

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott.ssa Chiara Cutulo

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. 659/2019

CREDITORE PROCEDENTE

**Prelios Credit Servicing S.p.A. con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, P.I.
08360630159,**

rappresentata e difesa dall'Avvocato Cristian Sgaramella elettivamente domiciliato presso il suo studio in Bari
in Viale Papa Pio XII n.60

DEBITORI

██

██

e

██

██

PERIZIA DEL CTU

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	9
3. IDENTIFICAZIONE.....	11
4. STATO DI POSSESSO.....	12
5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	13
6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI.....	14
6.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE.....	15
Iscrizione contro del 02/11/2006 – Registro Particolare n. 11825, Registro Generale n. 60636 (<i>Allegato 13</i>);.....	15
Trascrizione del 14/11/2017 – Registro Particolare n. 32866, Registro Generale n. 46725 (<i>Allegato 14</i>);	15
Trascrizione contro del 27/11/2019 – Registro Particolare n. 38260, Registro Generale n. 53197 (<i>Allegato 15</i>).	15
7. DIVISIBILITÀ.....	16
8. RILIEVI DELLA CONSISTENZA.....	17
9. PERIZIA LOTTO 1	18
9.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	18
9.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	19
9.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	23
10. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	25
11. ELENCO ALLEGATI.....	26

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto (**Allegato 1**) datata 22/07/2019 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 07/10/2019 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 659/2019, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta dell'immobile di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Immobile sito in Bari, alla via Bovio n. 17, posto al piano ammezzato T-1, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 25, Particella 602, Subalterno 17, Zona Censuaria 2, Categoria A/4, Classe 4, Consistenza 4,5 Vani, Superficie catastale 88 mq, Rendita € 360,23, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge benché non specificatamente indicato nella presente descrizione (**Allegato 2**).*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 29/02/2020, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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'art. 567, co. 2, c.p.c., 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- *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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente 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 segnalerà 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.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 obblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenda 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 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14-A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*

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

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

ASSEGNA all'Esperto un fondo spese di € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'Esperto.

AUTORIZZA l'Esperto stimatore a:

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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.

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 22/07/2019;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07/10/2019;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 53197, Registro particolare n. 38260, Presentazione n. 30 del 27/11/2019;
- Istanza di vendita;
- Procura alle liti;
- Contratto di mutuo fondiario a firma del Notaio Lorenza Triola.

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il sottoscritto attesta inoltre che la certificazione notarile depositata dal creditore procedente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 07/10/2019.

Il sottoscritto ha poi proceduto a comunicare, con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo presso gli immobili oggetto di perizia, fissato in data 20/07/2020 alle ore 15:30.

In occasione del suddetto sopralluogo, in presenza del Dott. Cristiano Trione sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'unità immobiliare oggetto del procedimento.

Si allega alla presente perizia il verbale di sopralluogo redatto e firmato dal sottoscritto e dal predetto custode Dott. Cristiano Trione in data 20 luglio 2020 (**Allegato 3**).

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);

- Ufficio Agenzia Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia;
- Notaio Lorenza Triola per reperire l'atto di compravendita relativo all'unità immobiliare Fig. 25, Part. 602 Sub.17.

3. IDENTIFICAZIONE

L'unità negoziale identificata nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere le seguenti proprietà:

- Unità immobiliare ubicata in Bari, alla Via Bovio n. 17, piano T-1, foglio 25, particella 602, subalterno 17, con Atto Rep. N. 5436 Racc. N. 811 del 27/10/2006 a firma del Notaio Lorenza Triola (*Allegato 5*), risulta essere stato venduto dai Sig.ri _____, C.F. _____, e _____, C.F. _____, agli attuali proprietari identificati come segue:

- Sig. _____, C.F. _____, nella misura di 1/2;
- Sig.ra _____, C.F. _____, nella misura di 1/2.

Si precisa che i Sig.ri _____ e _____ risultano attualmente essere coniugati in regime di comunione dei beni come si evince dal certificato di matrimonio (*Allegato 6*) per la quota di 1/2 ciascuno, come si ha evidenza dalla visura catastale (*Allegato 2*).

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Bari sita in via Amendola, ha presentato formale richiesta, depositata in data 05/03/2020, per la verifica di eventuale esistenza di contratti di locazione che interessino le unità immobiliari oggetto del procedimento, registrati, a nome dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], in data anteriore al pignoramento notificato in data 07/10/2019. Ad oggi non si è ricevuto alcun riscontro alla predetta richiesta.

Ad ogni buon conto in fase di sopralluogo si è preso atto che l'immobile risulta occupato dai debitori esecutati.

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

5.1 IMMOBILE FOGLIO 25, PARTICELLA 602, SUBALTERNO 17

L'unità immobiliare oggetto del procedimento, identificato con foglio 25, particella 602, subalterno 17, in seguito a indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, risulta edificato in data antecedente al 1967, ed inoltre, come si evince dalla visura catastale, deriva dai seguenti immobili soppressi, identificati a loro volta dal foglio 30 dalla particella 4048 subalterno 5 e 6, i quali hanno originato l'attuale unità abitativa, oggetto della presente perizia.

Il sottoscritto ha effettuato accesso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari al fine di reperire eventuale documentazione relativa all'immobile ovvero dell'unità immobiliare di che trattasi. Purtroppo, anche a causa del fatto che l'immobile risulti essere stato realizzato prima del 1967, non si è reperita alcun tipo di documentazione tecnica.

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha rilevato delle difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale (*Allegato 4*). In particolare si è preso atto della presenza di una diversa distribuzione degli spazi interni relativamente all'ambiente bagno, avente una larghezza pari a 1,90 m ed un'altezza netta interna di 2,10 m e all'ambiente denominato "stanza" nella planimetria dello stato dei luoghi (*Allegato 7*) come peraltro si evince dalla documentazione fotografica (*foto n. 16 e 17, Allegato 8*).

Si precisa inoltre che in alcune stanze dell'immobile precisamente nei vani cucina e bagno vi è un'altezza interna utile pari a 2,10 metri.

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

Il CTU ritiene che la diversa distribuzione interna rilevata in occasione del sopralluogo possa essere oggetto di sanatoria. Si ritiene che, per poter sanare tale difformità sia necessario presentare presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Bari una CILA in sanatoria e sostenere un costo pari a € 1.000,00 a cui vanno aggiunte le spese per l'aggiornamento catastale pari a € 50,00 e l'onorario del tecnico da incaricare pari a € 800,00.

Per quanto attiene le altezze interne che in talune stanze sono inferiori al minimo consentito, si ritiene che questi vani non possano essere considerati abitabili.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento avvenuto il 07/10/2019), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (***Allegati 10, 11, 12, 13, 14 e 15***), è emerso che a carico dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

- **Immobile Foglio 25, Particella 602, Subalterno 17 (*Allegato 10*)**

1. **Trascrizione del 02/11/2006** - Registro particolare n. 40735, Registro generale n. 60635
Pubblico ufficiale Triola Lorenza, Repertorio 5436/811 del 27/10/2006, Atto Tra Vivi -
Compravendita
2. **Iscrizione contro del 02/11/2006** – Registro particolare n. 11825, Registro Generale n.
60636 (***Allegato 13***)
Pubblico Ufficiale Triola Lorenza, Repertorio 5437/812 del 27/10/2006
Ipoteca Volontaria Derivante Da Concessione A Garanzia Di Mutuo Fondiario
3. **Trascrizione contro del 14/11/2017** – Registro Particolare n. 32866, Registro Generale n.
46725 (***Allegato 14***)
Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte UNEP Corte di Appello, Repertorio 10299/2017 del
14/09/2017, Atto Esecutivo O Cautelare – Verbale Di Pignoramento Immobili
4. **Trascrizione contro del 27/11/2019** – Registro Particolare n. 38260, Registro Generale n.
53197 (***Allegato 15***)
Pubblico Ufficiale Giudiziario Corte UNEP Corte di Appello, Repertorio 9663/2019 del
05/11/2019, Atto Esecutivo O Cautelare – Verbale Di Pignoramento Immobili

6.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'unità immobiliare oggetto della presente perizia, si elencano di seguito le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- **Immobile Foglio 25, Particella 602, Subalterno 17**

Iscrizione contro del 02/11/2006 – Registro Particolare n. 11825, Registro Generale n. 60636 (*Allegato 13*);

Trascrizione del 14/11/2017 – Registro Particolare n. 32866, Registro Generale n. 46725 (*Allegato 14*);

Trascrizione contro del 27/11/2019 – Registro Particolare n. 38260, Registro Generale n. 53197 (*Allegato 15*).

Quindi per la cancellazione delle suddette formalità, dovranno essere sostenuti i seguenti costi pari a € 623,00 relativi a:

- Cancellazione dell'ipoteca volontaria di cui al punto (*Allegato 13*): € 35,00;
- Cancellazione trascrizione (pignoramento) di cui al punto (*Allegato 14*): € 294,00;
- Cancellazione trascrizione (pignoramento) di cui al punto (*Allegato 15*): € 294,00.

7. DIVISIBILITÀ

L'unità immobiliare identificata nei precedenti paragrafi, a parere del sottoscritto CTU, non risulta divisibile e pertanto viene identificata in un unico lotto di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

Unità immobiliare adibita ad uso civile abitazione ubicata in Bari, alla via Bovio n. 17, distinto in catasto urbano al **foglio 25, particella 602, subalterno 17**, piano Terra e Primo, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita catastale € 360,23, di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] per 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

8. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiunglio	Sup. Com. (mq)
Abitazione civile, sita in Bari, Fg. 25 Part. 602 Sub. 17;	1°	3	Abitazione	84,00	1	84,00
	1°	/	Balcone	2,00	*	0,60
	T	/	Locale deposito	1,20	**	0,60
				87,20		85,20
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);						
**"Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura: del 50 per cento, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a)" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.						

9. PERIZIA LOTTO 1

UNITÀ IMMOBILIARE UBICATA NEL COMUNE DI BARI (BA), VIA BOVIO N. 17, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 25, PARTICELLA 602, SUBALTERNO 17

9.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

▪ DATI CATASTALI (*Allegati 2 e 4*):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	25	602	17	A/4	4	T-1	4,5 Vani	88	360,23 €

▪ CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere situato all'interno della zona centrale del Comune di Bari (BA), circondato da edifici in muratura tipici della zona in cui è ubicato il bene oggetto di stima, confinante nell'insieme con altre proprietà adiacenti lateralmente e con atrio interno, salvo altri.

▪ DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un'unità abitativa situata all'interno di un edificio in muratura in zona centrale a Bari (rientrante all'interno del quartiere Libertà), precisamente in Via Bovio civico 17 (*foto 1, Allegato 8*). L'abitazione è accessibile unicamente da Via Bovio ed è sviluppata su tre piani fuori terra, mentre l'unità immobiliare oggetto di perizia, è raggiungibile per mezzo di scala privata ubicata a piano terra dell'atrio interno, mediante la quale si accede al portone di ingresso a piano primo (*foto 2 e 3, Allegato 8*). L'accesso all'interno dell'appartamento in oggetto, avviene tramite un balcone/pianerottolo di arrivo dotato esternamente di una caldaia e di una apertura, precisamente quella relativa alla finestra dell'ambiente bagno (*foto 4 e 5, Allegato 8*).

L'unità immobiliare risulta pertanto, così composta: ingresso con disimpegno, soggiorno, cucina, bagno, camera da letto matrimoniale con piccolo ripostiglio ed una stanza vuota ad uso deposito. Completa la proprietà, vano ad uso deposito nel sottoscala a piano terra (*foto 6 - 22, Allegato 8*), la cui porta di ingresso è in posizione retrostante rispetto alla scala di accesso. (*foto 2, Allegato 8*).

Per quanto attiene la distribuzione interna (**Allegato 7**) concernente alcuni ambienti dell'unità immobiliare, vi è da precisare quanto segue.

Posto che non è stata reperita nessun tipo di pratica edilizia per le ragioni su riportate, la situazione dell'edificio è presumibilmente cristallizzata con quanto riportato nella planimetria catastale. Inoltre, è giusto il caso di precisare che l'altezza utile degli ambienti è inferiore a quella minima che consente l'abitabilità e di ciò si è tenuto conto nella quantificazione del valore dell'immobile.

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l'immobile risulta ad oggi abitato. L'edificio si presenta in discrete condizioni di manutenzione, come esplicitato all'interno del verbale di sopralluogo (**Allegato 3**).

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: muratura portante;
- *Copertura*: Solai latero - cementizi;
- *Pareti esterne*: tompagnature in muratura intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: tramezzature in muratura intonacate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'unità immobiliare presenta all'interno pareti intonacate di bianco; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle a forma quadrata; il bagno e l'angolo cottura della cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di colore chiaro a tutt'altezza (**foto 11 e 13, Allegato 8**);
- *Infissi esterni*: il fabbricato presenta all'ingresso un portone in alluminio dotato di sopraluca (**foto 1, Allegato 22**); le finestre sono in pvc e dotate di inferriate (**foto 4, 10, 12, 18 e 19, Allegato 8**); il deposito sottoscala è dotato di porta in pvc (**foto 2, Allegato 8**);
- *Infissi interni*: infissi in pvc (**foto 14, 18 e 19, Allegato 8**);
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere servito da tutti gli attacchi agli impianti principali (elettrico, idrico, fognario) non provvisti di certificati di conformità.

9.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare* (OMI) dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda/offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda/offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompanature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*.

La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bari, unità immobiliare in Via Principe Amedeo, in zona centrale (quartiere Libertà), ubicata al quinto piano, dotata ingresso, due camerette, camera matrimoniale, salone con balcone esterno, ripostiglio, bagno cucina con interno verandato e angolo lavanderia superficie totale 105 mq.

Prezzo di Vendita: € 130.000,00.

➤ **Comparativo A2**

A Bari, zona centrale, unità immobiliare posta al primo piano con ascensore, in Via Giovanni Pascoli, composta da: ingresso, soggiorno, cucina abitabile, due camere da letto ed un bagno, con superficie totale di 100 mq.

Prezzo di Vendita: € 125.000,00.

➤ **Comparativo A3**

A Bari, unità immobiliare posta al secondo piano non servito da ascensore ubicata in zona centrale in via Principe Amedeo, composta da: ingresso, soggiorno, cucina, tinello con affaccio interno, tre camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Completa la proprietà, cantina ubicata al piano sottoscala. Superficie totale pari a 100 mq.

Prezzo di Vendita: € 125.000,00.

➤ **Comparativo A4**

A Bari, unità immobiliare posta al quinto piano servita da ascensore in Via Pietro Ravanas, costituita ingresso, soggiorno con balcone, cucina, tinello, con ripostiglio, bagno, una camera da letto e bagno. Superficie totale di 80 mq.

Prezzo di Vendita: € 99.000,00.

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3	Comparativo A4
Ubicazione	Bari	Bari	Bari	Bari	Bari
Valore Mercato (€)	-	130.000,00	125.000,00	125.000,00	99.000,00
Superficie Lorda (mq)	86,00	105,00	100,00	100,00	80,00
Superficie Commerciale (mq)	84,60	105,00	100,00	100,00	80,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.238,10	1.250,00	1.250,00	1.237,50

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (**Allegato 9**).

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari Fascia/Zona: Centrale Codice di zona: B7 - Microzona catastale n.: 6	
Min	Max
1.250,00	1.600,00
Valore Medio	1.425,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra € 1.250,00 e € 1.600,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Sufficiente	Sufficiente	Buono	
0,7	0,7	0,85	0,75

Caratteristiche Intrinseche:

Aree esterne, spazi esterni e interni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Buono	Buono	Sufficiente	Buono	
0,8	0,8	0,6	0,8	0,75

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia 0,56 e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a € 1.334,58.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
85,20	1.334,58	0,56	63.959,65

9.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 623,00 e spese per regolarizzare alcune delle difformità rilevate in fase di sopralluogo per € 1.850,00 che saranno sostenute prima della vendita dell'immobile e pertanto poste a carico della procedura.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Camillo Rosalba n.47/Z – 70124 Bari (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Inoltre, come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato dell'immobile	€	63.959,65
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	9.593,95
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	54.365,70
Che si arrotonda a		€ 54.400,00

Bitonto, 20/05/2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

10. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 659/2019;
- b) **Proprietà:** Sig.ri [REDACTED] (C.F. [REDACTED]), e [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) proprietari ciascuno in misura di 1/2 in regime di comunione dei beni;
- c) **Ubicazione:** Comune di Bari (BA), Via Bovio n. 17, piano terra e primo;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'unità immobiliare sita in Bari, alla Via Bovio n.17, avente superficie commerciale pari a 88 mq e consistenza 4,5 vani; e un locale deposito al piano terra di 1,2 mq. L'immobile attualmente non risulta essere locato.
- e) **Identificazione catastale:** unità immobiliare sito nel Comune di Bari, alla Via Bovio n. 17, piano T-1, foglio 25, particella 602, subalterno 17, categoria A/4, classe 4, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 88 mq, rendita € 360,23.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta essere stato realizzato in data antecedente al 1967; sono tuttavia presenti difformità edilizie che è necessario regolarizzare.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 54.400,00 (Cinquantaquattromilaquattrocento,00)

11. ELENCO ALLEGATI

- 1) Atto di precetto notificato;
- 2) Visura storica dell'unità immobiliare Fig. 25, Part. 602, Sub. 17;
- 3) Verbale di sopralluogo;
- 4) Planimetria Catastale Fig. 25, Part. 602, Sub. 17;
- 5) Atto di compravendita dell'immobile;
- 6) Certificato di matrimonio;
- 7) Planimetria stato dei luoghi (difformità).
- 8) Documentazione fotografica Lotto 1;
- 9) Valori OMI;
- 10) Ispezione ipotecaria dell'immobile (Fig. 25, Part. 602, Sub. 17);
- 11) Ispezione ipotecaria Sig. ██████████;
- 12) Ispezione ipotecaria Sig.ra ██████████;
- 13) Iscrizione Contro del 02-11-2006, RG 60636 - RP 11825;
- 14) Trascrizione del 14-11-2017, RG 46725 - RP 32866;
- 15) Trascrizione del 27-1-2019, RG 53197 - RP 38260;