esterni sono in profili di alluminio bianchi a taglio termico dotate di tapparelle in pvc di color grigio chiaro.

Le porte interne sono a scomparsa tamburate ed impiallacciate con essenza noce, con ferramenta e maniglie in ottone.

- Pareti e soffitti.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate di color bianco.

- Servizio igienico e lavanderia

L'immobile è dotato di un servizi igienico completo dotato di doccia con idromassaggio.

L'attacco della lavatrice è posizionato in veranda.

- Impianto idrico - fognante:

L'impianto idrico-fognante è collegato alla montante condominiale e serve il servizio igienico e la cucina.

- Impianto elettrico, citofonico

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, a 230V, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico





differenziale e interruttori magnetotermici completo di interruttori, prese, frutti, placche; impianto telefonico, TV e citofonico.

- Impianto termico

L'impianto termico autonomo è del tipo a collettore con corpi scaldati in alluminio e caldaia a gas metano ditta Junker, ubicata sul balcone in apposito vano, installata il 31/1/2017, con potenza nominale utile di 24KW. I radiatori in ghisa sono privi di valvole termostatiche. L'immobile è dotato di libretto di impianto e rapporto di controllo di efficienza energetica (all. n.13) ma non è dotato di codice catasto, pertanto il sottoscritto è impossibilitato a redigere l'attestato di prestazione energetica. Il deposito dell'Ape non regolare esporrebbe la procedura a sanzioni ai sensi del art. 15 dello stesso D.lgs. 192/2005 e s.m.i.

- Stato di manutenzione e conservazione

Lo stabile condominiale versa in discrete condizioni di manutenzione. Per quanto concerne le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi, non si ravvisano alcun segno di deterioramento.

Per quanto concerne le condizioni manutentive dell'appartamento, si precisa che l'immobile è stato oggetto di un recente intervento di manutenzione straordinaria che ha portato a un rinnovamento di tutte le finiture interne, degli infissi interni ed esterni e degli impianti. Pertanto lo stato di conservazione e manutenzione è ottimo.

Alla data odierna l'assemblea condominiale ha approvato l'esecuzione dei lavori usufruendo delle detrazioni del superbonus al 110% ai sensi dell' art 119 D.L. 19 maggio 2020. L'amministratore comunica che per il debitore non ci saranno spese a suo carico (all. n°9).

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere di proprietà dell'esecutato a seguito per atto di compravendita **in data 23 settembre 2005**, n. 168057 di repertorio notaio Ernesto Fornaro, trascritto a Bari il 26 settembre 2005 n. 50535- 30850 da

per l'usufrutto,

per quota 1/3 di nuda proprietà,

per

quota di 1/3 di nuda proprietà e

per quota 1/3





di nuda proprietà all'esecutato.

Al momento del sopralluogo in data 04/06/2020, l'appartamento oggetto di pignoramento risultava essere occupato dall'esecutato e dalla sua famiglia.

Il sottoscritto ha inoltre estratto i seguenti documenti in quanto non presenti agli atti:

- dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il certificato di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE PIGNORATO.

La costruzione dell'unità immobiliare esaminata è stata realizzata in base alla licenza edilizia n.1208 del 22 marzo 1962 e successiva variante n.361 del 20 aprile 1964 ed è stata dichiarata abitabile dal Sindaco del Comune di Bari in data 16 marzo 1964. Per l'ampliamento del balcone e la realizzazione della veranda è stata presentata al Comune di Bari una domanda di condono ai sensi della legge 326 del 24 novembre 2003 che allo stato attuale risulta essere rigettata (all. 7C).

Dall'esame delle planimetrie allegate ai succitati titoli abilitativi si rilevano le seguenti difformità edilizie e catastali:

- 1 - differente distribuzione interna rispetto alla distribuzione autorizzata da licenza edilizia;
- 2 - ampliamento del balcone e veranda non sanati da condono in quanto lo stesso attualmente risulta essere stato rigettato dalla Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari.

Le difformità catastali sono le seguenti:

- distribuzione dei tramezzi interni difforme all'attuale stato dei luoghi.

La difformità n°1 può essere sanata con una Cila in sanatoria pagando la relativa sanzione. Con riferimento alla difformità n°2 non essendosi perfezionato il condono, occorre ripristinare lo stato dei luoghi prima dell'abuso.

Con riferimento ai costi di regolarizzazione si precisa quanto segue:

- i costi di regolarizzazione dell'abuso n°1 si stimano pari in €2.000,00;
- i costi di regolarizzazione dell'abuso n°2 sono pari ai costi di demolizione dell'abuso e di ripristino dello stato dei luoghi. Si stimano i suddetti costi pari a €. 3.000,00.





7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

7.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario grava gli onere di regolarizzazione edilizio-catastale dell'immobile pignorato stimati pari a €5.000,00. Tale importo sarà detratto dal valore del lotto di vendita.

7.2. Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.

Grava sull'immobile pignorato la seguente formalità pregiudizievole (all. n.6):

- **ISCRIZIONE** del 26/09/2005 - Registro Particolare 13248 Registro Generale 50538

Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 168059 del 23/09/2005

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

- **TRASCRIZIONE** del 20/11/2019 Reg. Part. 37469 Reg. Gen. 52068

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARI UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI-
Repertorio 10392/2019 del 15/11/2019.

ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Valuti il G.E. se provvedere alla nomina di un idraulico che provveda a regolarizzare l'impianto dotandolo di codice catasto, adempimento necessario alla redazione dell'APE o lasciare il suddetto gravame a carico dell'aggiudicatario.

7.3. Spese condominiali

Alla data odierna non esistono insoluti condominiali.

Inoltre l'assemblea condominiale ha approvato l'esecuzione dei lavori di efficientamento energetico dello stabile condominiale usufruendo delle detrazioni del superbonus al 110% ai sensi dell' art 119 D.L. 19 maggio 2020. L'amministratore comunica che non sussistono a carico del debitore ulteriori spese (all. n°9).





8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima utilizzati

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bari, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

8.2 Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*. Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)





- 1,00 per appartamento principale;

b) Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;

c) Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Ingresso	11,00 m ²	93,00m ²
	Soggiorno/ Cucina/Pranzo	27,30 m ²	
	Ripostiglio	2,70 m ²	
	Bagno	5,70 m ²	
	Letto 1	16,70 m ²	
	Letto 2	8,30 m ²	
	Disimpegno	7,00 m ²	
	Balcone (solo porzione legittima)	10,30m ²	3,00m ²
	SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO	89,00 m²	96,00 m²

Si precisa che nella definizione della superficie commerciale non sono state considerate le porzioni di fabbricato abusive e non condonate.

In conclusione il valore della superficie commerciale vendibile del solo appartamento è pari a **96 m²**.

8.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed





STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05772920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

N. 678/2019 R.G.E.

estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti disponibili, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare i seguenti valori:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione abitazione di tipo civile (categoria A3) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.800,00 €/m²** (diconsi milleottocento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne: $I_1 = 1$** ; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione (si rimanda al paragrafo 4.4);
- **caratteristiche distributive: $I_2 = 1$** ; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo consente una separazione tra zona giorno e zona notte, inoltre è dotato dell'uso esclusivo di un'area esterna;
- **condizione delle parti comuni: $I_3 = 0,98$** ; lo stabile condominiale è vetusto ma non presenta particolari criticità;
- **coefficiente di piano: $I_4 = 0,97$** ; l'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile condominiale non munito di ascensore;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali: $E_1 = 0,97$** ; l'immobile è ubicato in zona semiperiferica distante dal centro urbano e dalla zona commerciale;
- **presenza di posto auto pertinenziale: $E_2 = 0,97$** , l'appartamento non dispone di posto auto, quindi si dovrà utilizzare il parcheggio esterno su aree pubbliche.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 \times E_2 = 1.610,00\text{€ (valore arrotondato).}$$





Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento, C_R gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale e I_C le spese condominiali insolute, il più probabile valore di mercato V_B dell'immobile, risulta essere pari a:

$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = (1.610,00 \times 96,00)€ - €5000,00 = €149.560,00$. Si arrotonda il suddetto valore a **€150.000,00**.

8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita

Il valore del lotto di vendita V_L si ottiene applicando al suddetto valore V_{Bc} il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85**, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto V_L , ammonta a:

$$V_L = V_{Bc} \times C_F = €127.500,00 .$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €130.000,00 (diconsi euro centotrentamila/00)**.

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.19 pagine dattiloscritte e di n°13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott.ssa Laura Fazio per qualsiasi chiarimento.

Si precisa che non si è potuto depositare l'APE in quanto l'impianto non è regolarmente denunciato non essendo dotato di codice catasto.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA

