

# TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

***G. Es. dott. Antonio RUFFINO***

## ELABORATO PERITALE DI STIMA

RELATIVO ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G. Es. n. 85/2022

PROMOSSA DA

CREDITORE PROCEDENTE.: **BELGIRATE SECURITISATION S.r.l.** (avv. Tommaso Ruccia)  
in danno di

DEBITORE ESECUTATO: [REDACTED]

  


**C.T.U.: ing. Marco STRAMAGLIA**



## INDICE

1	AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI .....	4
2	SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI .....	8
3	CONTROLLI PRELIMINARI.....	9
4	VERIFICHE ED ACCERTAMENTI.....	10
4.1	Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati .....	10
4.2	identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.....	11
4.3	elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito .....	11
4.4	acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato.....	13
4.5	esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI .....	13
5	STIMA IMMOBILI LOTTO 1 .....	14
5.1	descrizione analitica dell'alloggio A) .....	14
5.1.1	stato di possesso dell'alloggio A).....	17
5.1.2	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente .....	17
5.1.3	vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita.....	17
5.2	determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato .....	18
5.2.1	stima alloggio A).....	20
5.2.2	stima LOTTO 1 .....	21
6	CONCLUSIONI.....	22

## APPENDICI

- Appendice 1)** certificato anagrafico di stato civile del debitore esecutato;
- Appendice 2)** ispezione ipotecaria del 21 ottobre 2022;
- Appendice 3)** visura catastale storica immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 4)** stralcio di mappa contenente la particella catastale relativa all'immobile oggetto di pignoramento;
- Appendice 5)** planimetria catastale immobile sito in Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, oggetto di pignoramento;
- Appendice 6)** atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato, atto di compravendita del 09 novembre 2005 Repertorio 21249 Raccolta 12086 trascritto in data 10 novembre 2005 Registro Particolare 36036 Registro Generale 59452;
- Appendice 7)** planimetria bene pignorato appartenente al lotto n. 1;
- Appendice 8)** documentazione fotografica bene pignorato lotto n. 1;
- Appendice 9)** dichiarazione amministratore pro-tempore condominio via Trevisani n. 74 – Bari (BA);
- Appendice 10)** "Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari;



**Appendice 11)** raccomandata A.R. del 12.11.2022 (n. 14785925459-8) di invio perizia al debitore esecutato.



## 1 AFFIDAMENTO INCARICO, QUESITI ED ACCERTAMENTI

Il sottoscritto Ing. Marco Stramaglia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al progressivo 7181 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al progressivo 2441, nel decreto di fissazione udienza ex art. 569 c.p.c. del 02.05.2022 (inviato telematicamente via p.e.c. in pari data), riceveva incarico dal G. Es. Dott. Antonio RUFFINO quale Consulente Tecnico di Ufficio nella procedura esecutiva indicata in epigrafe (R.G. Es. n. 85/2022) per procedere alla stima dei seguenti beni ipotecati, come da atto di pignoramento immobiliare trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31 marzo 2022 Registro Particolare 12085 Registro Generale 16224 a favore di *Belgirate Securitisation S.r.l.*, con sede in Roma (RM) C.F. e P. I.V.A.: 14521991001, contro [REDACTED] nato a Bari (BA) il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa.

In sede di giuramento c.t.u., con la firma del *verbale di giuramento dell'esperto*, il G. Es. disponeva i seguenti accertamenti e quesiti (come riportati nell'anzidetto verbale):

*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, verifichi l'eventuale 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 similare 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, nonchè per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);*
- 11) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*
- 12) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*



- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.*
- 18) *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.*
- 19) *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.*



## 2 SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

A valle di numerosi tentativi di invio, risultati vani, espletati da parte del Custode Giudiziario, a mezzo raccomandata postale, della comunicazione al debitore esecutato recante data ed ora del primo accesso, solo nella giornata del 26 ottobre 2022, alle ore 09:00 circa e grazie all'amministratore *pro-tempore* del Condominio in Bari (BA) di via Trevisani n. 74 dott. Giovanni Memmi, il sottoscritto ing. Marco Stramaglia, unitamente al Custode Giudiziario avv. Angela Monica De Meo, nell'esperimento del proprio incarico di consulenti tecnici d'ufficio, davano inizio alle operazioni peritali, nel corso delle quali si provvedeva, alla ricognizione del cespite oggetto di pignoramento e stima collocato all'interno del condominio sito in Bari (BA) alla via Trevisani n. 74.

Altresì, come da prassi, in tale occasione si provvedeva a compiere un'accurata identificazione del suindicato bene periziando, al fine di determinarne le caratteristiche principali, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione dello stesso.

Con la stesura del verbale di sopralluogo, letto e sottoscritto da tutti i presenti, ovvero dall'avv. Angela Monica De Meo, dallo scrivente c.t.u. e dal dott. Giovanni Memmi, quest'ultimo nelle vesti di amministratore *pro-tempore* del Condominio in Bari (BA) di via Trevisani n. 74, si concludevano le operazioni peritali finalizzate all'accesso nel cespite oggetto di procedura esecutiva.



### 3 CONTROLLI PRELIMINARI

Dalla visione degli atti inviati telematicamente e contenuti nel fascicolo del presente procedimento di esecuzione immobiliare R.G. Es. 85/2022 (Tribunale di Bari) è emerso che:

1. il creditore procedente *Belgirate Securitisation S.r.l.* ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva redatta e controfirmata a cura del notaio in Palermo (PA) Giulia Barbagallo; in particolare, dalla consultazione della succitata certificazione notarile sostitutiva, si evince che essa, correttamente, risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni rispetto alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il giorno 31.03.2022 e che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
2. il creditore procedente non ha provveduto al deposito dell'estratto catastale attuale in uno all'estratto catastale storico relativo all'immobile oggetto di pignoramento; i suddetti certificati sono stati acquisiti dallo scrivente c.t.u. e risultano parte integrante del presente elaborato peritale costituendone un'appendice, come rilevabile consultando i successivi paragrafi dell'elaborato peritale di stima.
3. il creditore procedente non ha provveduto al deposito del certificato anagrafico di stato civile del debitore esecutato; il suddetto certificato risulta acquisito dallo scrivente c.t.u. ed allegato al presente elaborato peritale (**app. n. 1**).

Altresì, dalla consultazione degli archivi del Comune di Bari (BA) è emerso che alla data dell'acquisto dell'immobile oggetto di pignoramento (Comune di Bari (BA) fg 25 ptc 474 sub 23 via Trevisani n. 74, piano terra e interrato), il debitore esecutato risultava di stato libero (e tale risulta anche nell'attualità).



## 4 VERIFICHE ED ACCERTAMENTI

Nella presente sezione sono contenuti gli esiti delle verifiche di cui al precedente paragrafo n. 1 disposte dal G. Es. ed eseguite dallo scrivente c.t.u..

### 4.1 Controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori eseguiti

Dall'esame della documentazione in atti, nonché dalle ricerche svolte dal sottoscritto c.t.u. presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari (**app. n. 2**), si conferma la completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente in ordine alle iscrizioni e trascrizioni relative al bene pignorato eseguite nel ventennio anteriore rispetto alla data di trascrizione del pignoramento in oggetto (31.03.2022); in dettaglio, risultano presenti le seguenti iscrizioni e trascrizioni:

1. Trascrizione del 10 novembre 2005 Registro Particolare 36036 Registro Generale 59452, a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'atto di compravendita per notar Maria Chiara Tatarano in Bari (BA) del 09 novembre 2005 Repertorio 21249 Raccolta 12086 con cui [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] acquistava i diritti per l'intero della piena proprietà del seguente immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA):
  - al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 10 novembre 2005 Registro Particolare 15460 Registro Generale 59453 a favore di *Unicredit Banca S.p.A.* con sede legale in Bologna (BO) C.F.: 12931320159 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Maria Chiara Tatarano in Bari (BA) del 09 novembre 2005 Repertorio 21249 Raccolta 12086. Ipoteca su:
  - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà Pascale e/o aventi causa);
3. Iscrizione d'ipoteca giudiziale dell'11.01.2008 Registro Particolare 214 Registro Generale 1469, nascente da Decreto Ingiuntivo del 06 novembre 2007 Repertorio 2115, in favore di *Condominio in Bari (BA) di via Trevisani n. 74* C.F.: 93033440723 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento [trascrizione del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari (BA) in data 11 gennaio 2007 al n. 2115/2007 a garanzia del capitale di € 394,75 (*diconsi* euro trecentonovantaquattro/75 totale € 600,00 (*diconsi* euro seicento/00)), ipoteca su:
  - unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà Pascale e/o aventi causa];
4. Trascrizione dell'08 giugno 2011 Registro Particolare 15801 Registro Generale 25001 in favore di *Unicredit Banca S.p.A.* con sede legale in Roma (RM) C.F.: 00348170101 contro [REDACTED]



nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 08 aprile 2011 Repertorio 1940/2011);

5. Trascrizione del 31 marzo 2022 Registro Particolare 12085 Registro Generale 16224 in favore di *Belgirate Securitisation S.r.l.*, con sede in Roma (RM) C.F. e P. I.V.A.: 14521991001 contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 15 febbraio 2022 Repertorio 2504/2022).

Pertanto, con riferimento alla proprietà dell'immobile oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare n. 85/2022, in ragione della certificazione ipocatastale in atti, risulta la seguente titolarità:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà Pascale e/o aventi causa; intestato a:

☛ [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], piena proprietà per 1/1.

#### **4.2 identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali**

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Bari (ex Catasto Urbano), è emerso che il bene investito da procedura di pignoramento risulta attualmente identificabile in N.C.E.U. (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) dei Comuni di Bari (BA) (come da visura, stralcio di mappa catastale e planimetria allegati alla presente, rispettivamente **app. nn. 3, 4, 5**) come:

- ✓ unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa.

#### **4.3 elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile e verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio e della agibilità; verifica, altresì, della coincidenza tra ciò che è stato assentito con il titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito**

Sulla base delle ricerche effettuate presso l'U.T.C. della città di Bari (BA) è emerso quanto segue:

- ✓ il fabbricato di cui è parte integrante l'immobile oggetto di pignoramento ubicato in Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà Pascale e/o aventi causa, è stato realizzato in data anteriore rispetto al 1 settembre 1967, come anche confermato nel titolo di provenienza del bene pignorato, il contratto di



compravendita di cui al successivo § 4.4. A giudicare dalle caratteristiche costruttive, struttura costituita da muratura portante in tufo, nonché dalla tipologia di finiture comuni e condominiali, è parere dello scrivente c.t.u. che il fabbricato che accoglie l'immobile oggetto di pignoramento sia un manufatto realizzato verosimilmente in un periodo storico antecedente agli '40.

- ✓ non risulta alcuna pratica edilizia (D.I.A., S.C.I.A., C.I.A.L., Concessioni Edilizie in Sanatoria) relativa all'immobile oggetto di pignoramento, come emerge da una ricerca effettuata dai tecnici comunali su indicazione del sottoscritto;
- ✓ l'immobile oggetto di procedura esecutiva non risulta munito di regolare *Certificato di Abitabilità/Agibilità* rilasciato dall'U.T.C. della città di Bari (BA);
- ✓ dal confronto tra la planimetria catastale dell'immobile (*app. n. 5*) e le rilevanze scaturite in sede di sopralluogo, è emerso che quanto dichiarato all'atto del primo accatastamento dell'immobile oggetto di valutazione non corrisponde al reale stato dei luoghi; in particolare, sono state riscontrate le seguenti difformità di tipo volumetrico/distributivo:

1. presenza di superfici aggiuntive di alloggio non rilevabili dalla planimetria catastale; in particolare, a piano terra è stata riscontrata la presenza di un servizio igienico incompleto (solo vaso) non aerato ed illuminato naturalmente, ricavato all'interno di una nicchia della parete portante che segna il confine ovest del cespite a piano terra), mentre a piano interrato la superficie planimetrica effettiva degli ambienti collocati a sud rispetto alle scale (il vano da cui si accede nel servizio igienico ed il servizio igienico stesso) risulta maggiore rispetto a quella indicata nella planimetria catastale, atteso che i succitati vani si estendono oltre la parete di confine laterale ad ovest della scala per una quantità di circa 1,5 m. Si precisa che tali superfici aggiuntive rispetto a quanto presente nell'elaborato planimetrico catastale non rappresentano un abuso di tipo volumetrico, atteso che esse sono contenute all'interno della sagoma del fabbricato e che sono certamente presenti sin dall'epoca di fabbricazione del manufatto collocato al civico n. 74 di via Trevisani.
2. Presenza di una diversa distribuzione di porte-finestre e varchi ubicati nella porzione interrata del cespite pignorato; in particolare, non risulta presente il varco che pone in comunicazione diretta il servizio igienico con la cucina e, diversamente, è stata rilevata la presenza di una porta finestra che consente di raggiungere il sotto scala a partire dal vano che precede il servizio igienico.

In merito alla sanabilità delle difformità appena rappresentate, vale quanto segue: posto che tali difformità rilevate non sono classificabili fra gli abusi contemplati agli artt. *n. 31 Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali* e *n. 32 Determinazione delle variazioni essenziali* del *D.P.R. 380/2001 Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* come modificato dal *D. Lgs n. 301 del 2002*, considerato, altresì, che durante il corso del sopralluogo *in loco* è stato possibile appurare che le superfici aggiuntive sono state concepite all'epoca della realizzazione del fabbricato, in ottemperanza ai disposti di cui all'art. 36 del già citato *D.P.R. 380/2001*, essi risultano sanabili presentando, presso l'U.T. competente per territorio, un'istanza di *Accertamento di conformità* (in sostanza una richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria operata su opere già realizzate). Per quel che concerne i costi da sostenersi per condurre a termine l'iter burocratico finalizzato alla regolarizzazione dei suindicati abusi, in ragione dell'entità non significativa degli stessi, si stima che essi ammontino, tra spese istruttorie per l'avvio della pratica, sanzioni amministrative, presentazione di pratica Docfa necessaria per la variazione della planimetria catastale dell'immobile ed onorari professionali da riconoscere ai tecnici incaricati (geometra, architetto o ingegnere), a circa 2.500,00 €;

- ✓ il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- ✓ all'uopo la certificazione Ape sarà depositata telematicamente dallo scrivente c.t.u. nel corso del *iter* relativo alla procedura esecutiva in oggetto.



#### **4.4 acquisizione presso i competenti uffici dell'attuale certificato di destinazione urbanistica, delle mappe censuarie e dei documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato**

In merito all'acquisizione del Certificato di destinazione urbanistica, vale quanto segue: il bene di che trattasi ricade nella classificazione di cui all'art. n. 30 comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D. Lgs. n. 301 del 2002 che testualmente, così recita: Gli atti tra vivi, sia in forma pubblica sia in forma privata, aventi ad oggetto trasferimento o costituzione o scioglimento della comunione di diritti reali relativi a terreni sono nulli e non possono essere stipulati né trascritti nei pubblici registri immobiliari ove agli atti stessi non sia allegato il certificato di destinazione urbanistica contenente le prescrizioni urbanistiche riguardanti l'area interessata. Le disposizioni di cui al presente comma non si applicano quando i terreni costituiscano pertinenze di edifici censiti nel nuovo catasto edilizio urbano, purché la superficie complessiva dell'area di pertinenza medesima sia inferiore a 5.000 metri quadrati.

Pertanto, in ottemperanza ai disposti evidenziati nel periodo precedente, non si è proceduto con l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica relativo all'immobile investito da procedimento esecutivo.

Altresì, con istanza effettuata presso il notaio rogante in Bari (BA) Maria Chiara Tatarano, è stato acquisito l'atto di provenienza del bene pignorato in favore del debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], atto di compravendita del 09 novembre 2005 Repertorio 21249 Raccolta 12086 trascritto in data 10 novembre 2005 Registro Particolare 36036 Registro Generale 59452 che si allega alla presente (**app. n. 6**).

In ultimo, per quanto concerne l'acquisizione della mappa censuaria degli immobili oggetto di stima, si rimanda al precedente punto 4.2..

#### **4.5 esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento: formazione LOTTI**

Dall'esame della documentazione in atti e di quella prodotta ed acquisita durante il corso delle operazioni peritali, lo scrivente c.t.u. ha individuato il seguente unico LOTTO di vendita:

LOTTO 1:

- A) alloggio popolare di 3 (*diconsi* tre) vani ed accessori, sito nel Comune di Bari (BA) costituito da porzione di fabbricato alla via Trevisani n. 74 piano terra ed interrato, composto da un ingresso e da un servizio igienico incompleto non aerato ed illuminato naturalmente a piano terra, nonché da cucina, soggiorno/pranzo, camera da letto singola e servizio igienico non aerato ed illuminato naturalmente a piano interrato, oltre ad una chiostrina di complessivi 12,62 mq utilizzabile come spazio esterno coperto, per una superficie commerciale pari a 70,27 mq (superficie lorda coperta 66,48 mq), identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al fg 25 ptc 474 sub 23 via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa.



## 5 STIMA IMMOBILI LOTTO 1

In tale paragrafo si provvederà, successivamente alla descrizione analitica del bene che costituisce il lotto 1, alla individuazione motivata del criterio di stima prescelto e, in ultimo, alla vera e propria stima dei beni costituenti il lotto in esame.

### 5.1 descrizione analitica dell'alloggio A)

L'immobile in oggetto è sito al piano terra/interrato di un manufatto di quattro piani fuori terra ubicato in Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, in una zona centrale dell'area urbana del territorio comunale che si è sviluppata attorno al centro storico già a partire da epoche antecedenti rispetto allo scoppio della seconda guerra mondiale.

Pertanto, tale zona risulta caratterizzata dalla presenza di molteplici edifici di tipo residenziale, di numerose piazze e giardini pubblici, nonché di fabbricati sede di uffici e presidi comunali e pubblici, di scuole materne e dell'obbligo, di centri di culto, di associazioni culturali, sociali e politiche, nonché di svariati istituti di credito ed esercizi commerciali di vendita al dettaglio, che di fatto la rendono uno dei principali luoghi di aggregazione della città, all'interno del quale si sviluppa la vita pubblica, economica, culturale, sociale e ricreativa dei cittadini residenti.

L'edificio che accoglie l'immobile oggetto della presente relazione di stima, il cui unico accesso di tipo pedonale avviene dal civico n. 74 di via Trevisani, risulta costituito da complessivi n. 4 piani fuori terra ed n. 1 piano interrato; i piani dal primo al terzo sono destinati esclusivamente ad accogliere unità immobiliari di tipo residenziale/uffici, il piano terra a quota marciapiedi risulta destinato ad accogliere locali artigianali/deposito/esercizi commerciali, il piano interrato è destinato ad accogliere immobili di tipo ultrapopolare e/o locali deposito; l'edificio in oggetto risulta provvisto di ascensore realizzato nel recente passato.

L'immobile pignorato, collocato al piano terra di tale fabbricato ed accessibile esclusivamente da un portone pedonale sito al civico n. 74 di via Trevisani, presenta una superficie lorda coperta interna pari a complessivi 66,48 mq (12,71 mq dislocati a piano terra, 53,77 mq distribuiti a piano interrato), e risulta munito di affacci orientati unicamente verso n. 3 chiostrine interne alla sagoma complessiva del manufatto collocato al civico n. 74 di via Trevisani, indispensabili per fornire aria e luce a numerosi ambienti, ai diversi piani di cui si compone il fabbricato, che diversamente risulterebbero privi di illuminazione ed aerazione naturale; in particolare, mentre le chiostrine di dimensioni minori sono situate subito a valle della porta d'ingresso all'immobile ed in corrispondenza del sistema di scale necessario per raggiungere il piano interrato, la chiostrina di dimensioni maggiori risulta collocata all'estremo est dell'immobile pignorato verso un'area interna privata condivisa con altri cespiti appartenenti allo stesso condominio.

La porta d'accesso all'immobile è situata nell'androne a piano terra del fabbricato, sulla parete di sinistra rispetto a coloro che giungono dal portone d'accesso al manufatto, lateralmente rispetto all'ascensore di recente installazione; essa introduce in un ambiente unico che funge da ingresso, di forma all'incirca rettangolare in pianta (per la presenza di alcune riseghe ed allargamenti) molto allungata e superficie utile pari a 8,70 mq compreso scale di accesso al piano interrato.

Detto spazio, non aerato naturalmente, risulta illuminato grazie alla presenza di n. 2 chiostrine, di cui la prima collocata immediatamente a valle della porta d'ingresso (superficie netta di 2,53 mq) e la seconda in corrispondenza delle scale necessarie per raggiungere i vani a piano interrato (superficie netta di 3,07 mq circa); immediatamente a valle della porta d'accesso, in corrispondenza della parete di sinistra per chi entra nel cespite, è presente una porta che introduce in una nicchia del muro, di superficie minima pari a 0,48 mq, all'interno della quale è stato realizzato un servizio igienico incompleto, non aerato ed illuminato naturalmente, costituito dal solo vaso.

Con riferimento alle scale di accesso al piano interrato, esse sono costituite da un sistema irregolare ed articolato di n. 14 alzate piuttosto scomode (differenti tra loro con valori pari a circa 18/19 cm cad.) ed n. 15



pedate di dimensioni differenti, alcune delle quali poco agevoli in quanto disposte in curva e/o caratterizzate da dimensioni ridotte (dell'ordine di 25 cm circa).

Oltrepassato tale sistema di scale, si raggiunge il varco, munito di porta d'accesso, che precede i vani collocati al piano interrato; esso introduce in un corridoio che funge da ingresso e da spazio distributivo necessario per raggiungere la totalità degli ambienti presenti in tale piano.

In particolare, mentre sulla parete lunga del corridoio che contiene la porta d'accesso è collocata *in primis* una finestra che consente l'illuminazione naturale ed a seguire un varco (sprovvisto di porta) che introduce in altro ambiente del cespite verosimilmente adibito a zona notte, sulla parete corta posta sul fondo del corridoio è presente altro varco (sprovvisto di porta) che introduce in un ambiente adibito a cucina; diversamente, sulla parete lunga opposta rispetto a quella che contiene la porta d'accesso al piano interrato e frontalmente rispetto a questa, è collocato un altro varco (anch'esso sprovvisto di porta) che introduce in altro ambiente del cespite, adibito a soggiorno/pranzo.

Dall'ambiente verosimilmente (ed impropriamente) adibito a zona notte, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta, di consistenza utile pari a 5,18 mq, è possibile ricevere aria e luce grazie ad una porta-finestra prospiciente e sottostante il sistema di scale di accesso al vano interrato.

Sulla parete di confine di tale vano ubicata a sinistra rispetto al varco d'accesso, è presente un'apertura nella muratura (sfornita di porta) che, unitamente ad un gradino di altezza pari a circa 15 cm, introduce nel servizio igienico in dotazione all'alloggio, di forma perfettamente rettangolare in pianta e superficie utile pari a 5,17 mq, non aerato ed illuminato naturalmente; detto servizio igienico, si presenta suddiviso in ulteriori n. 3 ambienti ciascuno dei quali contenente un articolo sanitario (vaso, piatto doccia, etc.).

La cucina, caratterizzata da una forma perfettamente rettangolare in pianta di consistenza utile pari a 7,81 mq, riceve aria e luce a partire da una chiostrina interna al manufatto di forma perfettamente rettangolare in pianta e dimensioni 12,62 mq nella quale, ai piani superiori, si affacciano anche molteplici ambienti di una parte degli alloggi che costituiscono il condominio.

Il soggiorno/pranzo, caratterizzato da una forma perfettamente rettangolare in pianta di consistenza utile pari a 16,01 mq, riceve aria e luce a partire dalla chiostrina interna al manufatto condivisa con la cucina; altresì, esso risulta posto in comunicazione diretta con la cucina per mezzo di un varco praticato nella muratura di separazione tra i due ambienti in adiacenza rispetto alla porta finestra del soggiorno/pranzo.

Gli ambienti dell'alloggio presentano altezze interne utili differenti: in particolare, mentre l'altezza utile del piano terra è pari a circa 2,67 m, al piano interrato sono state rilevate le seguenti altezze: 2,40 m per il soggiorno/pranzo e per l'ambiente adibito verosimilmente a zona notte, 2,50 m per il corridoio e la cucina, 2,40 m ed 1,90 m per i diversi ambienti di cui si compone il servizio igienico; tutte le altezze rilevate sono state calcolate a partire dall'estradosso del piano di calpestio finito all'intradosso del solaio di copertura finito.

L'elaborato grafico e la documentazione fotografica allegati alla presente (risp. **app. nn. 7 e 8**) rendono piena ed esaustiva testimonianza di tutto quanto appena riferito.

### **Caratteristiche strutturali del fabbricato**

Da un punto di vista statico si precisa che l'edificio che accoglie l'immobile in questione è costituito da una struttura portante in elevazione in muratura di mattoni in tufo.

Gli orizzontamenti che realizzano i solai di copertura sono costituiti, con riferimento ai soli livelli visionati, ovvero piano terra e piano interrato, da volte piane costituite da solai alla *margherita* e da putrelle metalliche (acciaio) e mattoni in laterizio; il sistema fondazionale è presumibilmente costituito da un semplice allargamento delle pareti portanti in corrispondenza del piano di sedime.

I muri di tamponamento, e più in generale le pareti portanti, sono in tufo e presentano uno spessore variabile in ragione del piano di collocazione; in particolare, lo spessore si riduce passando dai piani inferiori a quelli superiori.

La coibentazione del solaio di copertura è stata presumibilmente realizzata con lastre di materiale coibente (come ad esempio il polistirene estruso espanso ad alta densità) dello spessore di circa 7 cm, guaina in P.V.C. e zavorra in ghiaia.



Il rivestimento esterno delle pareti di tomagno è costituito da intonacatura e tinteggiatura finale con cromatura di colore chiaro tendente al marrone chiaro/beige.

#### ***elementi di rifinitura dell'alloggio pignorato***

Il pavimento dell'intero alloggio, compreso il servizio igienico, è realizzato con piastrelle quadrate di gres porcellanato di colore marrone molto chiaro, posate in opera parallelamente rispetto alle pareti di tomagno del fabbricato; detta pavimentazione appare di scarsissima qualità (3° scelta).

Le pareti relative a tutti gli ambienti, ad eccezione del servizio igienico e della cucina, sono intonacate e rivestite con tinteggiatura finale di colore chiaro tenue.

Il rivestimento delle pareti del servizio igienico, a tutt'altezza dal pavimento finito all'intradosso del soffitto, è costituito da piastrelle quadrate e rettangolari in ceramica, di 3° scelta, caratterizzate da colorazione molto chiara tendente al bianco.

Si precisa che il rivestimento delle pareti della cucina, in passato visibilmente presente, risulta mancante in quanto rimosso lasciando a vista il sottofondo costituito dall'intonaco e dal collante; diversamente, anche la chiostrina di dimensioni maggiori, utilizzata per conferire luce alla cucina ed al soggiorno/pranzo, risulta rivestita fino ad un'altezza pari a circa 2,00 m con piastrelle di 3° scelta simili rispetto a quelle presenti nel servizio igienico.

L'intradosso della copertura degli ambienti appare intonacato e rifinito con tinteggiatura bianca a tempera.

Le porte d'accesso all'alloggio, sia a piano terra che a piano interrato, non sono di tipo blindato ed appaiono costituite da telai in anticorodal (color oro) muniti di maniglia completa di serratura, che rappresentano il sostegno per una serie di vetri opachi a formare una figura simile ad una scacchiera; non sono state rilevate porte interne, ad eccezione di alcune della tipologia a soffietto di colore bianco e scarsamente funzionanti.

Il battiscopa, presente solo in parte dell'alloggio, è costituito da listoncini in marmo della tipologia più comune di altezza pari ad 8 cm e colore identico rispetto a quello della pavimentazione.

Gli infissi, sprovvisti di persiane, in anticorodal di prima generazione elettrocolorato color oro e privi di vetro camera, sono della tipologia a giunto aperto, posto che il telaio si caratterizza per una pezzatura unica che va dall'interno verso l'esterno.

#### ***impianti in dotazione all'alloggio pignorato***

Gli impianti in dotazione all'alloggio, ovvero l'impianto di adduzione idrica, impianto di scarico fognario ed impianto elettrico si presentano non funzionanti ed in stato di totale e completa fatiscenza ed abbandono; è stata rilevata la presenza di un obsoleto scaldabagno elettrico da smaltire.

#### ***stato di conservazione alloggio pignorato***

In generale è possibile affermare che l'intero immobile, soprattutto con riferimento agli elementi di rifinitura, permane in uno stato di conservazione fatiscente e di totale abbandono ed incuria; in particolare, sono state rilevate significative zone dell'alloggio in cui l'intonaco si presenta in evidente stato di ammaloramento con elementi in fase di distacco.

In aggiunta, l'intradosso del solaio di copertura del piano interrato manifesta in alcuni ambienti, quali ad esempio il soggiorno/pranzo, i segni di un avanzato stato di deterioramento rappresentato dalla presenza di effluorescenze superficiali, macchie evidenti ed estese dovute all'esistenza di muffe e di fenomeni diffusi d'infiltrazione d'acqua e dei sali igroscopici in essa disciolti; sulle zone investite dalla presenza di tali macchie si è verificata la decoesione del materiale con conseguente sfaldamento e sfarinamento della struttura portante compreso le armature in evidente stato di ossidazione.

Il colore che contraddistingue le macchie oggetto di descrizione è quello tipico che accompagna i fenomeni di umidità e che si manifesta con la presenza di aloni caratterizzati da tonalità variabili a partire dal biancastro e dal giallo chiaro fino ad arrivare al giallastro ed all'ocra.

In ragione della distribuzione e dell'ubicazione di tali segni di degrado e macchie, è lecito desumere come la causa responsabile sia rappresentata da fenomeni d'infiltrazione di acque meteoriche che, a partire



dal piano superiore, caratterizzato dalla presenza di aree a verde interne alla sagoma del fabbricato evidentemente non più efficacemente impermeabilizzate, penetrano nella matrice muraria e fuoriescono in corrispondenza dell'intradosso in alcune zone dell'immobile oggetto di stima.

Con riferimento ad accessori quali, sanitari, porte ed infissi, si sottolinea lo stato assolutamente deficitario degli elementi rilevati che non consente alcuna possibilità di utilizzo futuro degli stessi, se non quello del conferimento a pubblica discarica.

La tabella seguente illustra e riassume le caratteristiche principali dell'alloggio oggetto di pignoramento:

ambiente	consistenza (mq)	coeff. Moltiplicativo (allegato C DPR 138/98)
superficie coperta piano terra	12,71	1
superficie coperta piano interrato	53,77	1
superficie chiostrina piano interrato	12,62	0,3 (primi 25), 0,1 (successivi)
<b>TOTALE</b>		<b>70,27</b>

Come possibile osservare, essa contiene i coefficienti necessari per la valutazione della superficie commerciale dell'immobile stesso; per quanto concerne la quantificazione di quest'ultima, pari a **Sc = 70,27 mq**, essa è stata determinata in ottemperanza ai criteri di cui all'allegato C del D.P.R. 138/98.

#### **5.1.1 stato di possesso dell'alloggio A)**

L'immobile, teoricamente in uso al proprietario odierno debitore esecutato [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED], appare in stato di completo abbandono, incuria e fatiscenza; allo stato attuale risulta pacificamente impossibile, da un punto di vista igienico-sanitario ed impiantistico, utilizzarlo come abitazione.

Da ricerche effettuate dal sottoscritto c.t.u. presso l'Anagrafe Tributaria – Ufficio Locazioni di Bari (BA), non risultano atti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento.

#### **5.1.2 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che resteranno a carico dell'acquirente**

Interpellato l'amministratore di condominio del fabbricato di via Trevisani n. 74, è emerso che alla data del 09.11.2022 il debitore esecutato non risulta in regola con il pagamento delle quote condominiali; in particolare, egli è debitore nei confronti del condominio delle seguenti somme, come dettagliatamente rappresentate nell'allegata dichiarazione all'uopo acquisita (**app. n. 9**):

ammontare complessivo massa debitoria: **€ 7.666,08** (diconsi euro settemilaseicentosessantasei/08).

Si precisa che la suindicata somma contempla la quota relativa al mancato conguaglio del bilancio al 31.12.2021 (€ 7.595,08) e la quota relativa al mancato riconoscimento delle quote ordinarie (€ 71,05) relative alle 11 mensilità dell'anno solare in corso 2022 (n. 11 mensilità da gennaio a novembre).

Con riferimento alla quota condominiale relativa all'immobile in oggetto, si segnala che essa ammonta a 6,50 € mensili.

Altresì, come possibile evincere dalla succitata dichiarazione resa, l'assemblea condominiale del condominio, alla data suindicata, non ha emesso delibere per l'esecuzione di lavori straordinari.

In ultimo, si segnala che alla data della dichiarazione resa dall'amministratore *pro-tempore* non sussistono contenziosi che coinvolgano in qualche forma anche il condominio sito in Bari (BA) alla via Trevisani n. 74.

#### **5.1.3 vincoli, oneri e formalità gravanti sull'alloggio A) che saranno regolarizzati al momento della vendita**

Nel seguito si evidenziano i vincoli, gli oneri e le formalità che potranno essere regolarizzate all'atto della vendita dell'immobile pignorato:

1. Iscrizione d'ipoteca volontaria del 10 novembre 2005 Registro Particolare 15460 Registro Generale 59453 a favore di *Unicredit Banca S.p.A.* con sede legale in Bologna (BO) C.F.: 12931320159 contro



██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ (trascrizione dell'ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario in virtù dell'atto di compravendita per notar Maria Chiara Tatarano in Bari (BA) del 09 novembre 2005 Repertorio 21249 Raccolta 12086. Ipoteca su:

- unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa);
2. Iscrizione d'ipoteca giudiziale dell'11.01.2008 Registro Particolare 214 Registro Generale 1469, nascente da Decreto Ingiuntivo del 06 novembre 2007 Repertorio 2115, in favore di *Condominio in Bari (BA) di via Trevisani n. 74* C.F.: 93033440723 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento [trascrizione del Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bari (BA) in data 11 gennaio 2007 al n. 2115/2007 a garanzia del capitale di € 394,75 (*diconsi* euro trecentonovantaquattro/75 totale € 600,00 (*diconsi* euro seicento/00)), ipoteca su:
- unità immobiliare sita nel Comune di Bari (BA) alla via Trevisani n. 74, censita catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa];
3. Trascrizione dell'08 giugno 2011 Registro Particolare 15801 Registro Generale 25001 in favore di *Unicredit Banca S.p.A.* con sede legale in Roma (RM) C.F.: 00348170101 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 08 aprile 2011 Repertorio 1940/2011);
4. Trascrizione del 31 marzo 2022 Registro Particolare 12085 Registro Generale 16224 in favore di *Belgirate Securitisation S.r.l.*, con sede in Roma (RM) C.F. e P. I.V.A.: 14521991001 contro ██████████ nato a ██████████ il ██████████ C.F.: ██████████ per la quota di 1/1 dell'immobile oggetto del presente pignoramento (trascrizione del verbale di pignoramento dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva identificato catastalmente nel territorio comunale della città di Bari (BA) al **fg 25 ptc 474 sub 23** via Trevisani n. 74, piano T-S2, cat. A/4, classe 2, vani 3, dati di superficie: totale 47 mq, totale escluse aree scoperte 43 mq, rendita euro 170,43, confinante con il vano scala, con il cavedio e con proprietà e/o aventi causa, emesso dal Pubblico ufficiale UNEP presso la Corte d'Appello di Bari in data 15 febbraio 2022 Repertorio 2504/2022).

## **5.2 determinazione del valore del lotto 1: criterio di stima adottato**

L'aspetto economico ritenuto maggiormente idoneo dal sottoscritto c.t.u. per la valutazione del bene in esame, considerata la finalità della presente stima, appare quello del "*più probabile valore di mercato*" ovvero del valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dei beni descritti in narrativa, nello stato di fatto e di diritto in cui essi si trovano.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "*metodo sintetico – comparativo*" che, operando sulla base di compravendite recenti di beni analoghi per destinazione e



consistenza, comparando il bene in esame con beni di prezzo noto ed attuale ed estendendo le ricerche dei prezzi storici fino al passato prossimo nel quale le condizioni economiche ed edilizie sono rimaste immutate, identifica il più probabile valore di mercato del bene con il valore venale del bene stesso; il parametro comparativo di riferimento che usualmente viene scelto è il valore a metro quadrato di superficie.

Pertanto, durante lo svolgimento delle operazioni peritali è stata premura eseguire una ricerca di mercato finalizzata all'acquisizione di dati attendibili relativi ad atti di compravendita di immobili analoghi, per consistenza ed ubicazione, rispetto a quelli oggetto del presente elaborato tecnico di stima.

A tal uopo sono stati acquisiti documenti ufficiali presso Enti o Amministrazioni pubbliche, quali la Camera di Commercio di Bari e l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari.

In particolare, il reale andamento del mercato immobiliare locale è stato valutato esaminando la banca dati contenuta nell'"Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari – I semestre 2022" prodotto dall'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari (**app. n. 10**), che fornisce, zona per zona, i valori unitari medi di compravendita per immobili relativi a contratti registrati ed esaminati negli ultimi sei mesi trascorsi.

La quotazione unitaria media è stata successivamente applicata alla superficie commerciale dell'unità immobiliare, così come calcolata nei capitoli precedenti, al fine di determinare una prima stima di massima dell'immobile.

In ultimo, la quotazione di massima dell'unità immobiliare è stata perfezionata in ragione di alcuni parametri propri dell'unità medesima (ubicazione del bene, vetustà, tipologia costruttiva, funzionalità, qualità, stato di conservazione), che hanno differenziato la valutazione effettiva del bene immobiliare rispetto a quella media della zona in cui detto bene è collocato.

Nel dettaglio, lo scrivente c.t.u. al fine di passare dal valore medio di stima dell'immobile in oggetto al valore effettivo ( $V_e$ ), ha utilizzato alcuni coefficienti necessari per valutare le caratteristiche specifiche dell'immobile in esame, nell'ambito del campo di oscillazione dei valori unitari tra minimo e massimo; i coefficienti in oggetto sono i seguenti:

1. **Cu – coefficiente di ubicazione** – tiene conto della posizione dell'unità immobiliare nell'ambito del quartiere;
2. **Cv – coefficiente di vetustà e tipologia** – tiene conto dell'epoca di realizzazione dell'unità immobiliare e delle caratteristiche costruttive del fabbricato, sempre in relazione alla media del quartiere;
3. **Cf – coefficiente di funzionalità** – tiene conto della comodità d'uso dell'unità immobiliare e della sua posizione nell'ambito del fabbricato;
4. **Cq – coefficiente di qualità** – tiene conto della qualità delle finiture interne dell'unità immobiliare;
5. **Cm – coefficiente di manutenzione** – tiene conto delle condizioni di conservazione dell'unità immobiliare.

Il calcolo del valore finale dell'unità immobiliare risulta eseguito in funzione del valore medio di partenza, modificato con la fascia di oscillazione prevista dalle quotazioni standard (differenza tra quotazione unitaria massima e quotazione unitaria minima) pesata con un coefficiente compreso tra -0,5 e +0,5, in modo tale da oscillare tra il valore minimo (media meno metà della differenza tra massimo e minimo) e il valore massimo (media più 0,5 per la differenza tra valore massimo e minimo ) delle quotazioni standard.

Per chiarire con un esempio, posto che il valore medio di un immobile, per le abitazioni civili ubicate in un determinato Comune, oscilla tra 1.300,00 €/mq e 1900,00 €/mq, si ha che la media è pari a 1.600,00 €/mq, mentre la fascia di oscillazione, ossia la differenza tra valore massimo e valore minimo, è di 600,00 €/mq.

Se alla media si detrae il valore della fascia di oscillazione moltiplicato per 0,5, si ottiene il valore minimo, se alla media si somma il valore della fascia moltiplicato per 0,5, si ottiene il massimo:

$$1.600,00 \text{ €/mq} - 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.300,00 \text{ €/mq}$$

$$1.600,00 \text{ €/mq} + 0,5 \times 600,00 \text{ €/mq} = 1.900,00 \text{ €/mq}$$

I valori intermedi si ottengono usando un coefficiente compreso tra - 0,5 e + 0,5, con la formula:



$$V_e = V_m + C \times (V_{max} - V_{min}) \text{ con } -0,5 \leq C \leq +0,5$$

dove il coefficiente C è la media dei diversi coefficienti sopra descritti.

### 5.2.1 stima alloggio A)

Con riferimento alla valutazione media dell'immobile, il prezzo medio unitario di compravendita contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022*, relativo ad un immobile avente le medesime caratteristiche rispetto a quello da valutare, ossia un alloggio di tipo economico in normale stato di conservazione ubicato nella città di Bari (BA) in zona semi-centrale, oscilla tra 1.250,00 €/mq e 1.500,00 €/mq.

Tralasciando, nel caso di fattispecie, i dati contenuti nel *Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari*, del tutto simili rispetto a quelli contenuti nella banca dati prodotta dall'Agenzia del Territorio, e considerando le cifre contenute all'interno dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022*, si ritiene opportuno utilizzare per l'alloggio A) un valore medio unitario di 1.375,00 €/mq con una fascia di oscillazione pari a 250,00 €/mq.

Altresì, nel caso di fattispecie, relativo ad un immobile classificato catastalmente come A/4 (abitazioni di tipo popolare), in stato di completo abbandono e di evidente fatiscenza, nonché collocato al piano interrato, corre obbligo da parte dello scrivente c.t.u. apportare una decurtazione non inferiore al 25% al valore medio unitario contenuto nell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare di Bari - I semestre 2022* e riferibile ad abitazioni simili rispetto a quella oggetto di stima, ma in stato di conservazione normale; in tali ipotesi, si assume che il valore medio unitario ritenuto più appropriato per l'alloggio A) oggetto di stima sia pari a circa 1.000,00 €/mq con una fascia di oscillazione comunque pari a 250,00 €/mq.

Moltiplicando tale valore medio unitario per la superficie commerciale pari a  $S_c = 70,27$  mq, si ricava una prima stima di massima dell'alloggio A) pari a € 70.270,00; noto tale valore, è lecito passare al perfezionamento del valore dell'immobile in ragione delle caratteristiche proprie dell'unità immobiliare in oggetto e dell'edificio in cui è inserita.

**Ubicazione:** il fabbricato è collocato nel centro del quartiere Libertà della città di Bari (BA), ovvero in una zona semi-centrale del territorio comunale caratterizzata dalla presenza di numerosi servizi, esercizi commerciali, piazze, giardini, scuole materne e dell'obbligo, uffici pubblici etc..

L'ubicazione, pertanto, si considera indifferente rispetto alla media della zona, con coefficiente **Cu = + 0,0**.

**Vetustà e tipologia costruttiva:** il fabbricato è di costruzione molto lontana nel tempo e presenta caratteristiche costruttive ormai non confrontabili con gli standard edilizi attuali; altresì, gli altri edifici presenti in zona sono quasi tutti di epoca costruttiva più recente con standard costruttivi più vicini a quelli attuali.

In base a tali concetti espressi, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alle caratteristiche di vetustà e tipologia costruttiva, il coefficiente minimo pari **Cv = - 0,5**.

**Funzionalità:** l'unità immobiliare presenta una distribuzione interna ormai superata e legata a standard edilizi non più in uso che non consentono di sfruttare al massimo lo spazio a disposizione.

Fortemente negativo ed intrinseco con la natura e la distribuzione dell'immobile, laddove quasi ciascun ambiente non risulta aerato ed illuminato in via diretta, è il fattore rappresentato dalla scarsissima illuminazione naturale che grava sull'alloggio; in aggiunta, fortemente penalizzanti appaiono sia i gradini della scala necessaria per raggiungere il piano interrato, caratterizzati da alzate di notevoli dimensioni, sia i gradini al piano interrato presenti all'interno dell'immobile e necessari per superare alcuni cambi di quota.

Ugualmente penalizzante è il fattore legato alle altezze nette degli ambienti a piano interrato, che mai raggiungono il valore minimo di 2,70 m per immobili di tipo residenziale.

Al contrario, fortemente positivo appare agli occhi del c.t.u. il fattore legato alle non eccessive dimensioni dell'immobile che potrebbe spingere eventuali investitori, anche riuniti, ad acquisire l'immobile con l'intento di trasformarne la destinazione d'uso (ad esempio cantinole a servizio di alloggi ubicati nelle immediate vicinanze).



Nel complesso, pertanto, si ritiene di considerare per l'unità immobiliare in oggetto, relativamente alla caratteristica di funzionalità, un coefficiente minimo negativo e pari a **Cf = - 0,2**.

**Qualità delle finiture:** i pavimenti, i rivestimenti, gli infissi e le porte dell'immobile, quando presenti, appaiono complessivamente di scarsa qualità; pertanto, per tale caratteristica, si ritiene opportuno assegnare il coefficiente correttivo minimo e pari a **Cq = - 0,5**.

**Stato di manutenzione e conservazione:** lo stato di manutenzione e conservazione dell'immobile è stato già considerato dallo scrivente c.t.u. nella decurtazione apportata al valore medio unitario; pertanto, al fine di evitare che lo stato di manutenzione penalizzi più volte il valore del cespite pignorato sarà considerato un coefficiente correttivo indifferente pari a **Cm = + 0,0**.

Il valore medio dei cinque coefficienti correttivi è pari a:

$$C = (C_u + C_v + C_f + C_q + C_m) / 5 = (+ 0,0 - 0,5 - 0,2 - 0,5 + 0,0) / 5 = - 0,24$$

Ne consegue che il valore medio di stima viene così perfezionato:

$$V_e = [V_m + C \times (V_{\max} - V_{\min})] \times S_c = [1.000,00 - 0,24 \times (1.150,00 - 850,00)] \times 70,27 \approx 65.000,00 \text{ €}$$

In ultimo, sulla scorta degli abusi, delle situazioni di criticità e della situazione debitoria nei confronti del condominio di via Trevisani n. 75 come ampiamente evidenziate nel precedente par. 4.3, si ritiene opportuno decurtare il valore complessivo dell'immobile come poc'anzi determinato, ottenendo una stima pari a:

$$V_e = 65.000,00 \text{ €} - 2.500,00 \text{ €} - 7.666,08 \text{ €} \approx 55.000,00 \text{ €}$$

### **5.2.2 stima LOTTO 1**

Pertanto, alla luce delle considerazioni svolte nei paragrafi precedenti, si ritiene che il più probabile valore di mercato del lotto oggetto del presente elaborato peritale sia il seguente:

$$V_{\text{lotto 1}} = 55.000,00 \text{ € (diconsi euro cinquantacinquemila/00)}$$

In considerazione, altresì, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, nonché della mancanza di garanzie su vizi occulti, in ottemperanza rispetto a quanto stabilito dal G.E., si applica al valore determinato del lotto in esame una decurtazione pari al 15% ottenendo il seguente valore di stima complessiva per il lotto 1:

$$V_{\text{lotto 1}} = (\text{€ } 55.000,00) \times 0,85 \approx \text{€ } 47.000,00 \text{ (diconsi euro quarantasettemila/00)}$$



## 6 CONCLUSIONI

Il sopralluogo compiuto presso i beni oggetto di stima, le attività di ricerca svolte presso i competenti uffici pubblici ed il successivo studio del caso in esame hanno permesso di rispondere ai quesiti posti che sinteticamente si riportano di seguito:

- ❖ **E' stato possibile individuare un unico lotto di vendita (lotto 1);**
- ❖ **l'alloggio A) oggetto di pignoramento (lotto 1) non risulta perfettamente regolare da un punto di vista urbanistico a causa di difformità che riguardano aspetti distributivi/volumetrici come meglio descritti nel precedente par. 4.3 cui si rimanda per approfondimenti;**
- ❖ **lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile A) (lotto 1) oggetto di pignoramento è di totale abbandono e fatiscenza;**
- ❖ **il valore del bene pignorabile appartenente al lotto n. 1 calcolato dallo scrivente c.t.u. è pari a € 47.000,00 (dicorsi € quarantasettemila/00).**

Con la presente relazione peritale di stima inviata via pec all'avv. Tommaso Ruccia procuratore del creditore procedente (pec: [ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it](mailto:ruccia.tommaso@avvocatibari.legalmail.it)) e per raccomandata al debitore esecutato (**app. n. 11**), costituita da 22 (ventidue) facciate dattiloscritte e n. 11 appendici, il sottoscritto c.t.u. ritiene di aver assolto compiutamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 11 novembre 2022

Il C.T.U.

Dott. Ing. Marco STRAMAGLIA



The image shows a handwritten signature in black ink that reads "Marco". To the right of the signature is a blue circular professional stamp. The stamp contains the text: "ORDINE DEGLI INGEGNERI", "INGEGNERE MARCO STRAMAGLIA", "Prov. A. 718", "SE. INDUSTRIALE", "C/O INFORMATICA", and "PROVINCIA DI BARI".

