

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice A. Ruffino

Procedura : n° 739/2018 R.G.Es.
Creditore procedente : UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A.
Avv. : Dott. Pasquale Cantore
Debitore Esecutato :
E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA

.....

PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott. Ruffino del 02/02/2019, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 11/02/2019 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. Antonio Manzari.

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

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

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

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

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

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

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

Compiuto tale 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; 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 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 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già

deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

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

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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 inviargli copia ai creditori precedenti 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.

DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI

All. A (Verbali sopralluoghi, Convocazioni e Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetria Catastali);

All. C (Visure Ipotecarie);

All. D (Planimetria immobile);

All. E (Rilievo Fotografico);

All. F (Documenti U.T.C.);

All. G (Tabella Superfici Immobile);

All. H (Documentazione Condominiale);

All. I (Doc. Inesistenza Atti Locazione);

All. L (Visura Camerale).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Ufficio Tecnico Comunale e presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Mola di Bari. Contestualmente l'Avv. Antonio Manzari, in qualità di Custode, procedeva ad informare le parti delle rispettive nomine e dei compiti nonché dei doveri degli esecutati, procedeva ad indire il primo accesso per il giorno 26 febbraio u.s., risultato infruttuoso a causa di un errata indicazione dell'indirizzo dell'immobile oggetto di pignoramento sui documenti allegati e su quelli acquisiti dalla scrivente. Il secondo accesso si è tenuto il successivo 12 marzo quando il Sig. _____, in qualità di Rappresentante ha permesso l'accesso sia al Custode che alla scrivente, la quale ha eseguito attento rilievo metrico e fotografico oltre che ispezione degli impianti e delle caratteristiche e dotazioni degli immobili oggetto di pignoramento.

In data 3 giugno la scrivente, non avendo ancora avuto riscontro alla richiesta di accesso agli atti presentata all'Ufficio Tecnico del Comune di Mola in data 23 aprile, si vedeva costretta a chiedere istanza di proroga al deposito della perizia di stima. Altri problemi relativi all'acquisizione della documentazione hanno rallentato l'attività peritale tra i quali l'individuazione dell'Amministratore di Condominio e l'acquisizione dallo stesso delle dichiarazioni sullo stato debitorio dell'esecutato.

La scrivente si è recata n. 6 volte presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mola, si è recata inoltre presso l'Agenzia del Territorio di Bari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Archivio Notarile di Bari, presso l'Anagrafe del Comune di Mola, dove ha acquisito la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

RELAZIONE ESTIMATIVA: LOTTO UNICO

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore precedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva a firma del Dott. Ambrogio Romano Notaio in Benevento datata 9-01-2019 aggiornata alla data di trascrizione del pignoramento del 14-11-2018;
- 2) Il Creditore precedente ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento;
- 3) Il Creditore precedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile del debitore, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente in uno con la Visura Camerale Storica della Società in liquidazione e altra documentazione anagrafica del Rappresentante esecutato. Dalla documentazione acquisita il debitore risulta **CELIBE**

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: LOTTO UNICO

Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari in data 08/10/2018 con repertorio N. 10503/2018 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 14/11/2018 con nn. 49766/35558 contro

sede Mola di Bari con CF: a favore di

UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. Sede Bergamo CF: 03053920165 per il diritto di proprietà 1/1 , in esso così individuato e così costituito:

1) Porzione del complesso edilizio sito in abitato di Mola di Bari tra via E. De Nicola, via F. Fellini e via N. Rota e precisamente: locale a piano interrato con accesso dalla rampa carrabile prospiciente via F. Fellini civico n. 17 composto di un vano ad uso deposito della consistenza catastale di mq 59 e precisamente il locale posto di fronte a sinistra per chi accede all'interrato e percorre lo spazio di manovra condominiale; Confinante con spazio di manovra condominiale, intercapedine e altro locale del piano, salvo altri; Censito in catasto fabbricati del comune di Mola di Bari al foglio 7, particella 1400, subalterno 17, via Maria Grazia Deledda, piano S1, natura C/2, classe 5, metri quadri 59, rendita

catastale € 149,31.

N.B. L'indirizzo risultante dalla visura catastale, via Maria Grazia Deledda, è errato per un errore attribuibile, forse, alla circostanza che tutta la zona era di espansione e la toponomastica non era ancora stata attribuita esattamente. Infatti via M.G. Deledda è una traversa frontistante via F. Fellini di via N. Rota.

LOCALE DEPOSITO

Descrizione dell'immobile, confini, dati catastali:

Trattasi di un locale con destinazione d'uso DEPOSITO sia urbanisticamente che catastalmente, sito al piano interrato di un edificio facente parte di un complesso edilizio articolato di recente costruzione. L'edificio ha struttura portante in calcestruzzo armato a telaio indipendente e solai in latero cemento. Confina a nord con intercapedine contro terra di via N. Rota, a sud con spazio di manovra condominiale, ad est con altra particella n 2164 edificata e ad ovest con il locale C/2 avente subalterno 18 della particella 1400 di proprietà di _____ con sede in Mola di Bari C.F.

E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Mola di Bari al foglio 7, particella 1400, subalterno 17, via Maria Grazia Deledda, piano S1, natura C/2, classe 5, consistenza metri quadri 59, superficie catastale metri quadri 64, rendita catastale € 149,31. Utilità comuni: foglio 7 ptc 1400, sub. 16 (rampa carrabile e spazio di manovra) e sub. 25 (locale autoclave)

DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOCALE DEPOSITO

Il locale con destinazione deposito è dotato un ampio accesso attraverso lo spazio di manovra condominiale che si raggiunge percorrendo una comoda rampa carrabile chiusa alla strada da un cancello, comandato elettricamente, su via F. Fellini. Dai documenti risulta dotato di civico n. 17 ma non vi è espressa indicazione in situ. (All.E: Foto nn. 1-9)

Ha pianta rettangolare allungata, è chiuso con un doppio infisso in ferro. Il primo a doppia anta con apertura verso lo spazio di manovra, il secondo con doppia anta a libro con apertura verso l'interno del locale. (All.E: Foto n. 19) Non ha alcuna ulteriore apertura risultando completamente cieco.

Sulla parte posteriore, a soffitto, è presente una botola, attualmente chiusa, posta in corrispondenza del marciapiede del prospetto su via N. Rota dell'edificio condominiale. (All.E: Foto n. 15) Non è stato possibile acquisire ulteriori informazioni su tale manufatto rilevato solo visivamente in sito e del quale non vi è menzione in alcun documento nè tecnico nè notarile. Inoltre non sembra essere funzionante nè in uso.

Il locale ha altezza netta interna di m 3,00. Le pareti interne ed i soffitti del locale sono intonacate ad intonaco civile e tinteggiate di bianco, il pavimento è in ceramica azzurra con piastrelle di dimensioni 20x20 sulle quali è stato sovrapposto un pavimento in listelli di finto legno chiaro. (All.E: Foto n. 17)

Sono presenti impianto elettrico ed impianto idrico di cui non è stata fornita certificazione di conformità.

Urbanisticamente ricade in **zona C1 "Espansione Intensiva"**

La superficie commerciale (definizione OMI) è di mq 64. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata. (La tabella che segue è anche fornita in All. G)

TABELLA SUPERFICI Immobile sub 17					
Via F. Fellini s.c. Mola di Bari (BA)					
Ambienti Locale Deposito	Sup. nette mq	Coeff corret.	Sup. nette pond. mq	Altezza int. m	Esposizione
Ambiente Antistante	36,11	100%	36,11	3,00	Cieco
Ambiente Retrostante	23,20	100%	23,20	3,00	Cieco
Totale Sup. interna netta	59,31		59,31		
Totale Sup. interna lorda	59,50				
Totale superficie commerciale (OMI)	64,00 mq				

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"2018 (Agenzia delle Entrate)

Superficie utile (Superficie Equo canone: Legge 392 del 27.07.1978) 59,00 mq

Scheda Sintetica Catastale Immobile

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che

l'immobile, oggetto di pignoramento, risulta allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo (errato):.....via M. G. Deledda s.c.
- Piano.....S1
- Comune..... Mola di Bari
- Sezione Urbana.....----
- Foglio.....7
- Particella.....1400
- Subalterno..... 17
- Categoria Catastale.....C/2
- Classe5
- Consistenza.....59 mq
- Superficie catastale64 mq
- Rendita Catastale..... Euro 149,31
- Intestazione:

> con sede in Mola di Bari
C.F.

Lo stabile, nel suo insieme fu edificato in virtù di Concessione Edilizia n. 302 del 28/07/1994 (All.F) Pratica n. 100/94 e successiva Concessione in Variante n. 17 del 20/01/1997 Pratica n. 378/96. In data 25/05/98 il sig. in qualità di Rappresentante dell'omonima Impresa proprietaria presentava al Dirigente dell'UTC in virtù dell'art. 4, commi 1 e 2, del D.P.R. 425/1994 in vigore nel 1998, domanda a cui veniva allegata la documentazione allora richiesta (Certificato Collaudo Statico, Dichiarazioni conformità impianti, Dichiarazioni conformità al progetto, accatastamento) per ottenere il Permesso di Abitabilità/Agibilità. A tale domanda non è seguito alcun riscontro presente nella pratica a cui la scrivente ha avuto accesso. Attualmente l'immobile risulta conforme al

progetto a meno della presenza di una pannellatura in cartongesso che divide parzialmente il locale. Tale modifica sarebbe dovuta essere legittimata con comunicazione inizio lavori asseverata e conseguente variazione catastale. La pratica per sanare tale inadempinza comprende una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 516 euro (art. 37 Capo II del Testo Unico Edilizia D.P.R. 380/2001 e successive modificazioni) oltre al costo della pratica per la variazione catastale (DOCFA) più le competenze dei professionisti incaricati.

Tutta la documentazione acquisita dalla scrivente a seguito dell'istanza di accesso agli atti è fornita in All.F.

Il locale non è tra quelli per i quali è obbligatoria la redazione di APE

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

PROVENIENZA

All'atto della trascrizione del pignoramento in data 14/11/2018 nn. 35558/49766 l'immobile risultava di proprietà di _____ con sede in Mola di Bari C.F. _____, piena proprietà.

Inoltre, in merito alla provenienza e proprietà dell'immobile, per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte precedente (Certificato Notarile a firma Dott. Ambrogio Romano, notaio in Benevento, datato 09/01/2019), e dai documenti visionati dalla scrivente presso l'Archivio Notarile di Bari e presso la Conservatoria dei RRII di Bari, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità nel ventennio anteriore alla data della trascrizione del pignoramento:

- 1) Trascrizione del 19/11/1997, nn. 27575/37209: Atto di compravendita del

13/11/1997 Repertorio 143638 del 13/11/1997 per Notaio Vito Padolecchia in Mola di Bari con cui vendeva ai coniugi in regime di comunione dei beni

- 2) Trascrizione del 03/08/2001, nn. 31458/22296: Atto di compravendita Repertorio 49928 del 6/07/2001 per Notaio Sylos Calò Giuseppe in Mola di Bari a favore di per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugi in regime di divisione dei beni contro , coniugi in comunione legale dei beni.
- 3) Trascrizione del 05/09/2005, nn.28780/46469: Atto di compravendita Repertorio 51718/8894 del 8/08/2005 per Notaio Sylos Calò Giuseppe in Mola di Bari a favore di con sede in Mola di Bari C.F. , piena proprietà., contro per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$, coniugi in regime di divisione dei beni.
- 4) Iscrizione del 23/12/2005 nn. 17592/68206: Ipoteca volontaria di € 90.000,00 concessa a garanzia di mutuo fondiario di € 60.000,00 di anni 10 e mesi 3, con atto 16/12/2005 per Notaio Sylos Calò Giuseppe in Mola di Bari Rep. 51800/8934 a favore di Banca Carime SPA, sede Cosenza sulla piena proprietà dell'unità negoziale, contro con sede in Mola di Bari C.F. , piena proprietà.
- 5) Iscrizione del 10/12/2009 nn. 11655/55184: Ipoteca Legale di € 88.203,74 derivante da ipoteca legale del 24/11/2009 di € 44.101,97 a favore di Equitalia ETR SPA contro . con sede in Mola di Bari sulla piena proprietà dell'unità

negoziale.

- 6) Iscrizione del 31/05/2011 nn. 5483/24069: Ipoteca Legale di € 129.955,84 derivante da ipoteca legale Repertorio 463/1411 del 17/05/2011 di € 64.977,92 a favore di Equitalia ETR SPA contro . con sede in Mola di Bari.
- 7) Trascrizione del 14/11/2018 con nn. 49766/35558 dell'atto di pignoramento immobiliare emesso da UNEP-Bari Tribunale di Bari in data 08/10/2018 con repertorio N. 10503/2018 contro . sede Mola di Bari con CF: a favore di UNIONE BANCHE ITALIANE S.P.A. Sede Bergamo CF: 03053920165 per il diritto di proprietà 1/1

Gli atti di compravendita su riportati risultano tutti correttamente denunciati al NCEu come verificabile dalla documentazione fornita dalla scrivente in All. B.

L'unica discrasia rilevata nella documentazione riguarda la toponomastica infatti l'immobile in alcuni documenti risulta in via Fellini civ. 17 in altri via Rota s.c., in altri in via M.G. Deledda s.c., ciò ha avuto origine da un'erronea variazione toponomastica effettuata d'ufficio il 2/12/2005 derivante da aggiornamento dell'ARCHIVIO NAZIONALE DEGLI STRADARI E DEI NUMERI CIVICI (ASNC)

STIMA

Procedimento di stima:

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 1°-2 semestre 2018, comune di Mola di Bari, Fascia/zona: D1, PERIFERICA, microzona catastale 1, codice zona D1, tipologia prevalente Abitazioni Civili,
- Non si è acquisito alcun valore in base a compravendite effettuate, questo a causa della scarsità di compravendita in zona di locali ad uso deposito con caratteristiche analoghe.
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto anche

dell'andamento quantitativo delle compravendite e il numero di immobili simili attualmente offerti sul mercato. (Ricerca effettuata sui siti immobiliari e presso agenzie). Si è effettuata una comparazione con locali venduti anche in zone diverse del territorio comunale.

In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile, la qualità e lo stato di conservazione (molto buono) dell'edificio, la posizione, il fatto di essere un immobile cieco ma di facile ed immediato accesso dalla rampa condominiale anche con mezzi di grandi dimensioni, per le dotazioni impiantistiche, che tutto lo stabile condominiale non è dotato di certificato di agibilità, che necessità di regolarizzazione della tramezzatura realizzata, la scrivente ritiene congruo il valore pari a 800,00 €/mq che moltiplicato per la superficie di mq 64,00 (vedi tabella) porta ad un valore complessivo di € 51.200,00.

La procedura chiede inoltre che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti e si considerino tutte le spese di sanatoria e gli eventuali debiti condominiali.

In merito alla situazione debitoria l'amministratore di condominio Giuseppe Mensica ha dichiarato (All. H) che di non aver chiara l'anagrafica dell'immobile di cui la scrivente ha chiesto informazioni ma che gli risulta un debito per il 2018 di € 325,24 da dividere con il locale adiacente sub 18 che agli atti del condominio risulta dello stesso proprietario (con sede in Mola di Bari) mentre per il 2019 il debito del solo locale pignorato dovrebbe essere di € 13,00 x 8 (al 1° agosto 2019) pari ad € 117,00 + canoni e consumi acqua e fogna e salvo conguaglio da bilancio. Infatti la quota mensile fissa ammonta ad € 13,00. Non sono state deliberate spese straordinarie.

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza oggetto di pignoramento (agosto 2019), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in:

51.200,00. Euro (dico Euro cinquantunomiladuecento//00).

A seguito della decurtazione del 15% (€ 7.680,00) e la sottrazione delle spese di sanatoria tecnico amministrativa (€ 1.200,00 circa) e il debito condominiale(€ 287,00 circa), il prezzo da porre a base d'asta è di € 42.033,00.

(dico Euro quarantaduemilatrentatre//00)

L'immobile è destinato ad uso deposito. Attualmente in apparente disuso. A seguito di ricerca presso l'Ufficio del Registro non risultano atti di locazione in corso di validità. (All.I) Non risultano, per quanto si è potuto accertare, formalità, vincoli ed oneri (anche di natura condominiale), gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente. Non vi sono vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso e l'immobile non ha vincoli storico-artistici e non ricade in zona tutelata.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 18 pagine dattiloscritte e di n° 10 allegati siglati con A-B-C-D-E-F-G-H-I-L ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. Dott. Ruffino per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento si dovessero ritenere necessari.

Bari, 8 agosto 2019

Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi