



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05572920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

PROCEDURA
N. 211/2018 R.G.E.



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA (versione "Privacy")
(in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008
G.U. n. 47 del 25.2.2008)

PROCEDURA ESECUTIVA N. 211/2018 R.G.E.

G.E.: Dott. Michele De Palma

CREDITORE PROCEDENTE

[REDACTED]

DEBITORE

[REDACTED]

L'ESPERTO

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

PROSSIMA UDIENZA

26/06/2019

Bari, data invio telematico



SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 6
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	pag. 7
3. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 8
4. Descrizione analitica delle unità immobiliari componenti il lotto	pag. 10
5. Lo stato di possesso dei beni	pag. 12
6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati	pag. 12
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 13
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag.14

ELENCO ALLEGATI:

- n.1/A: Comunicazione di inizio operazioni peritali e ricevuta pec all'avvocato del creditore;
n.1/ B: Comunicazione di inizio operazioni peritali e ricevuta pec all'avvocato del debitore;
n.2: Verbale di sopralluogo del 13/12/2018;
n.3: Stralcio di mappa catastale Fg.103 p.lla 171;
n.4: Planimetria catastale Fg.103 p.lla 171 sub.3;
n.5: Visura storica ventennale Fg.103 p.lla 171 sub.3;
n.6: Visura ipocatastale aggiornata;
n.7A: Licenza edilizia n.1678 del 18/11/1966 e licenza in variante n.117 del 9/2/1967;
n.7B: Condonò ai sensi della legge 47/1985 con concessione in sanatoria n°1368/2013;
n.7C: Certificato di agibilità in data 4 luglio 1968 con prot. n.43769;
n.8: Titolo di compravendita dell'immobile pignorato a firma del notaio Vito Padolecchia;
n.9: Richiesta all'amministratore di condominio della documentazione attestante l'esistenza di spese insolte e pendenze condominiali e successivo sollecito;
n.10: Certificato storico di residenza, certificato di stato civile e certificato di stato di famiglia del debitore;
n.11: Fotografie del lotto di vendita (n.14 fotografie);
n.12: Planimetria rilevata del lotto di vendita con individuazione delle porzioni non autorizzate.



PREMESSA

Con provvedimento del 31/10/2018, l'Ill. mo G.E. Michele De Palma nominava il sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, Esperto nella procedura esecutiva n.211/2018 R.G.E e la dott.ssa Patrizia Romanazzi custode giudiziario.

Il sottoscritto, in data 15 Novembre 2018, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nel seguente quesito peritale :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al 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 and 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, verifici 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, verifici 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 ostantive; 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 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 alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

14) 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.

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



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

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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."

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Dopo aver esaminato gli atti e la documentazione ipocatastale ai sensi dell'art.567 co.2 C.P.C., il sottoscritto Esperto stimatore ha provveduto a comunicare mediante pec al procuratore del debitore e del creditore procedente, la data, l'orario e il luogo di inizio delle operazioni peritali, mediante pec (all. nn.1-A, 1-B).

PRIMO SOPRALLUOGO: Bari (BA), Via Brigata Bari n.146/B, piano 1°, in data 13/12/2018 alle ore 9.00.

Alle ore 9.00 del giorno 13 dicembre 2018, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n.211/2018, sito in Bari (BA) alla Via Brigata Bari n°146/B.

In quella occasione [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava né occupato né locato.

Il sottoscritto ha ispezionato l'immobile, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 103 p.lla 171 sub. 3. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.12) e diverse fotografie delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.11).



Alle ore 11.00, ha concluso le operazioni peritali ed ha redatto relativo verbale (all. n. 2), dandone lettura ai presenti.

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

- l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nn. 3, 4 e 5), ma anche la visura ipocatastale aggiornata al 05/12/2018 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.6);
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari e all'Archivio di stato al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 7A,B,C);

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

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

RISPOSTE AI QUESITI

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 C.P.C.

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione ipocatastale di cui all' art. 567 co.2 C.P.C., che il creditore ha regolarmente allegato.

Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione delle iscrizioni e trascrizioni della Conservatoria del RR.II di Bari. Il sottoscritto precisa, con riferimento all'immobile pignorato, che la suddetta documentazione risale ad un atto derivativo (atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Padolecchia del 7 Novembre 1986 rep. 120815, trascritto presso i Registri Immobiliari di Bari nn. 36593/28887), trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 19.03.2018. Inoltre la suddetta documentazione è stata richiesta per ciascun soggetto che risultava proprietario sulla scorta dei pubblici registri e per il periodo considerato. Lo scrivente ha inoltre provveduto a ritirare



copia conforme del citato atto di compravendita dall'Archivio Notarile di Bari.

