

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 126/2023

G.E. Dr.ssa M. ATTOLLINO

Promosso da

AMCO S.p.A.

Contro

RELAZIONE DI

STIMA IMMOBILIARE

Arch. Dino Mongelli

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bernardino.mongelli@archiworldpec.it



_ PREMESSA

In data 13 giugno 2023 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 126/2023 dal Giudice dell'esecuzione, in data 03 luglio 2021 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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 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 una serie continua di trascrizioni di idonei atto di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del



pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.
- 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al 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 nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), 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, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 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 eseguita 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;



- 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE 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 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.
- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa agli immobili pignorati; con riferimento alla trascrizione del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la certificazione notarile presentata dal creditore procedente, per gli immobili del gruppo 1 è risalente a Atto antecedente al 27.02.1968; per l'immobile del gruppo 2 è risalente a atto amministrativo di denunciata successione dell'Ufficio del Registro del 27.09.1996 repertorio n.74/1390, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare di Bari il 13.09.2005 ai nn.48000/29573; per l'immobile del gruppo 3 è risalente a atto notarile pubblico di compravendita del 06.06.1970 per notaio E. Caggianelli, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di pubblicità Immobiliare d Trani il 23.06.1970 ai nn.26048/22206.

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);

- nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati rilevati dall'estratto catastale storico;

- 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 e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile degli esecutati;



- come richiesto all'Esperto Stimatore, è stato acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Modugno l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio in data 29.11.2023, da cui risulta che:

- l'esecutato _____, e _____, hanno contratto matrimonio in Modugno in data _____; nell'Estratto per riassunto dell'Atto di Matrimonio non sono riportate annotazioni (vedi Allegato 2);

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;

1) come da comunicazione del 03.07.2023 trasmessa alle parti dal custode nominato avv. Maria Stella Tritto, in data 13.07.2023 è stato eseguito il primo accesso presso gli immobili pignorati del Gruppo 1, cui è seguito nel giorno successivo il secondo accesso del sottoscritto esperto stimatore presso gli stessi immobili; sulla base di accordi presi dal custode nominato, in data 28.10.2023 è stato eseguito l'accesso presso gli immobili pignorati del Gruppo 2 e del Gruppo 3 (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi svolti presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare tre distinti lotti di vendita, qui denominati **LOTTO 1**, **LOTTO 2**, **LOTTO 3**, per la piena proprietà di unità immobiliari site nel Comune di Modugno.

Il **LOTTO 1** è formato da:

abitazione in villini, con accesso autonomo dall'area scoperta di pertinenza esclusiva, qui denominata **Appartamento A**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fg. 28 - p.lla 872 - sub 8 (deriva da subalterni soppressi 3 e 6) - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 9 - superficie catastale totale mq 213 - totale escluse



aree scoperte mq 190 - rendita di € 673,98 – Contrada Paganiello n.120/B - piano S1-T-1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a ovest e a sud con unità immobiliari di altra proprietà comprese nel complesso condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a nord e a est con area scoperta di pertinenza esclusiva, a sud con aree scoperte di pertinenza di altre unità immobiliari confinanti (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);

il **LOTTO 2** è formato da:

abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra con accesso autonomo dalla strada comunale, immobile qui denominato Abitazione B:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fig. 35 - p.lla 446 - sub 1 - categoria A/5 - classe 2 - consistenza vani 1 – superficie totale mq 29 - totale escluse aree scoperte mq 29 - rendita di € 31,50 – Via Gaeta n.1 - Piano T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Abitazione B è confinante a sud con altra unità immobiliare di altra proprietà compresa nello stesso fabbricato, a nord e a est con unità immobiliari di altra proprietà comprese in fabbricati contermini; verso l'esterno, l'Abitazione B è confinante a sud con Via Ravanas e a ovest con Via Gaeta (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

il **LOTTO 3** è formato da:

locale commerciale al piano terra con accesso autonomo dalla strada comunale, immobile qui denominato Negozio C:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fig. 35 - p.lla 2168 - sub 6 - categoria C/1 - classe 4 - consistenza 20 mq – superficie totale mq 23 - rendita di € 457,58 – Via Capitaneo Frate Deodato n.36 - Piano T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, il Negozio C è confinante a nord a ovest e a est con altre unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il Negozio C è confinante a sud con Via Capitaneo Frate Deodato (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6);

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 (operazioni esenti da imposta) 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;

2.1) **LOTTO 1**: (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– L'Appartamento A ha accesso autonomo diretto dall'area scoperta di pertinenza esclusiva con accesso al civico n.120/B di Contrada Paganiello, raggiungibile lungo il percorso carrabile cui si accede dalla Strada Provinciale 92 Modugno-Bitritto; la porta d'accesso immette direttamente nella zona d'ingresso-corridoio, ove sul lato a destra di chi entra si dispongono l'accesso a un vano ripostiglio e l'accesso a una stanza letto con finestra sul fronte d'ingresso; all'estremità del corridoio si pone in continuità il disimpegno su cui insiste la scala che collega al torrino con accesso diretto sul terrazzo di copertura; al lato della scala si fronteggiano gli accessi di due stanze letto, di cui una con finestra sull'area scoperta a est e l'altra con porta-finestra d'accesso al piccolo balcone sul lato sud, che si affiancano al primo bagno, completo di box-doccia e dotato di finestra d'aerazione diretta sul lato sud; sul lato opposto del disimpegno si accede in continuità alla sala di soggiorno, di apprezzabile ampiezza, dotata di termo-camino e porta-finestra con accesso diretto all'area esterna di pertinenza che si estende sul fronte est, da cui si accede a un vano deposito seminterrato; dall'interno della sala di soggiorno si accede in continuità all'ambiente della cucina di ampiezza abitabile, dotata di finestra e porta finestra con accesso al patio scoperto antistante al fronte di ingresso a nord; inoltre, l'ambiente cucina è dotato altresì di accesso diretto dal disimpegno, ove fronteggia l'accesso diretto al secondo bagno, completo di vasca e dotato di finestra d'aerazione diretta sul lato sud.

All'Appartamento A con relative pertinenze corrisponde la Superficie Commerciale SCA = mq 216 (vedi Elaborato Grafico 1 e Elaborato Grafico 2 Lotto 1, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da un'abitazione in villini sita nel Comune di Modugno, qui denominata Appartamento A, su cui insiste attuale diritto di proprietà



per 1/1 di _____, non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di piena proprietà dell'Appartamento A che forma il Lotto 1, si riconosce pari a € 35.000,00

(con oneri di regolarizzazione dell'immobile pignorato posti a carico dell'acquirente, calcolati d'importo complessivo pari a € 250.000,00 circa);

2.2) **LOTTO 2**: (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– L'Abitazione B ha accesso autonomo a piano terra al civico n.1 di Via Gaeta; la porta d'ingresso dà accesso diretto all'unico vano interno, che corrisponde a un ambiente voltato a botte, con piano di calpestio sottoposto di circa 45 cm rispetto alla quota dell'apertura d'accesso posta sul marciapiede esterno.

All'Abitazione B corrisponde la Superficie Commerciale SCB = mq 29 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 2, formato da abitazione di tipo ultrapopolare sita nel Comune di Modugno, qui denominata Abitazione B, su cui insiste attuale diritto di proprietà per 2/48 di _____, e della stessa, in regime di comunione dei beni con _____, ciascuno per 23/48, per i quali non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di proprietà dell'Abitazione B che forma il Lotto 2, si riconosce di importo pari a complessivi € 22.000,00;

2.3) **LOTTO 3**: (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– Il Negozi C a piano terra ha accesso autonomo al civico n.36 di Via Capitaneo Frate Deodato; la porta d'ingresso dà accesso diretto al vano interno che si estende in profondità verso il lato opposto, ove si dispone l'accesso al vano W.C. con piccolo antibagno dotato d'impianti d'aerazione forzata.

Al Negozi C corrisponde la Superficie Commerciale SCC = mq 24 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6).



Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 3, formato da un locale commerciale sito nel Comune di Modugno, qui denominato Negozio C, su cui insiste attuale diritto di proprietà di _____, in regime di comunione dei beni con _____, ciascuno per 1/2, per i quali non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di proprietà del Negozio C che forma il Lotto 3, si riconosce di importo pari a complessivi € 22.000,00 (con oneri di regolarizzazione dell'immobile pignorato posti a carico dell'acquirente, stimati d'importo complessivo pari a € 1.500,00 circa);

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;*

3.1) **LOTTO 1**: Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 1° settembre 1967;

3.2) **LOTTO 2**: Trattasi di costruzioni iniziate in data antecedente al 1° settembre 1967, la cui data di presentazione in catasto non risulta nota, bensì appare riconducibile all'epoca d'impianto 1940 circa;

3.3) **LOTTO 3**: Trattasi di costruzioni iniziate in data non antecedente al 1° settembre 1967;

4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della*



legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

4.1) **LOTTO 1:**

Come riportato nell'atto di provenienza dell'Appartamento A, atto di donazione accettata dell'11 giugno 2003 per notaio Concetta Adriana Della Ratta in Bari (vedi Allegato 2), la costruzione del fabbricato in cui esso si colloca è stata eseguita giusta concessione n.3/1984 del 7 gennaio 1984, cui è seguita Concessione in Sanatoria n.434/2001 (Prat. 743 per ampliamenti, vedi Allegato 3); in epoca successiva, sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione e ampliamento che hanno comportato le variazioni da cui trae origine l'attuale subalterno 8, in sostituzione dei precedenti subalterni 3 (piano rialzato) e 6 (lastrico solare non edificabile) soppressi; bensì, a seguito di accesso agli atti in data 31.10.2023 presso il Comune di Modugno - SERVIZIO 4 - ASSETTO DEL TERRITORIO, dall'esame dei titoli urbanistici rilasciati per l'immobile in esame, si riscontra la mancata presentazione di pratiche edilizie in epoca successiva alla Concessione in Sanatoria n.434/2001, quindi si rileva sussistenza di difformità urbanistiche-amministrative, sia per il frazionamento descritto nell'atto di donazione citato, per il quale non risulta presentata alcuna pratica edilizia ai fini autorizzativi, e sia per i suddetti interventi di ristrutturazione e ampliamento, che rimangono privi di titoli abilitativi rilasciati dalla P.A. e corrispondono a volumetrie non assentibili, eseguite in abuso in area agricola sottoposta a salvaguardia. Ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa dell'immobile pignorato, occorre anzitutto presentare pratica edilizia CILA tardiva ex art. 6 bis comma 5 DPR n.380/2001, per il frazionamento dell'unità immobiliare da cui ha origine l'Appartamento A, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 più diritti di segreteria per € 50,00 oltre oneri professionali di costo complessivo stimabile pari a € 450,00; inoltre occorre considerare i costi per la chiusura dell'apertura realizzata per il collegamento con l'abitazione in adiacenza, la rimozione del gazebo allestito sul patio d'ingresso con strutture in legno e teli, che risulta anch'esso privo di titolo autorizzativo, nonché la rimozione del pannello realizzato per la chiusura (non assentibile) del balconcino sul fronte interno, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a € 800,00.



Per quanto riguarda le volumetrie di ampliamento sul fronte est, non assentibili e destinate alla demolizione, la relativa consistenza è desumibile dal confronto della planimetria catastale allegata alla Concessione in Sanatoria n.434/2001 (Allegato 3) con la planimetria presentata in Catasto in data 30.06.2011 per il subalterno 8 (vedi Allegato 3), come riportato sull'Elaborato Grafico 3 Lotto 1, Allegato 6), tuttavia, occorre evidenziare che non risulta possibile riconoscere in questa sede la porzione effettiva da demolire senza recare pregiudizio statico alle strutture dell'immobile abilitate in precedenza, poiché ciò richiede necessariamente una perizia tecnica rapportata alla normativa antisismica vigente; bensì, ai fini della stima del valore economico richiesto per l'Appartamento A, si procede alla quantificazione degli oneri di fiscalizzazione degli abusi, con sanzione ex art. 34 DPR n.380/2001, per la Superficie Convenzionale complessiva ex art. 13 L. n. 392/1978 pari a mq 96,00 calcolati per il solo immobile pignorato, da detrarre al relativo valore economico stimabile, secondo quanto si espone di seguito:

QUANTIFICAZIONI PER LA STIMA SOMMARIA
LOTTO 1 - R.G.E. N.126/2023

Porzioni dell'immobile eseguite in difformità dal progetto assentito

A) Superficie convenzionale (art. 13 L. 392/78)

Superficie abitazione al netto dei muri perimetrali e di quelli interni :

abitazione maggiore di mq 70	mq.	59,25+7,32+9,03	x	1	<u>75,60</u>
balconi - terrazze - cantine accessori (sup. netta)	mq.	81,55	x	25%	<u>20,39</u>
Totale superficie convenzionale				mq.	<u>96,00</u>

B) Costo base (artt. 14 et 22 L. 392/78)

per le opere abusivamente realizzate ai sensi dell'art. 34 D.P.R. n° 380/01

ultimo Costo Base fissato con D.M. 18.12.1998 (riferito all'anno 1997): Costo base (£ 1.450.000)	€/mq	748,86
--	------	--------

C) Coeff. correttivi costo base (art. 15 L. 392/78)

1) Tipologia (art. 16 L. 392/78)

A/7 abitazione in villini	<u>1,40</u>
---------------------------	-------------



2) Classe demografica del Comune in cui si trova l'unità immobiliare offerta in vendita (art. 17 Legge 392/78)		
popolazione sup. a 10.000 abitanti		0,90
3) Ubicazione (art. 18 L. 392/78)		
zona agricola		0,85
4) Livello di piano (art. 19 L. 392/78)		
piano terreno		0,90
5) Vetustà (art. 20 L. 392/78)		
anno di ultimazione (accertato) 2011		0,93
6) Stato di conservazione e manutenzione (art. 21 L. 392/78)		
stato di conservazione di tipo normale		1,00
D) Costo Base D.M. 18.12.1998		
1) Applicazione Coeff. Correttivi	€/mq	671,30
<u>2) Aggiornamento Costo Base indici ISTAT costo di costr. '97 - '23</u>		
Indice ISTAT Costo di Costr. settembre '23	A	122,8
media Indice ISTAT anno 1997	B	104,3
Coeff. di raccordo dal 1995 al 2000		1,077
Coeff. di raccordo dal 2000 al 2005		1,186
Coeff. di raccordo dal 2005 al 2010		1,133
Coeff. di raccordo dal 2010 al 2015 (ultimo pubb.)		1,064
Coeff. di raccordo da indici base 1995 al 2015	C	1,539826999
<u>Variazione Indice ISTAT: D = (AxCx100/B)-100</u>	D	0,812950676
<u>E) Costo unitario di produzione aggiornato al mese di settembre 2023</u>	€/mq	1217,030749
<u>F) Calcolo della sanzione pecuniaria</u>		
Superficie Convenzionale (A)	mq.	96,00
<u>Costo Unitario di Produzione attualizzato (B)</u>	€/mq	1217,03
<u>Calcolo Costo di Produzione: (CP) = (A) x (B)</u>	€	116834,88
<u>Sanzione ex Art. 34 DPR n.380/2001: 2 x (CP)</u>	€	233669,76
<u>Oneri Complementari comma 4 a) DGR 766/2010: 12%(CP)</u>	€	14020,1856



Spese di Regolarizzazione dell'Immobile:

Costi di Sanzione + Oneri Complementari: (CSO) posti a carico dell'acquirente	€	<u>247.700 (arr.to)</u>
Frazionamento: CILA tardiva ex art. 6 bis comma 5 DPR n.380/2001 - Sanzione + Prestazione Professionale	€	<u>1500,00</u>
Chiusura Collegamento con l'Abitazione Adiacente - Rimozione Gazebo sul Patio d'Ingresso - Riapertura Balconcino a Sud	€	<u>800,00</u>
<u>Stima Spese di Regolarizzazione dell'Immobile</u>	€	<u>250.000,00</u>

4.2) **LOTTO 2:**

L'ultima planimetria in atti dell'Abitazione B corrisponde alla presentazione originaria riconducibile all'impianto del catasto, pertanto, tale grafico si assimila al titolo edilizio cui fare riferimento per l'immobile, di cui, considerato il grado di semplificazione riportato sulle documentazioni grafiche non si evidenziano variazioni significative nella condizione attuale dello stato dei luoghi;

4.3) **LOTTO 3:**

Il fabbricato in cui è compreso il Negoziò C è stato realizzato a seguito di Licenza di Costruzione del 28.08.1968; l'immobile pignorato è stato realizzato originariamente con destinazione d'uso a deposito, variata successivamente per uso commerciale mediante Concessione Edilizia in Sanatoria n.1050 del 29.01.1998.

L'ultima planimetria in atti del Negoziò C presentata in data 26.03.1998 si allinea alla condizione attuale dello stato dei luoghi, bensì, tale documento risulta preceduto dalla pratica edilizia D.I.A. N.15/1998 del 16.02.1998: "*Progetto di opere interne relative a due unità immobiliari, a piano terra, (di distinte proprietà) destinate ad attività commerciale site a Modugno ...*", che prevede il collegamento dei due subalterni contigui, eseguito mediante apertura di un vano-porta e un vano-finestra (vedi Titoli Urbanistici, Allegato 3); pertanto, ai fini dell'allineamento della condizione attuale dello stato dei luoghi alle documentazioni amministrative dell'immobile in esame, si prevede la presentazione di pratica edilizia CILA tardiva ex art. 6 bis comma 5 DPR



n.380/2001, per le opere di separazione e ripristino delle due unità immobiliari collegate in precedenza, pagamento di sanzione di € 1.000,00 più diritti di segreteria pari a € 50,00, oltre oneri professionali di costo stimabile pari a € 450,00;

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;

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;*

6) **LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3:**

con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, è stata verificata la corrispondenza delle risultanze catastali relative agli immobili pignorati, eccetto che per i subalterni 3 e 6 dell'unità negoziale n.1, che risultano soppressi ed hanno dato origine all'attuale subalterno 8, che presenta maggiore consistenza;

è stata verificata la mancata sussistenza del certificato APE per gli immobili pignorati del Lotto 1, del Lotto 2 e del Lotto 3, e quindi sono stati prodotti nell'ambito della presente perizia (Allegato 7-8-9);

7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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;

7) **LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3:**

da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento, con riferimento ai dati specificati nella trascrizione del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, l'esecutato

risultava intestatario del diritto di proprietà per 1/1 dell'Appartamento A; l'esecutata, già intestataria del diritto di proprietà per la quota di 2/48 dell'Abitazione B, era altresì intestataria del diritto di proprietà dello stesso immobile in comunione dei beni con per la quota di 23/48 ciascuno; gli stessi esecutati risultavano intestatari del diritto di proprietà del Negozi **C**, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni;

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;*

come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, in merito alla provenienza ventennale delle unità immobiliari pignorate, si rileva quanto segue:

8.1) **LOTTO 1: Appartamento A**

- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale, gli immobili identificati in NCEU al Comune di Modugno Foglio 28 Particella 872 Subalterni 3 e 6 da cui si origina l'Appartamento A, ed altri immobili, sono pervenuti a

, per atto pubblico notarile di donazione accettata del Notaio Della Ratta Concetta Adriana, del'11 giugno 2003 repertorio n.62417 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 19 giugno 2003,



Registro Generale 28193 Registro Particolare 19895, da

, e da
, entrambi per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni; a
e
, entrambi per i diritti di piena proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, gli immobili identificati in NCEU al Comune di Modugno Foglio 28 Particella 872 Subalterni 3 e 6, ed altri immobili, sono pervenuti per atto antecedente al 27/02/1968 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel Comune di Modugno di cui alla procedura.

Da quanto è riportato sulla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 30.11.2023 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 07.04.2023, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08.07.2008 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 31821, Pubblico ufficiale Notaio Mazza Francesco Rep. n.35738/16774 del 30.06.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

8.2) **LOTTO 2: Abitazione B**

- per i diritti pari a 23/48 di piena proprietà in regime di comunione legale, l'immobile identificato in NCEU al Comune di Modugno Foglio 35 Particella 446 Subalterno 1 è pervenuto a
, e a
, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Tatarano Maria Chiara, del 24 gennaio 2007 repertorio n.23352/13810 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 07 febbraio 2007, Registro Generale 8548 Registro Particolare 6003, da
per i diritti pari a 2/48 di piena



proprietà bene personale, per i
diritti pari a 2/48 in regime di separazione dei beni,
per i diritti di 6/48 di piena proprietà bene personale,
per i diritti pari a 6/48 di piena
proprietà bene personale, per i diritti
pari a 6/48 di piena proprietà bene personale,
per i diritti pari a 6/48 di piena proprietà bene personale,
1 per i diritti pari a 6/48 di piena proprietà bene
personale, per i diritti pari a 6/48 di
piena proprietà in regime di separazione dei beni,
per i diritti pari a 6/48 di piena proprietà in regime di separazione dei
beni;

a per i diritti pari a 1/24 di
piena proprietà, per i diritti pari a
1/24 di piena proprietà, per i diritti
di proprietà pari a 1/24, l'Abitazione B è pervenuta per atto amministrativo di
certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Bari del'11.01.2007
e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 06.02.2007
ai nn. 8203/5752, da e deceduta il
30.08.2000 per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, cui segue atto di Accettazione
Tacita di Eredità del 24.01.2007 a rogito Notaio Tatarano Maria Chiara repertorio
n.23352/13810 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di
Bari il 07.02.2007 ai nn. 8551/6006;

a per i diritti pari a 1/24 di piena
proprietà, per i diritti pari a 2/72 di
piena proprietà, per i diritti pari a
2/72 di piena proprietà, per i diritti
di proprietà pari a 2/72, l'Abitazione B è pervenuta per atto amministrativo di
certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Bari del 02.10.2001
repertorio n.69/83 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare
di Bari il 15.06.2004 ai nn. 30592/20770, da
e deceduta il 30.08.2000 per i diritti pari a 1/8 di piena proprietà, cui



segue atto di Accettazione Tacita di Eredità del 24.01.2007 a rogito Notaio Tatarano Maria Chiara repertorio n.23352/13810 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07.02.2007 ai nn. 8551/6006;

a per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale, per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale,

per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale; per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale; per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale;

per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale; per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale; per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale;

per i diritti pari a 1/72 di piena proprietà bene personale, l'Abitazione B è pervenuta per atto di Accettazione Tacita di Eredità del 24.01.2007 a rogito Notaio Tatarano Maria Chiara repertorio n.23352/13810 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07.02.2007 ai nn. 8550/6005 da

e deceduta il 09.06.1998 per i diritti pari a 8/72 di piena proprietà bene personale;

a per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà, per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà,

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà;

per i diritti pari a 1/9 di piena proprietà; l'Abitazione B è pervenuta per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Bari del 27.09.1996 repertorio n.74/1390 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 13.09.2005 ai nn. 48000/29573, da

e deceduto il 30.08.2000 per i diritti pari a 1/1 di



piena proprietà, cui segue atto di Accettazione Tacita di Eredità del 24.01.2007 a rogito Notaio Tatarano Maria Chiara repertorio n.23352/13810 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 07.02.2007 ai nn. 8549/6004.

Da quanto è riportato sulla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 30.11.2023 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 07.04.2023, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08.07.2008 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 31821, Pubblico ufficiale Notaio Mazza Francesco Rep. n.35738/16774 del 30.06.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

8.3) **LOTTO 3: Negozi C**

- l'immobile è pervenuto a _____ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, a _____ per i diritti pari a 1/2 in regime di comunione legale dei beni, per Atto di Compravendita del 30.06.2008 a rogito Notaio Mazza Francesco repertorio n.35737/16773 trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08.07.2008 ai nn.31820/20646, da _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà;

a _____ per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il Negozi C è pervenuto per atto amministrativo di certificato di denunciata successione dell'Ufficio del Registro di Bari del 13.05.2005 repertorio n.829/2005 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari il 03.09.2005 ai nn. 46270/28609, da _____

e deceduta il 18.05.2004 per i diritti pari 1/1 di piena proprietà. Per la suddetta denuncia di successione non si rileva accettazione di eredità;



a per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà il Negoziò C è pervenuto per Atto di Compravendita del 06.06.1970 a rogito Notaio Ersilio Gaggianelli trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Trani il 23.06.1970 ai nn.26048/22206, da

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

Da quanto è riportato sulla certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 30.11.2023 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 07.04.2023, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- ISCRIZIONE del 08.07.2008 - Registro Particolare 6458 Registro Generale 31821, Pubblico ufficiale Notaio Mazza Francesco Rep. n.35738/16774 del 30.06.2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- TRASCRIZIONE del 07.04.2023 - Registro Particolare 12859 Registro Generale 17041, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.2211 del 21.03.2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

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;*

9) **LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3:**

allo stato attuale gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella proprietà del debitore esecutato;

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);

10) VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

10.1A) - **LOTTO 1: APPARTAMENTO A**

Abitazione in villini, con accesso autonomo dall'area scoperta di pertinenza esclusiva, qui denominata Appartamento A:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fg. 28 - p.lla 872 - sub 8 (da subalterni soppressi 3 e 6) - categoria A/7 - classe 1 - consistenza vani 9 - superficie catastale totale mq 213 – totale escluse aree scoperte mq 190 - rendita di € 673,98 – Contrada Paganiello n.120/B - piano S1-T-1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a ovest e a sud con unità immobiliari di altra proprietà comprese nel complesso condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a nord e a est con area scoperta di pertinenza esclusiva, a sud con aree scoperte di pertinenza di altre unità immobiliari confinanti (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);

10.2A) - **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A** (Vedi Allegati 5 e 6)

L'Appartamento A è parte di un fabbricato formato da tre abitazioni distinte, con rispettive aree scoperte di pertinenza esclusiva, che in precedenza si configuravano in un'unica abitazione familiare localizzata nell'area agricola che si estende a est del centro abitato di Modugno.

La costruzione originaria ha avuto inizio nella prima metà degli anni '80, e per quanto riguarda l'immobile in esame è stata ultimata nell'anno 2011; le volumetrie del fabbricato, realizzato con l'impiego delle tecnologie a telaio in c.a., si estendono al piano rialzato, con alcuni vani deposito al piano seminterrato; le tre abitazioni sono dotate di accessi autonomi posti all'interno delle rispettive aree scoperte di pertinenza, cui si accede dai cancelli posti sulla recinzione perimetrale prospiciente alla zona comune di parcheggio, corrispondente all'area alberata antistante ai



fabbricati, che si pone in continuità con il percorso carrabile di uso comune, per il quale sussiste servitù di passaggio (vedi Atto di Donazione dell'11.06.2003, Allegato 2) cui si accede dalla Strada Provinciale 92 per Bitritto; le dotazioni comuni comprendono altresì l'allacciamento alla rete AQP e la fossa settica.

Lungo il muro di recinzione che si estende sul lato a nord del percorso carrabile, il cancello al civico n.120/B dà accesso diretto al patio pavimentato posto all'interno dell'area scoperta di pertinenza esclusiva, su cui insiste la porta d'ingresso dell'Appartamento A; un cancello a due ante in ferro si pone a protezione della porta d'ingresso, anch'essa a due ante, realizzata con strutture in legno su disegno a riquadri e sopra luce vetrato, dotata di serratura di sicurezza.

Al lato della porta d'ingresso si dispone l'accesso a un vano ripostiglio, cui si affianca l'accesso diretto a una stanza letto dotata di finestra con affaccio sul patio esterno a nord; la zona d'ingresso si pone in continuità con la zona disimpegno, ove si colloca la scala in legno che collega al torrino per l'accesso al lastrico solare, realizzato con strutture in legno e copertura a due falde, chiuso da infissi in alluminio preverniciato e vetrocamera, completo di tendaggi esterni per la protezione solare; all'interno del torrino è installata la caldaia a gas per l'alimentazione dell'impianto termico ed è allestita una zona per lavanderia.; dal torrino sulla scala interna dell'Appartamento A si accede direttamente sull'ampio terrazzo di copertura, che si estende prevalentemente verso il giardino in direzione est, delimitato dalla balaustra perimetrale realizzata con moduli prefabbricati in CLS e pavimentato con piastrelle ceramiche, su cui insiste altresì un pannello solare termico con serbatoio d'accumulo a servizio dell'impianto idrico-sanitario.

Al lato della scala, sul disimpegno si dispone l'accesso a una stanza letto di comoda ampiezza, dotata di porta-finestra con accesso al balconcino sul fronte sud, che nella condizione attuale risulta chiuso da un pannello realizzato con vetro-mattone e sopra luce a vasistas; la stanza è altresì dotata di cabina-armadio chiusa da due ante vetrate; nella condizione attuale, all'interno della stanza si rileva la presenza di un'apertura che collega dall'interno all'abitazione contigua, bensì, ciò corrisponde a difformità e per tale apertura si prevede la relativa chiusura.

Dal disimpegno si accede altresì al primo bagno, che si presenta con pareti rivestite da piastrelle in ceramica fino a circa m 2,40 di altezza, completo di box-



doccia e dotato di finestra d'aerazione diretta sul fronte a sud; si affianca l'accesso diretto alla terza stanza letto, dotata di finestra in direzione est verso il patio sul fronte sud; a chiusura del disimpegno, in posizione frontale all'ambiente cucina si pone l'accesso diretto al secondo bagno, che si presenta anch'esso con pareti rivestite da piastrelle in ceramica fino a circa m 2,40 di altezza, completo di vasca e dotato di finestra d'aerazione diretta sul fronte a sud.

Infine, dalla zona del disimpegno interno si accede in continuità all'ambiente del salone, che si presenta luminoso e di particolare ampiezza, dotato di finestra sul lato nord e di porta-finestra sul giardino antistante sul fronte a est, nonché dotato di termo-camino (attualmente non utilizzato per necessari interventi di riparazione); inoltre, l'ambiente salone si pone in continuità con l'ambiente cucina, di ampiezza abitabile, dotato di finestra sul fronte a nord e di porta-finestra in direzione est con accesso sul patio d'ingresso.

Il giardino che si estende all'esterno del fronte est ha accesso diretto dal patio d'ingresso sul lato nord, si presenta con piantumazioni arboree su sistemazione a prato, ed è dotato di un'ampia apertura con cancello scorrevole in ferro, per l'accesso diretto di mezzi dall'esterno; inoltre, dal giardino si accede direttamente al piccolo patio pavimentato antistante al fronte sud, su cui insiste l'accesso diretto al vano-deposito al piano seminterrato, che presenta altezza interna pari a m 1,75.

Il fabbricato corrispondente all'Appartamento A si presenta in buone condizioni di conservazione sui fronti esterni, rivestiti con fasce in pietra al piede delle superfici intonacate, le pavimentazioni esterne al piano terra sono realizzate con piastrelle ceramiche.

Anche gli ambienti interni si presentano in buono stato di conservazione, e mostrano apprezzabile grado di finitura, con finiture a stucco e variazioni cromatiche sulle pareti, la pavimentazione interna è realizzata con lastre di granito, escluso la zona del salone e cucina pavimentata con piastrelle in gres, gli infissi interni sono in legno tamburato con faccia a vista in essenza naturale con ante a tre riquadri vetrati, in tipologia a battente o scorrevole tipo "*Scrigno*", gli infissi esterni hanno strutture in legno, con vetrocamera e antistanti persiane in alluminio.

Con riferimento a quanto riportato sul verbale di sopralluogo del 14.07.2023, si espone quanto segue: l'impianto idrico dell'Appartamento A è collegato al punto di



allacciamento alla rete AQP che è utilizzato in comunione con le altre unità residenziali, e allo stesso modo, l'impianto fognario è collegato alla fossa Imhoff in uso comune; per la produzione di acqua calda, l'impianto idrico-sanitario è collegato a un pannello solare termico con relativo serbatoio d'accumulo; l'impianto termico è di tipo autonomo, con radiatori in ghisa negli ambienti e caldaia d'alimentazione a gas gpl, che nella condizione attuale non può essere utilizzata per la rimozione del serbatoio preesistente, in epoca più recente, l'impianto termico è stato collegato al termo-camino installato nell'ambiente del salone, che rimane fuori uso in attesa di interventi di manutenzione; per l'impianto elettrico, di tipologia sottotraccia, non si rileva sussistenza di contratto di fornitura attivo nella condizione attuale.

In assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione dell'Appartamento A sono da considerarsi altresì i parametri di stima riguardanti la parziale manutenzione straordinaria da eseguire.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici dell'Appartamento A con relative pertinenze sono computate come segue:

SR A = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 175,39:
Superficie utile Lorda mq 156,53 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SV A = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = Totale mq 40,91;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A:

SC A = SR A + SV A = Totale mq 216,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborati Grafici Lotto 1, Allegato 6).

Esposizione: Nord - Sud - Est.

10.3A - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di



caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per qualità e stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. per qualità e caratteristiche dell'immobile;
- K3 Coeff. per opere di parziale manutenzione straordinaria impianti e adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.;

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,88$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.750,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x K_t = €/mq 1.750,00x0,88 = €/mq 1.550,00 (arr.to);

SCA - Superficie Commerciale dell'immobile = 216 mq;

VA - Valore sintetico di comparazione = PuS x **SCA** = €/mq 1.550,00 x mq 216

si ottiene:

VA = Valore dell'Appartamento A = € 334.800,00

per cui:

V LOTTO 1 = Valore **LOTTO 1** = € 335.000,00 (valore stimato);

si applica:

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 = Valore ridotto **LOTTO 1** = **V LOTTO 1** - **Af**

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 335.000,00 x 0,85 = € 285.000,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano **oneri di regolarizzazione** da sostenere per l'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 250.000,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1** = **Pv LOTTO 1** = € 35.000,00;



10.1B) - **LOTTO 2: ABITAZIONE B**

Abitazione di tipo ultrapopolare al piano terra con accesso autonomo dalla strada comunale Via Gaeta, immobile qui denominato Abitazione B:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fg. 35 - p.lla 446 - sub 1 - categoria A/5 - classe 2 - consistenza vani 1 – superficie totale mq 29 - totale escluse aree scoperte mq 29 - rendita di € 31,50 – Via Gaeta n.1 - Piano T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Abitazione B è confinante a sud con altra unità immobiliare di altra proprietà compresa nello stesso fabbricato, a nord e a est con unità immobiliari di altra proprietà comprese in fabbricati contermini; verso l'esterno, l'Abitazione B è confinante a sud con Via Ravanas e a ovest con Via Gaeta (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

10.2B) - **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'ABITAZIONE B** (Vedi Allegati 5 e 6)

L'Abitazione B si colloca al piano terra del lotto d'angolo di una cortina edilizia posta sul margine sud del Centro Storico di Modugno, in posizione prossima alla zona limitrofa di completamento del centro abitato.

Con accesso autonomo al civico n.1 di Via Gaeta, l'Abitazione B corrisponde a un locale unico con volta a botte e privo di servizi, cui è stata assegnata all'origine la categoria catastale di tipo abitativo ultrapopolare; il locale occupa la porzione inferiore di un fabbricato realizzato con murature portanti, destinato ad abitazione ai due piani soprastanti al piano terra.

Alla quota del marciapiede su Via Gaeta, la porta d'ingresso si presenta con infisso in legno, a due ante vetrate di tipologia a battente e con antistante cancello di protezione in ferro, anch'esso a due ante; il piano di calpestio interno è sottoposto di circa 45 cm rispetto alla soglia d'ingresso, ed è pavimentato con mattonelle in graniglia di marmo-cemento, e un finestrino alla quota del calpestio esterno si pone al piede della volta interna, sul lato prospiciente a Via Ravanas; le superfici delle murature interne si presentano intonacate, ed in alcune parti mostrano al piede segni di umidità ascendente.



L'Abitazione B risulta non abitata né utilizzata per altro uso da lungo tempo, al suo interno è installato un contatore per allacciamento alla rete di fornitura elettrica, bensì, allo stato attuale il locale si presenta privo di impianti.

All'Abitazione B corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 29 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici dell'Abitazione B sono computate come segue:

SC B = SR B = Superfici Reali dei locali abitabili:

Superficie utile Lorda mq 18,78 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25) = mq 28,86

per cui:

Superficie Commerciale dell'Abitazione B:

SC B = SR B = mq 29,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali.

Esposizione: Sud - Ovest.

10.3B - VALUTAZIONE DEI BENI: ABITAZIONE B

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del Abitazione B. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e buono stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. qualità e caratteristiche dell'immobile, mancanza dei servizi igienici;
- K3 Coeff. per opere di manutenzione straordinaria impianti e adeguamento ex L. n.46/90 e s.m.i.;



da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 = 0,75$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.100,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x K_t = €/mq 1.200,00 x 0,75 = €/mq 900,00 (arr.to);

SC B - Superficie Commerciale dell'immobile = 29 mq;

VB - Valore sintetico di comparazione = PuS x **SC B** = €/mq 900,00 x 29 mq
si ottiene:

VB = Valore dell'Abitazione B = € 26.100,00

da cui:

V LOTTO 2 = € 26.000,00 (valore stimato);

Si applica:

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 2 = **Valore ridotto LOTTO 2** = **V LOTTO 2** - **Af**

da cui:

Vr LOTTO 2 = € 26.000 x 0,85 = € 22.000,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, non si rilevano oneri di regolarizzazione da sostenere per l'immobile pignorato, per cui si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 2** = **Pv LOTTO 2** = € 22.000,00;

10.1C) - **LOTTO 3: Negozio C**

Locale commerciale al piano terra con accesso autonomo dalla Via Capitaneo Frate Deodato, immobile qui denominato Negozio C:

consisto al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Modugno Fg. 35 - p.lla 2168 - sub 6 - categoria C/1 - classe 4 - consistenza 20 mq - superficie totale mq 23 - rendita di € 457,58 - Via Capitaneo Frate Deodato n.36 - Piano T (vedi Allegato 3).



Verso l'interno, il Negozio C è confinante a nord a ovest e a est con altre unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il Negozio C è confinante a sud con Via Capitaneo Frate Deodato (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6);

10.2C) - **DESCRIZIONE ANALITICA DEL NEGOZIO C** (Vedi Allegati 5 e 6)

Il Negozio C al piano terra ha accesso autonomo al civico n.36 di Via Capitaneo Frate Deodato, in posizione intermedia tra i locali commerciali al piano strada di un edificio condominiale che si eleva di quattro piani sul piano terra, costruito su Licenza di Costruzione del 28.08.1968 con l'impiego delle tecnologie a telaio in c.a., sito sul margine della Zona di Completamento a sud del centro abitato di Modugno che si pone a ridosso del Centro Storico.

Sull'ampia apertura d'ingresso del Negozio C insiste l'infisso vetrato realizzato con l'impiego di profili scatolari in ferro verniciato e vetri opachi, a formare tre pannelli e due vasistas sopra luce; la porta d'ingresso in posizione centrale immette direttamente all'interno del locale unico che si estende in profondità, ove si pone l'accesso diretto al vano W.C. con impianto d'aerazione forzata e porzione antibagno con attacco per impianto di adduzione e scarico acqua.

Le pareti interne del Negozio C sono rivestite con piastrelle ceramiche fino all'altezza di m 2,40 circa, eccetto che sulle porzioni della finestra e dell'apertura di passaggio interno realizzate in precedenza, per il collegamento con i locali contigui di altra proprietà, e poi chiuse con conci lasciati allo stato rustico; un altro attacco per impianto di adduzione/scarico acqua è visibile sulla parete interna che si estende dall'ingresso verso il vano W.C.; il locale mostra i segni dello stato di abbandono che si protrae da lungo tempo, con residue tubazioni a vista degli impianti gas e elettrico preesistenti.

Al Negozio C corrisponde la Superficie Commerciale SCC = mq 24 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici del Negozio C sono computate come segue:



SC C = SR C = Superfici Reali dei locali abitabili:

Superficie utile Lorda mq 20,70 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25) = mq 23,96

per cui:

Superficie Commerciale del Negozio C:

SC C = SR C = mq 24,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6).

Esposizione: Sud.

10.3B - VALUTAZIONE DEI BENI: NEGOZIO C

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del Negozio C. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. Qualità, caratteristiche e stato di manutenzione dell'immobile;
- K3 Coeff. per opere di manutenzione straordinaria impianti e adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.;

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 = 0,80$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.400,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x Kt = €/mq 1.400,00 x 0,80 = €/mq 1.150,00 (arr.to);

SCC - Superficie Commerciale dell'immobile = 24 mq;



VC – Valore sintetico di comparazione = PuS x SCC = €/mq 1.150,00 x 24 mq
si ottiene:

VC = Valore del Negozi **C** = € 27.600,00

da cui:

V LOTTO 3 = € 27.600,00 (valore stimato);

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 3 = **Valore ridotto LOTTO 3** = **V LOTTO 3** – **Af**

da cui:

Vr LOTTO 3 = € 27.600 x 0,85 = € 23.500,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano **oneri di regolarizzazione** da sostenere per l'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 1.500,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 3** = **Pv LOTTO 3** = **22.000,00**;

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;

11.1) **LOTTO 1** – **APPARTAMENTO A** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- abitazione in villini al piano terra sita nel Comune di Modugno, qui denominata Appartamento A, con accesso autonomo dall'area scoperta di pertinenza esclusiva cui si accede al civico n.120/B del complesso condominiale, con valore economico stimato di importo pari a € 335.000,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 216; verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a ovest e a sud con unità immobiliari di altre proprietà; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a nord e a est con area scoperta di pertinenza esclusiva, a sud con aree scoperte di pertinenza di altre unità immobiliari confinanti (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6);



11.2) **LOTTO 2** – Abitazione B (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- abitazione di tipo ultrapolare al piano terra sita nel Comune di Modugno, qui denominata Abitazione B, con accesso autonomo al civico n.15 di Via Gaeta, con valore economico stimato di importo pari a € 26.000,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 29; verso l'interno, l'Abitazione B è confinante a sud con altra unità immobiliare di altra proprietà compresa nello stesso fabbricato, a nord e a est con unità immobiliari di altra proprietà comprese in fabbricati contermini; verso l'esterno, l'Abitazione B è confinante a sud con Via Ravanas e a ovest con Via Gaeta (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Allegato 6);

11.3) **LOTTO 3** – Negoziò C (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- locale commerciale al piano terra sito nel Comune di Modugno, qui denominato Negoziò C, con accesso autonomo al civico n.36 di Via Frate Deodato Capitaneo, con valore economico stimato di importo pari a € 27.600,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 24; verso l'interno, il Negoziò C è confinante a nord a ovest e a est con altre unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale; verso l'esterno, il Negoziò C è confinante a sud con Via Capitaneo Frate Deodato (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 3, Allegato 6);

12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*



12.1) **LOTTO 1 – APPARTAMENTO A**

Nella condizione attuale l'immobile suddetto rimane nella disponibilità dei proprietari eseguiti, bensì, risulta disabitato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico;

non si rileva sussistenza di gestione condominiale per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni;

12.2) **LOTTO 2 – ABITAZIONE B**

Per l'immobile pignorato, non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale gravanti su di esso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico; né si rileva sussistenza di gestione condominiale per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni;

12.3) **LOTTO 3 – NEGOZIO C**

Per l'immobile pignorato, non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale gravanti su di esso che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico. Si rileva sussistenza di gestione condominiale per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle parti comuni, con quota di spese fisse di importo mensile pari a € 6,00; sulla base delle documentazioni fornite dall'Amministrazione condominiale p.t., per le due annualità antecedenti alla perizia si evince sussistenza di spese condominiali non pagate di totale importo pari a € 354,81 cui si sommano le spese relative alla gestione dell'anno corrente (vedi Allegato 2); non si rileva sussistenza di procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;



- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Allegato 6);
- 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.*
- 15) Vedi Allegato Descrizione Lotto 1 - Allegato Descrizione Lotto 2 - Allegato Descrizione Lotto 3;
- 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.*
- 16) Vedi Allegato Perizia;
- 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 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*
- 17) Vedi Allegato Check List – Allegato Identificativi Catastali_

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

.....



ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 1*;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 2*;

ALLEGATO DESCRIZIONE *LOTTO 3*;

LOTTO 1 - LOTTO 2 - LOTTO 3

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Documentazioni ricevute - Documenti acquisiti;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali - Titoli urbanistici;

ALLEGATO 4 – Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Attestato di Prestazione Energetica *Lotto 1*;

ALLEGATO 7 – Attestato di Prestazione Energetica *Lotto 2*;

ALLEGATO 8 – Attestato di Prestazione Energetica *Lotto 3*_

