

NICOLA LOCURATOLO
ingegnere

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Procedimento civile

RG n. 83/2022 - Tribunale di Bari

Giudice Istruttore

Dott.ssa Marina Cavallo

Incarico e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. notificato a mezzo PEC in data 06/12/2022, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Nicola Locuratolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°83/2022 R.G. del Tribunale di Bari promossa da VELA OBG s.r.l. /
, rinviando il procedimento all'udienza del 03.05.2023.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 06/12/2022.

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

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

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

Inoltre, al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente: "Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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;

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

In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati.

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

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

Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro

attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

15) 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."

Dapprima il sottoscritto si è recato sui luoghi oggetto di causa in presenza del custode Giudiziario Dott. Cristiano Trione, il quale convocava le parti per espletare la visita di primo accesso il 09 Febbraio 2022 alle ore 9,30. In occasione del primo accesso si redigeva un verbale (All.1), e, sostanzialmente si verbalizzava la mancata presenza del debitore esecutato. Il primo accesso, pertanto, veniva rimandato al 23/02/23, ove, riscontrata la presenza del debitore si procedeva al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. La fase istruttoria è stata completata attraverso indagini ed istanze presso gli Uffici ed Enti competenti: Ufficio tecnico Comunale, Agenzia del territorio, Conservatoria dei RR. II Di Bari.

1. Individuazione del lotto

Scopo della stima è quello di determinare, ai fini della vendita, il più probabile valore di mercato all'attualità del **LOTTO UNICO** costituito da *"Beni immobili siti in abitato di Gioia del Colle alla Via Filippo Petrerà 57, e precisamente :*

- *Appartamento posto al terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani e accessori, confinante con vano scale, con cortile condominiale e con proprietà ;*

- *Pertinenziale locale box, posto al piano interrato, avente accesso dalla rampa condominiale, della superficie catastale di metri quadrati 20, confinante con corsia di manovra, con proprietà e con proprietà "*

2. Completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.

- a) ai sensi dell'art 567 secondo comma del c.p.c., il creditore procedente e più precisamente VELA OBG s.r.l. ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio Francesco Casarini con studio in Anzola dell'Emilia (BO). Si precisa che la certificazione notarile riporta le trascrizioni antecedenti il ventennio dalla data del pignoramento;
- b) Non risulta allegata alla certificazione notarile l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico, da cui si evincono le provenienze catastali antecedenti il ventennio del pignoramento. Pertanto si allegano l'estratto catastale attuale nonché la visura catastale storica relative al bene oggetto di valutazione;

- c) Il creditore precedente e piu' precisamente VELA OBG srl non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; pertanto si allega documentazione dello stato civile del Sig

3. Identificazione del bene

3.1 Urbanizzazioni, ubicazioni e confini

La palazzina e' ubicata nella periferia residenziale del Comune di Gioia Del Colle e risulta ben inserita nel contesto cittadino.

La zona e' caratterizzata da un tessuto urbano misto , con residenze ed attivita' commerciali e terziarie, uffici e servizi pubblici.

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in Gioia Del Colle alla Via Petrera 57 ed e' raggiungibile entrando dal portone , salendo le scale , o utilizzando l'ascensore . L'appartamento e' ubicato al terzo piano.

Fa parte del cespite immobiliare anche un box auto ubicato nella stessa palazzina al piano seminterrato.

L'immobile e' occupato dall'esecutato.

3.2 Identificativi catastali

Gli immobili sono censiti al N.C.E.U., Catasto Fabbricati:

Comune : E 038 Gioia Del Colle (BA);

foglio 44, part. 1077, sub 20 , cat A/3, classe 4, vani 4;

Superficie catastale: mq 66; totale escluse le aree scoperte mq 60;

Rendita catastale : Euro 423,49 ;

Proprieta':

-

Comune : E 038 Gioia Del Colle (BA);

foglio 44, part. 1077, sub 43 , cat C/6, classe 2 ;

Superficie catastale: mq 20;

Rendita catastale : Euro 46,48 ;

Dai documenti esaminati si deduce l'esatta corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarita' in capo al debitore

4. Descrizione analitica dell'Immobile

L'edificio in cui si trova il cespite ha copertura piana, ed è in uno stato di conservazione eccellente, ha un lato libero con affaccio esterno su Via Petrerà, e tre in aderenza con altri edifici. Il fabbricato è di recente costruzione: anno 2005.

La struttura portante della palazzina è in cemento armato. L'appartamento è situato al terzo piano della palazzina ed è costituito da un salone d'ingresso immediatamente a ridosso del portoncino d'ingresso, una piccola cucina nello stesso ambiente.

Attraverso un corridoio si accede poi al bagno, alla camera da letto e a un ripostiglio. L'immobile è dotato di ascensore.

Il prospetto è rifinito con intonaco, le finestre ai piani sono rettangolari, e i balconi hanno ringhiere in ferro. L'altezza utile di interpiano è di mt 2,90.

4.1 Caratteristiche e finiture dell'Appartamento

Le finiture interne sono di ottimo livello ed è evidente che l'immobile è di recente costruzione. I servizi igienici ed i sanitari sono funzionanti, in uno stato di conservazione decoroso.

Gli infissi esterni sono in lega di alluminio con vetri camera e tapparelle in Pvc. Le porte interne sono in legno e l'impianto elettrico è a norma. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia ubicata sul balcone. La caldaia produce anche l'acqua calda sanitaria ed è di marca Junkers 2WA 24-1 AM 23. L'esecutato non possedeva le dichiarazioni di conformità degli impianti ai sensi del DM 37/08, ma, poiché l'immobile è stato dichiarato agibile dall'Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle, si desume che alla fine dei lavori le stesse sono state prodotte. I pavimenti sono in ceramica monocottura dim. cm 40x40 e il bagno è provvisto anche di rivestimento in ceramica dim. cm 30x30.

4.2 Dotazioni e impianti

Impianto idrico: ad adduzione diretta dalla rete cittadina;

Impianto di adduzione gas metano: presente;

Impianto elettrico: nuovo e conforme alle norme vigenti;

Impianto TV e telefono: presente;

impianto di climatizzazione: assente;

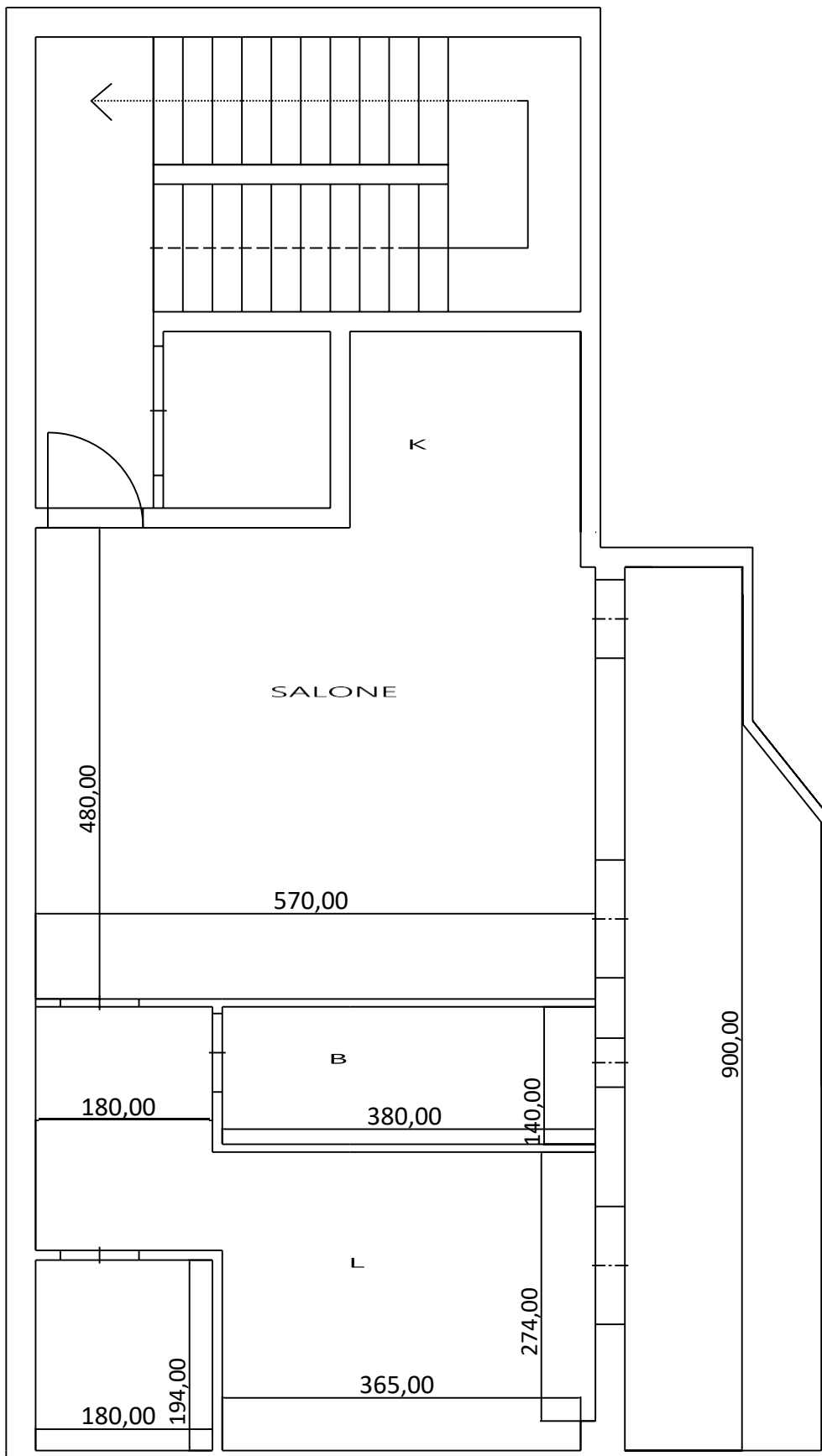
impianto di riscaldamento: presente;

Impianto di acqua calda sanitaria: dalla caldaia murale;

Impianto di allarme: assente,

impianto antincendio: assente.

Non risultano presenti le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti, anche se appaiono tutti conformi alle normative vigenti ed in ottimo stato di esercizio e di conservazione.



**Rilievo dell'appartamento sito in Gioia del Colle (BA) via Petrera
57**

5. Esame degli atti amministrativi e dati identificativi

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trova attualmente l'immobile, sono state esaminate le documentazioni ricevute e prodotte, di seguito elencate per categorie.

4.1 Pratiche edilizie e regolarità ai fini urbanistici

A seguito di informazioni assunte presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Gioia del Colle, il fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto e' stato costruito in conformita' alla concessione edilizia n. 27, protocollo n. 9029/1526, pratica edilizia n. 148/2002 del 27 Marzo 2003 e successive varianti di cui al permesso di costruire n. 25, protocollo n. 14194/2031, pratica edilizia n. 246/2003 del 28 Febbraio 2005 e alla denuncia di inizio attivita' del 13 Luglio 2005, pratica edilizia n.267/2005, ed e' stato dichiarato agibile con apposita autorizzazione rilasciata dal Dirigente dell' Ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle in data 09/07/2012, prot..6092/703 pratica n. 148/02-246/03-267/05, Reg. Abit.n.41 .

Lo stato dei luoghi rilevato corrisponde alla planimetria depositata al Catasto

6. Corrispondenza tra i beni pignorati e titolarità in capo al debitore: cronistoria delle vicende proprietarie.

Lo scrivente ha preliminarmente verificato la corrispondenza fra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la documentazione relativa alle iscrizioni/trascrizioni prodotta dal creditore procedente , nonche' la certificazione notarile del 19/04/2022 a firma del dott. Francesco Casarini con studio in Anzola dell'Emilia (BO) , attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento. Secondo quanto riportato nell'atto di pignoramento trascritto il 01/04/2022, gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva corrispondono a :

“Beni immobili siti in abitato di Gioia del Colle alla Via Filippo Petrerà 57, e precisamente :

- *Appartamento posto al terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani e accessori, confinante con vano scale, con cortile condominiale e con proprietà' ;*
- *Pertinenziale locale box, posto al piano interrato, avente accesso dalla rampa condominiale, della superficie catastale di metri quadrati 20, confinante con corsia di manovra, con proprietà' e con proprietà' “*

6.1 DATI CATASTALI

i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

1. In capo a _____ , Gioia del Colle, foglio 44 particella 1077 sub. 20, Via Filippo Petrerà n. 57, piano 3, A/3, ct. 4, vani 4, rendita euro 423,49. Osservazione: l'unità immobiliare risulta così' distinta per costituzione sul mappale 1077 dell' 08-09-2005 pratica n. BA0323763 in atti dal 08-09-2005 (n. 4342.1/2005) e in precedenza foglio 44;
2. particella 1077 tale per tipo mappale del 02-08-2005 pratica n. BA0291291 in atti dal 02-08- 2005 (n. 291291.1/2005) che aveva soppresso la particella 884 tale per frazionamento del 23-10-2002 pratica n. 435595 in atti dal 23-10-2002 (n. 4398.1/2002) che aveva soppresso il foglio 44 particella 640 tale per frazionamento del 26-06-1992 in atti dal 20-10-1992 (n. 2709.4/1992).

3. In capo a _____, Gioia del Colle, foglio 44 particella 1077 sub. 43, Strada da Nominarsi n. cn, piano SI, C/6, cl. 2, mq. 20, rendita euro 46,48.

Osservazione: l'unita immobiliare risulta così distinta per costituzione sul mappale 1077 del 08-09-2005 pratica n. BA0323763 in atti dal 08-09-2005 (n. 4342.1/2005) e in precedenza foglio 44 particella 1077 tale per tipo mappale del 02-08-2005 pratica n. BA0291291 in atti dal 02-08-2005 (n. 291291.1/2005) che aveva soppresso la particella 884 tale per frazionamento del 23-10-2002 pratica n. 435595 in atti dal 23-10-2002 (n. 4398.1/2002) che aveva soppresso il foglio 44 particella 640 tale per frazionamento del 26-06-1992 in atti dal 20-10-1992 (n. 2709.4/1992).

Sugli immobili stessi a carico di _____ e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

6.2 GRAVAMI

Sugli immobili stessi a carico di _____ e suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe gravano le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 14-07-2014 al n. 24257 del registro generale e al n. 2830 del registro particolare, di Euro 160.000,00, Notaio Stasi Annalisa, del 08-07-2014, rep. 397/319, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006 a fronte di un capitale di Euro 80.000,00, durata 20 anni a carico di _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale.
- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 01-04-2022 al n. 16413 del registro generale e al n. 12179 del registro particolare, Corte di Appello di Bari Unep di Bari del 19-02-2022, rep. 905, a favore Vela OBG Sri sede Conegliano cf. 045104090267, a carico di _____, titolare della piena proprietà.

6.3 PROVENIENZA

- Gli immobili innanzi descritti sono pervenuti a _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni da _____, titolare della quota di 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni per atto di trasferimento immobiliare, Notaio Stasi Annalisa, del 25-10-2021, rep. 5131/4468 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 03-11-2021 al n. 53067 del registro generale e al n. 39501 del registro particolare. **Con tale atto il Sig _____ acquistava la piena proprietà degli immobili :**
- *Appartamento posto al terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani e accessori, confinante con vano scale, con cortile condominiale e con proprietà _____ ;*

- *Pertinenziale locale box, posto al piano interrato, avente accesso dalla rampa condominiale, della superficie catastale di metri quadrati 20, confinante con corsia di manovra, con proprietà e con proprietà*

- Tali immobili erano pervenuti a _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, _____, per la quota di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, da _____, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Stasi Annalisa, del 08-07-2014, rep. 396/318 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il **14-07-2014** al n. **24256** del registro generale e al n. **18610** del registro particolare.

- Quanto sopra era pervenuto a _____, per la piena proprietà, da S.I.L.CO. s.r.l. sede Altamura cf. 04475870723, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio D'Agosto Luigi, del 28-03-2006, rep. 93530/24450 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il **29-03-2006** al n. **16731** del registro generale e al n. **10931** del registro particolare.

Il terreno su cui successivamente sono stati edificati gli immobili innanzi descritti (all'epoca censito al foglio 44 particella 640) era pervenuto a S.I.L.CO. s.r.l. sede Altamura cf. 04475870723, per la piena proprietà, da San Filippo II s.r.l. sede Roma cf. 03831171008, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Francesco Reboli, del 08-02-2001, rep. 431523 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 09-03-2001 al n. **8802** del registro generale e al n. **6373** del registro particolare.

7. Vincoli ed oneri giuridici sull'immobile.

Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: **Assenti**

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge : **Assenti.** Si specifica che _____, con provvedimento del Tribunale di Bari n° 12043/2017 e' stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

Limitazioni d'uso anche di natura condominiale: **Assenti**

Usufrutto : **Assente;**

Vincoli urbanistici : **Assenti**

8. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

8.1 Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 23/02/2023 risulta conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti presso l'Ufficio tecnico comunale.

8.2 Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 23/02/2023, risulta conforme a quanto riportato catastalmente in analogia a quanto descritto al paragrafo precedente.

8.3 Altre informazioni per l'acquirente. Quota condominiali

L'esecutato non risulta alla data odierna in regola coi pagamenti condominiali . A seguito dei contatti presi dal sottoscritto con l'Amministratore di Condominio Sig Colacicco, avente studio in Via della Pace 15 , Gioia del Colle, l'importo dovuto dall'esecutato per le spese fisse di gestione e manutenzione condominiali ammonta a **€ 4.308,38** fino al 31/12/2022 e di circa **€ 228,00** dal 31/12/22 sino alla data odierna . La quota

ordinaria mensile e' pari a € 45,00. Non risultano , alla data odierna, deliberate spese di manutenzione straordinaria

9 . Stato di possesso e di utilizzo del bene

Al momento del sopralluogo l'immobile era occupato dall'esecutato nonche' proprietario Sig.

10. Determinazione del valore del lotto

10.1 Criterio di Stima

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

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

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

- I Semestre 2022:
- Codice di zona E1;
- Microzona catastale n. 3;
- Tipo di destinazione prevalente: Ville e villini;
- Stato conservativo: buono;
- Valore di mercato abitazioni civili: 950,00 €/mq –1300,00 €/mq;
- Superficie: lorda

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero (1300 – 950,00) €/mq. = 350,00 €/mq. Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può

assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 1150,00

10.2 Valutazione corpo del lotto

A. *Appartamento posto al terzo piano, con porta d'ingresso a sinistra salendo le scale, composto da due vani e accessori, confinante con vano scale, con cortile condominiale e con proprietà ;*

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

- Valore corpo:
- superficie coperta = €/mq 1.150 x mq 67,68= € 77.832,00
- balconi mq 16,00 (ridotti di 1/3) = mq 16x 1/3 x € mq 1.150= € 6.133,33

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda (coperta + balconi)	valore unitario	valore complessivo
	A/3	73,01	€/mq 1.150,00	€ 83.965,00

B *Pertinenziale locale box, posto al piano interrato, avente accesso dalla rampa condominiale, della superficie catastale di metri quadrati 20, confinante con corsia di manovra, con proprietà e con proprietà*

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata):

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

- Valore corpo :
 - €/mq 1.000 x mq 20 = € 20.000,00
 -
- TOTALE VALORE DEL LOTTO AL LORDO DELLE DETRAZIONI € 103.965,00**

10.3 Adeguamenti e correzioni della stima

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

€ 15.594,79

10.4 Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 88.370,00

Avendo espletato in fede e serena coscienza l'incarico affidatomi e rimanendo a disposizione per ogni chiarimento e necessita' trasmetto la presente relazione estimativa con i relativi allegati che ne fanno parte

Bari, li 02/03/2023

L'Esperto estimatore
F.to Ing. Nicola Locuratolo

Allegati:

- Documentazione fotografica (n. 12 reperti);
- All.1- primo verbale di accesso;
- All. 2- secondo verbale di accesso
- All. 3- estratto e certificato di matrimonio;
- All. 4- Visura catastale storica;
- All. 5- Planimetria catastale immobile;
- All. 6- Tabelle OMI;
- All. 7 – Attestato di prestazione energetica (APE)