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

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

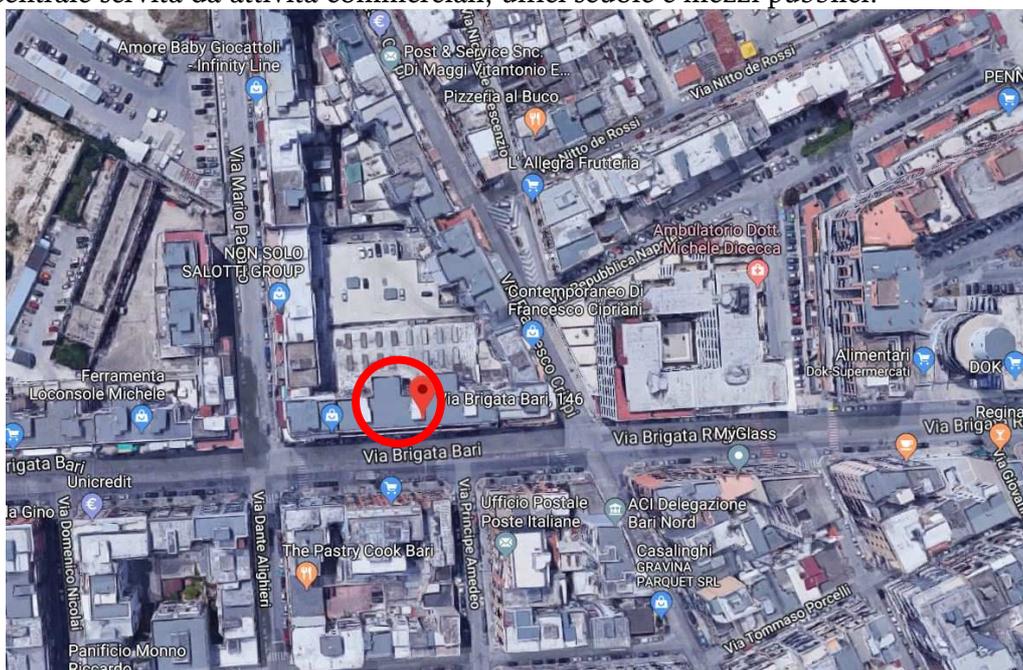
3.1. Descrizione sintetica del lotto di vendita.

Il lotto di vendita risulta così sinteticamente descritto:

Locale commerciale al pianterreno sito in Bari, alla via Brigata e Divisione Bari con accesso dal civico n°146/B, composto da un unico vano con annesso servizio igienico di estensione di circa 78m² con sottostante vano interrato di circa 144m² al quale si accede mediante scala interna e da un piano soppalcato di 39m² abusivo. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg.103 p.lla 171 sub.3, categoria C1, classe 4, superficie catastale totale 150m², rendita 2974,48€. Quota di proprietà pari all'intero.

3.2. Ubicazione nel territorio

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è un negozio ubicato nel quartiere Libertà, in zona centrale servita da attività commerciali, uffici scuole e mezzi pubblici.





Tale immobile ricade in uno stabile condominiale composto da piano terra, interrato e otto piani fuori terra.

3.3. Identificazione catastale delle unità immobiliari.

In data 05/12/2018 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, lo stralcio di mappa catastale (all. 3), la planimetria catastale (all. n. 4) e la visura storica ventennale (all. n. 5) della unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 103, p.lla 171 sub. 37.

Segue dettaglio della visura catastale.

DATI IDENTIFICATIVI					DATI DI CLASSAMENTO							
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		103	171	3	2		C/1	4	87m ²	Totale: 150m ²	Euro 2.974,48	
Indirizzo					VIA BRIGATA BARI n°146/B, piano T							
INTESTATI												
N.	DATI ANAGRAFICI					CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1												

Si precisa che il sottoscritto ha potuto esaminare l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella documentazione ipocatastale.

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

Per quanto concerne la provenienza ventennale del bene pignorato con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento del 13/01/2016, il sottoscritto ha constatato quanto segue:

- Pervenuto [redacted] (proprietà pari all'intero) con atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Padolecchia del 7 Novembre 1986 rep. 120815, trascritto presso i Registri Immobiliari di Bari nn. 36593/28887.



4. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI IL LOTTO.

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

Locale commerciale al pianterreno sito in Bari, alla via Brigata e Divisione Bari con accesso dal civico n°146/B, composto da un unico vano con annesso servizio igienico di estensione di circa 78m² con sottostante vano interrato di circa 144m² al quale si accede mediante scala interna e da un piano soppalcato di 39m² abusivo. Riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg.103 p.lla 171 sub.3, categoria C1, classe 4, superficie catastale totale 150m², rendita 2974,48€. Quota di proprietà pari all'intero.

4.1. Ubicazione e accessi

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel quartiere Libertà con accesso dal civico n.146/B di via Brigata e Divisione Bari.

L'immobile ha destinazione commerciale ed è ubicato in condominio composto da piano, interrato e altri nove piani fuori terra.

4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato

Tale immobile ricade in uno stabile condominiale composto di piano terra adibito ad esercizio commerciale e otto altri piani fuori terra con destinazione residenziale o uffici.

Il fabbricato è realizzato con struttura in cemento armato e chiusure orizzontali con solaio latero-cementizio.

La tipologia abitativa è del classico edificio in linea.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice: struttura intelaiata a vista intonacata color grigio e tamponamenti con rivestimento in mattoni rossi.

4.3. Parti comuni condominiali

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

4.4. Descrizione analitica del lotto

Il lotto di vendita è composto da un unico immobile con destinazione commerciale di seguito dettagliatamente descritto.



Il negozio è organizzato su tre livelli: Piano terra, piano interrato e piano soppalcato.

Il negozio presenta a piano terra una superficie lorda interna di circa 78 m² a piano interrato pari a circa 144 m² e a piano soppalcato abusivo di 39 m². Pertanto la superficie commerciale, è di circa 150 m². La superficie soppalcata, essendo illegittima, è stata esclusa dal computo della superficie commerciale vendibile.

L'immobile è composto dai seguenti vani: negozio a piano terra con annesso servizio igienico, vano unico deposito a piano seminterrato collegato con una scala e piano soppalcato con accesso mediante una scala in ferro.

Il piano terra e il piano soppalcato presentano areazione e illuminazione dall'apertura d'ingresso, mentre il piano interrato è areato e illuminato dall'intercapedine praticata sul marciapiede di via Brigata Bari.

Il vano negozio presenta altezza netta interna di 3,90m, il vano interrato di 2,70m e il piano soppalcato di 1,80m.

In merito alle caratteristiche costruttive del fabbricato risulta quanto segue:

- Pavimentazione

L'immobile presenta pavimentazione in parquet a piano terra e sul soppalco e in marmette di cemento a piano interrato.

- Rivestimento e finiture murali

Il rivestimento dei servizi igienici è realizzato in piastrelle quadrate di ceramica smaltata, di color azzurro chiaro, posate a filo dritto.

- Infissi

L'infisso di accesso con la vetrina è stato realizzato in profili di alluminio naturale.

- Pareti e soffitti.

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

- Impianto idrico - fognante:

L'impianto idrico e fognario è collegato alla montante condominiale e serve l'unico servizio igienico.



- Impianto elettrico, citofonico

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

Si precisa che gli impianti tecnologici sono privi di certificazione di conformità ai sensi del DM 37/08 e successive modifiche ed integrazioni.

- Stato di manutenzione e conservazione

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è discreto. Per quanto concerne il piano terra, le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi non manifestano particolari segni di deterioramento. Le pareti e i soffitti del piano interrato necessitano di un intervento di manutenzione delle finiture a causa di evidenti fenomeni di umidità di risalita.

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] per una quota pari all'intero in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Vito Padolecchia del 7 Novembre 1986 rep. 120815, trascritto presso i Registri Immobiliari di Bari nn. 36593/28887 (all. n.8).

Al momento del sopralluogo peritale l'immobile non risultava essere né occupato dal debitore né locato.

Il debitore è coniugato con il [REDACTED] [REDACTED] (all. 10).

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Lo stabile condominiale è stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi (all. 7A):

- licenza edilizia n.1678 del 18/11/1966 e successiva licenza in variante n.117 del 9/2/1967 (all. 7A);



- condono ai sensi della legge 47/1985 con concessione in sanatoria n°1368/2013(all. 7B).

Inoltre l'edificio è stato dichiarato agibile in data 4 luglio 1968 con prot. n.43769 (all. 7C).

Dall'esame comparativo delle planimetrie autorizzate e dello stato dei luoghi si evince che il piano soppalcato non è legittimo in quanto non autorizzato da nessun titolo abilitativo.

Dall'esame dell'opera abusiva si evince che il soppalco suddivide il volume del negozio in due ambienti: quello a piano terra con altezza netta di 2,25m e quello al piano soppalcato con altezza netta di 1,90m.

Le norme nazionali, tra cui il **D.M. del 5 luglio 1975** sanciscono che l'altezza minima del soppalco abitabile con destinazione commerciale debba essere pari a 3 metri; tale altezza può scendere a 2,40 metri nel caso di locali non abitabili, come ad esempio bagni, corridoi o ripostigli.

In questo caso entrambi gli ambienti non sono conformi alla suddetta normativa, quindi l'abuso risulta non sanabile.

Si stima che i costi di demolizione necessari a ripristinare lo stato dei luoghi autorizzati siano pari a €100,00 a metroquadrato di soppalco. Complessivamente i costi di demolizione per 39 m² di soppalco, considerati vuoto per pieno comprensivo dell'ingombro della scala, ammontano a €3.900,00 (diconsi euro tremilanovecento/00).

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

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

A carico dell'aggiudicatario sussistono i costi di demolizione pari a €3.900,00 (diconsi euro tremilanovecento/00).

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

Gravano sull'immobile pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli (all. n.6):

- **ISCRIZIONE** del 14/10/2010- Registro Particolare 10662 Registro Generale 46346

Pubblico Ufficiale Padolecchia Ignazio - Repertorio 13941/4999 del 12/10/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- **TRASCRIZIONE** del 3/4/2012- Registro Particolare 9927 Registro Generale 12942



Pubblico Ufficiale Padolecchia Ignazio - Repertorio 14506/5438 del 23/03/2012

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE;

- **TRASCRIZIONE** del 19/03/2018- Registro Particolare 8787 Registro Generale 12023

Pubblico Ufficiale Uff. Giud. Tribunale di Bari - Repertorio 1736 del 17/02/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

7.3. Spese condominiali

Il sottoscritto ha richiesto all'amministratore del condominio [REDACTED] la rendicontazione di eventuali spese insolute e pendenze condominiali a carico del debitore, unitamente alle informazioni attinenti eventuali lavori di manutenzione deliberati dal condominio.

L'amministratore mi riferiva telefonicamente l'esistenza di insoluti relativi a lavori di manutenzione straordinaria deliberati e in corso di esecuzione. Tuttavia nonostante i numerosi solleciti la stessa non ha mai fornito allo scrivente una rendicontazione esatta dei suddetti insoluti (all. n.9).

8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima utilizzato

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

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

8.2 Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie



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

Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

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

- 1,00 per appartamento principale;

b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità**

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

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

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

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

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Piano terra	73m ²	78m ²
	Piano interrato	135m ²	72m ²
	Piano soppalcato	Non considerato	Non considerato
	SUPERFICIE TOTALE	208m²	150 m²

Si arrotonda il valore della superficie commerciale vendibile a **150,00 m²**.

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



Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile con destinazione commerciale (categoria C1) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.500,00 €/m²** (diconsi millecinquecento/00 euro al metro quadrato).

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

- **stato di manutenzione e conservazione: $I_1 = 0,95$** ; tiene conto della circostanza che l'immobile presenta finiture in discreto stato di conservazione a piano terra, ma deteriorate da fenomeni di umidità di risalita a piano interrato;
- **condizione delle parti comuni: $I_2 = 1$** ; lo stabile condominiale versa in discrete condizioni di manutenzione;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali: $E_1 = 0,95$** ; l'immobile è ubicata in zona non molto appetibile sotto il profilo commerciale,
- **presenza di posto auto pertinenziale: $E_2 = 0,95$** , l'immobile non dispone di posto auto pertinenziale ed è ubicato in una zona dove c'è poca disponibilità di parcheggi a pagamento.

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

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times E_1 \times E_2 = 1.286,06 \text{ €/m}^2$$

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento, il più probabile valore di mercato V_B del lotto è pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S = (1.286,06 \times 150,00) \text{€} = \text{€}192.909,00$$

Si arrotonda il suddetto valore a **€193.000,00** (diconsi euro centonovantatremila/00).



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

Il valore del lotto di vendita si ottiene moltiplicando il suddetto valore V_B per il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** (dovuto alla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, per assenza di garanzia per vizi occulti e l'esistenza di quote condominiali insolute) e poi detraendo i costi di demolizione delle opere abusive.

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

$$V_L = V_B \times C_F - €3.900,00 = €160.150,00. \text{ (arrotondato a €160.000,00)}$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €160.000,00 (dicansi euro centosessantamila/00).**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.17 pagine dattiloscritte e di n°15 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott. Michele de Palma per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA