

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROC. n° 369/2023

G.E. Dott. Antonio Ruffino

BANCA POPOLARE DI BARI (CERVED SPA)

in danno di:

XXXXXX +XXXXXX

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

in procedura di Esecuzione Immobiliare

PERIZIA DI STIMA

"LOTTO UNICO"



Ing. Carlo Sansonetti

Via Giovanni Modugno Pal. B2 Sc.A 70124 BARI

Cell. 3473474973

E-mail: ingcarlosansonetti@gmail.com - P.E.C. carlo.sansonetti@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI
- **UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE –**
G.E. – Dott. Chiara Cutolo- R.G.E. 369/2023

=====

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:
promosso da: BANCA POPOLARE DI BARI (CERVED SPA)

contro XXXXXX + XXXXXX

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO “ LOTTO UNICO”

=====

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PREMESSA

Io sottoscritto **Ing. Carlo Sansonetti**, nominato in qualità di Esperto Estimatore dall’ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, nel procedimento di esecuzione immobiliare di cui al Ruolo Generale delle Esecuzioni n. **369/2023**, ho prestato giuramento in data **22/11/2023** mediante sottoscrizione di “**Atto di giuramento dell’esperto ed accettazione dell’incarico**” e deposito telematico in modalità pct.

Procedura promossa da:

BANCA POPOLARE DI BARI (CERVED SPA)

rappresentata e difesa da:

Avv. Fabrizio Panza

In danno di:

XXXXXX XXXX + XXXXXX XXXX

Pignoramento Immobiliare:

- Repertorio 7477 del 07/09/2023
- Trascrizione 44328/33756 del 21/09/2023

Con decreto di fissazione udienza, ex artt. 559 e 569 c.p.c. del 02/11/2022, veniva nominato quale **CUSTODE** l’**Avv. Fabio Mastrorilli**

QUESITO

esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda

l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento

a ciascuno degli immobili pignorati:

se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al proprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa;

altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali 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 Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

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

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

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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.

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

Il Giudice dell'esecuzione fissava, ex art. 569 c.p.c. l'udienza del **27/03/2024** e assegnava all'esperto stimatore 120 gg don decorrenza dalla data del giuramento ossia **con scadenza per il deposito in data 21/03/2024**.

LE OPERAZIONI PERITALI

VERIFICHE PRELIMINARI

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura ed eseguite le necessarie indagini preliminari atte ad individuare la rispondenza nonché l'esatta ubicazione del bene pignorato, ho effettuato una verifica circa l'esattezza e la completezza della documentazione prodotta agli atti dal creditore procedente (ex art. 567, secondo comma del c.p.c.) e acquisito l'attuale indirizzo di residenza del soggetto esecutato.

In particolare, ho potuto constatare che:

- *Il creditore procedente ha optato per il deposito della Certificazione Notarile a firma del Notaio Niccolò Tiecco in Perugia datata 25/09/2023;*
- *Il creditore procedente non ha depositato Certificato storico catastale per immobile riportante sia la situazione al giorno del rilascio del documento e sia, a ritroso, quella risalente alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente oltre vent'anni alla data del pignoramento. Ho pertanto provveduto all'acquisizione di visura storica;*
- *Il creditore procedente ha presentato un estratto di mappa catastale che individua l'esatta ubicazione del fabbricato allegato alla Certificazione Notarile.*
- *Non era presente agli atti la planimetria catastale dell'unità che è stata da me richiesta e ritirata nel corso delle operazioni peritali.*

ATTIVITA' ISPETTIVE

Io sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, in ossequio al mandato conferitomi in data 16/11/2023, stabiliti preventivamente i contatti con l'Avv. **Fabio Mastrorilli** nella sua qualità di **Custode giudiziale** del bene pignorato, ho provveduto, in data 7 dicembre 2023, all'acquisizione, presso l'Agenzia del Territorio di Bari, della planimetria catastale corrispondente all'identificativo dell'unità, oggetto di pignoramento, oltre alla relativa visura storica aggiornata non presentata agli atti dal creditore procedente. Successivamente, in seguito a comunicazione notificata alle parti dall'Avv. Mastrorilli, ci siamo recati presso l'immobile oggetto di pignoramento immobiliare per eseguire, in maniera congiunta, un primo accesso ai luoghi atto a verificare la presenza di eventuali occupanti, accertarne identità e titolo ed esperire tutto quanto altro di mia competenza.

In data **11 dicembre 2023 alle ore 15,30** ho effettuato quindi il **primo sopralluogo sull'immobile congiuntamente al Custode Avv. Fabio Mastrorilli**. Nessuno era presente per il creditore Procedente.

VERBALE DI 1° ACCESSO: Allegato in copia alla presente relazione

Successivamente, ho provveduto ad effettuare ricerche senza ottenere riscontri presso l'UTC del Comune di Bari; in data 13/12/2023 ho provveduto, ad effettuare una richiesta di accesso agli atti presso l'ARCA Puglia, ricevendo risposta in data 29/01/2023 con appuntamento in data 9/01/2024 alle ore 10;

L'accesso agli atti, non produceva alcun tipo di documentazione di tipo grafico.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

L'unità immobiliare di cui trattasi, assoggettata alla presente procedura, consiste in un **appartamento**, con **categoria catastale (A/4)** ubicato nel Comune di Bari alla Via Giuseppe Verdi (Villaggio Trieste) palazzina F scala F interno 1

1.1. UBICAZIONE

L'immobile di cui trattasi, ha accesso da portone condominiale in Via Giuseppe Verdi palazzina F piano 1.

1.2. DATI CATASTALI

L'unità immobiliare di cui trattasi è censita in catasto, nel Comune di Bari con i seguenti identificativi:

COMUNE	FG.	P.LLA	SUB.	Z.C.	CAT.	CLASSE	CONS.	Sup. catastale	RENDITA
A662	82	34	1		A/4	3	2,5 vani	Totale 61 m2	Euro 167,85
Indirizzo: Via Giuseppe Verdi palazzina F piano 1									

Si precisa che la planimetria catastale datata 02/10/2009 risulta l'unico elemento grafico in possesso dello scrivente relativo allo stato dei luoghi.

1.3. DITTA CATASTALE

L'immobile risulta ad oggi intestato ai seguenti soggetti:

1. XXXXXX XXXXX (CF XXXXXXXXXXXX)
nato a XXXXXXXXXXXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX
XXXXX
2. XXXXXX XXXX (CF XXXXXXXX)
nata a XXXXXXXXXXXX
Diritto di: Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni con XXXXXX
XXXXXX

1.4. CONFINI CATASTALI:

L'unità immobiliare nella sua attuale consistenza complessiva confina:

a **Nord** con vano scala condominiale e altra proprietà
a **Ovest** con affaccio su Via Pola
a **Sud** con affaccio su Via Verdi (Via Maratona)
a **Est**: con piazzale antistante il portone condominiale.

1.5. - INDIVIDUAZIONE LOTTI

Dalle verifiche effettuate, delle quali tratterò in maniera più dettagliata nel corso della relazione peritale, considerata la consistenza dell'immobile, le sue caratteristiche di superficie, distributive ed ubicazionali. ho potuto accertare che la stessa **non risulta divisibile** per cui ai fini della vendita costituirà **lotto unico** come di seguito descritto:

LOTTO Unico –

Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A4 (economica) situato al piano rialzato di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Via Verdi palazzina F (Villaggio Trieste) a Bari.

In catasto, nel Comune di Bari identificato:

- *al fg 82, P.lla 34 sub. 1 – Cat. A4 Cl. 3 – consistenza 2,5 vani – RC Euro 167,85.*

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in un **unico fascicolo** con i relativi allegati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI

2.1. TIPOLOGIA, CONSISTENZA, UBICAZIONE ED ACCESSI (si farà riferimento alle pagine dell'allegato fotografico, per brevità AF)

L'**unità immobiliare** si sviluppa al Piano Rialzato di un fabbricato di 3 piani Fuori Terra+ Rialzato; la costruzione risulta antecedente al 1967 ed è sita in una zona semicentrale del Comune di Bari, all'interno del Villaggio Trieste. L'unità immobiliare, contrassegnata in catasto con categoria A/4 è posizionata al piano rialzato di un fabbricato privo di ascensore, avente accesso dal portone condominiale (foto 1, 2 e 4 AF)

L'aspetto esteriore è giudicabile come in discrete condizioni manutentive (foto 2 e 3).

L'accesso all'unità immobiliare avviene dal portone condominiale; salendo la rampa di scale, al piano rialzato si trova la porta di ingresso sulla sinistra (foto 5); dalla porta di ingresso si accede in un disimpegno (foto pagina 6,7 e 8 AF) dal quale si accede a destra ad una camera da letto (foto da 11 a 15 AF), di fronte ad un bagno dotato di tutti i servizi (foto da 17 a 26 AF); a sinistra, invece, si può accedere ad un piccolo soggiorno (foto da 30 a 33) comunicante con il vano cucina, (foto da 37 a 40 AF).

2.2. CARATTERISTICHE STRUTTURALI

Il fabbricato comprendente l'unità immobiliare in oggetto, risulta realizzato con struttura in cemento armato.

2.3. FINITURE

L'esterno del fabbricato presenta uno stato manutentivo discreto.

All'interno, invece l'intero immobile presenta uno stato manutentivo buono, con un'altezza nominale di mt 2,95, fatti salvi i leggeri abbassamenti delle zone controsoffittate diffuse; tutto l'immobile presenta una pavimentazione in marmette di cemento di forma quadrata, di colore chiaro (foto 27); le pareti risultano rivestite con intonaco civile, alternato a rivestimenti nel bagno con piastrelle effetto "marmo" e "mosaico" (foto 25 e 21) e nel vano cucina con piastrelle (foto 35); la camera da letto presenta un rivestimento tipo stucco veneziano (foto 15). Il bagno è dotato di WC con cassetta incassata tipo Geberit, bidet, lavabo, vano doccia (foto da 18 a 26 AF).

Gli infissi sono in alluminio con vetrocamera, tipo anticorodal, di colore bianco, dotati di inferriate per impedire l'accesso dall'esterno (foto 34).

2.4. DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

L'immobile è dotato di tutti gli allacciamenti: elettrici, idrico fognari e gas.

Al momento del sopralluogo tutte le utenze risultavano attive, in quanto l'immobile risultava regolarmente abitato.

L'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da una centrale termica a marchio Ariston alimentata a metano (foto pag. 42 AF) e di un sistema di caloriferi.

L'impianto di raffrescamento è installato nel vano cucina e nella camera da letto con climatizzatori tipo split a marchio ARISTON.

L'impianto elettrico totalmente sotto traccia è dotato di interruttore differenziale e di luci di emergenza.

L'impianto di illuminazione risulta realizzato per la quasi totalità con faretti incassati nella controsoffittatura

È presente l'impianto TV,

L'impianto idrico fognario risulta completo, integro e funzionante.

2.5. CONDIZIONE MANUTENTIVA E CONSERVATIVA

Le condizioni manutentive dell'immobile sia all'esterno che all'interno sono a ritenersi in uno stato conservativo ottimo.

2.6. CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR. 633/1972

L'immobile risulta essere di proprietà di persone fisiche pertanto, in caso di vendita, **non dovrà essere contemplata la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.**

2.7. CONSISTENZA COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

La consistenza commerciale dell'unità, costituente **unico lotto di vendita**, è stata calcolata considerando la superficie lorda, calcolata al lordo delle murature di tramezzo al quale sono state sommate il 50% delle murature perimetrali.

IMMOBILE	Sup. (mq.)	Coeff. %	Sup. Commerciale
Sup. lorda appartamento	56	100	56
TOTALE			56

Pertanto, l'unità costituente **unico lotto** ha una superficie commerciale convenzionalmente calcolata di:

TOT. SUPERFICIE COMMERCIALE: Mq. 56,00 (cinquantasei mq).

3. DATA DI INIZIO DELLE COSTRUZIONI

Circa l'edificazione di detta unità immobiliare, dalle indagini urbanistiche eseguite, che purtroppo non hanno ricevuto alcun riscontro sia presso gli archivi del Comune di Bari, sia presso gli archivi dell'Arca Puglia, la costruzione del fabbricato è antecedente al 1967, probabilmente precedente al 1960, originariamente di proprietà del Demanio dello Stato e successivamente nella disponibilità dell'Istituto Case Popolari.

4. REGOLARITA' URBANISTICA

4.1. TITOLO EDILIZIO

Le ricerche del titolo edilizio presso gli Archivi del Comune di Bari e presso l'ARCA Puglia non hanno portato a risultati utili a definire la liceità edilizia dell'immobile.

Trattasi di immobile costruito all'interno del Villaggio Trieste ad opera del Ministero dell'Interno (di competenza del Demanio dello Stato ramo Lavori Pubblici) come si evince dalla copia dell'atto n° 11419 rep. 61546 del 2 dicembre 1991 presente presso gli archivi dell'Arca.

Secondo quanto disposto da **art. 9-bis, comma 1-bis del D.P.R. 380/01**: ***“Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto ovvero da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.”***, **l'immobile allo stato riportato nella planimetria catastale risulta lecito.**

4.2 VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA

Il sopralluogo eseguito e le misurazioni rilevate in loco, necessarie al calcolo della superficie commerciale, hanno consentito di rilevare la completa rispondenza dello stato dei luoghi alla planimetria catastale (datata 2009). Dalla visura storica risulta mancante qualsiasi planimetria precedente. Nulla si può dire quindi rispetto alla distribuzione interna, pur essendo rimasta inalterata la consistenza dell'immobile.

Tribunale di Bari - Ufficio Esec. Imm.
PROC. n° 369/2023
BANCA POPOLARE DI BARI (CERVED SPA)
in danno di:
XXXXXX +XXXXXX

Inoltre, all'interno risultano essere stati effettuati lavori di ristrutturazione, come si evince dall'allegato fotografico per i quali non risulta presentata alcuna pratica urbanistica.

4.3 VERIFICA SUSSISTENZA APE

L'unità immobiliare **non risulta dotata di certificazione energetica**. Il sottoscritto **risulta impossibilitato** a predisporre l'Attestato di Prestazione Energetica, in quanto non abilitato alla presentazione al Nuovo Catasto Energetico.

5. TITOLARITA' DEL BENE IN CAPO ALLA PARTE ESECUTATA

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, all'atto della notifica del pignoramento del 7 settembre 2023, i soggetti eseguiti risultavano proprietari dell'immobile.

5.1. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del primo sopralluogo del 07/12/2023, l'unità oggetto di stima immobiliare, è risultata di proprietà dei signori XXXXXX XXXX e XXXXXX XXXX, che risultano residenti presso l'immobile;

6. PROVENIENZA DEL BENE

In ordine alle vicende traslative dell'immobile assoggettato alla procedura esecutiva di cui trattasi il Creditore procedente ha prodotto agli atti la certificazione notarile a firma del notaio Niccolò Tiecco in Perugia (PG) contenente tutte le iscrizioni e trascrizioni fino al settembre 2023. Il sottoscritto ha eseguito una visura ipotecaria in data 20 marzo 2024 non riscontrando differenze.

Pertanto, verificati gli atti risultano confermate le seguenti vicende traslative:

- L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è pervenuta ai soggetti eseguiti con atto del Notaio Cotugno Angela il 13 maggio 2010, Repertorio 27350/11412, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio NN.24248/15745 dai signori

Ai signori

sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio Labriola il 10 marzo 1995, Repertorio 233274, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20 marzo 1995 ai NN.9177/6964.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che i soggetti eseguiti attualmente occupano l'immobile con i suoi familiari, in caso si dovesse arrivare alla vendita dell'unico lotto **l'acquirente sarà tenuto all'eventuale regolarizzazione delle opere di ristrutturazione effettuate. Il dettaglio di stima dei costi sarà descritto al paragrafo "9.4 (Adeguamenti e Correzione della stima)".**

.

7.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI A CARICO DELLA PROCEDURA.

All'atto della vendita **gli oneri a carico della procedura**, riguarderanno esclusivamente:

- **Spese di Cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sull'immobile, aggiornate all'attualità:**

1. TRASCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 15745 Registro Generale 24248

**Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 27350/11412 del 13/05/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

**2. ISCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 5165 Registro Generale 24249
Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 27351/11413 del 13/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO**

**3. ISCRIZIONE del 30/01/2018 - Registro Particolare 563 Registro Generale 4047
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
4969/1418 del 30/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AV-
VISO DI ADDEBITO ESECUTIVO**

**4. TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 33756 Registro Generale
44328
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7477 del
07/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMO-
BILI**

8. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE VALORE DEL BENE PIGNORATO

8.1. METODO DI STIMA

In considerazione della realtà territoriale in cui l'immobile risulta ubicato, ovvero in una zona semicentrale del Comune di Bari, con buona densità abitativa, non distante dalla Fiera del Levante e che vede la presenza di altri immobili a destinazione residenziale con caratteristiche tipologiche alquanto simili, ritengo possibile effettuare la stima secondo il metodo MCA.

8.2. FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE PER LA STIMA

La letteratura tecnica e le prassi più comuni convergono, ai fini della stima del valore di mercato di immobili, nell'impiegare il criterio del "Metro quadro commerciale" secondo le indicazioni tratte dalle seguenti fonti condivise di riferimento:

1. indagini di mercato
2. valori OMI di riferimento

9. GIUDIZIO E STIMA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

9.1. CONSIDERAZIONI PREVENTIVE

Alla luce del sopralluogo eseguito l'unità immobiliare di cui trattasi, è certamente in linea con altre costruzioni coeve con le quali condivide buona parte delle caratteristiche tipologiche esterne. All'interno, invece, l'appartamento, pur non essendo dotato di ascensore, presenta ampi spazi ed un livello di rifiniture molto al di sopra degli standard. Pertanto, in ragione di tipologia costruttiva, dotazioni impiantistiche, qualità delle finiture e stato conservativo può essere certamente definito come **unità immobiliare ad uso abitativo** inserito in una zona **semicentrale**. **Le rifiniture interne presenti, rendono possibile la collocazione in un contesto in linea con l'abitazione di tipo economico.** **L'unità non risulta assoggettata a procedure espropriative per pubblica utilità.**

9.2. CARATTERISTICHE UBICAZIONALI E TERRITORIALI

L'unità immobiliare risulta ubicata in una zona semicentrale del Comune di Bari, caratterizzata dalla presenza di edilizia a destinazione residenziale nelle vicinanze del quartiere fieristico.

9.3. DETERMINAZIONE DEL PREZZO BASE

Ai fini del calcolo del valore immobiliare ho effettuato un'analisi dettagliata degli elementi, delle caratteristiche e dei dati relativi all'immobile confrontandoli con quelli di altri beni con caratteristiche proprie simili, oggetto di recenti negoziazioni.

I valori Omi relativi alle compravendite di attività residenziali effettuate nella stessa zona nel secondo semestre del 2023 oscillano tra €/mq 1100,00 e €/mq 1500,00, per le abitazioni di tipo economico che presentino uno **stato conservativo normale**.

Il parametro utilizzato per la stima è rappresentato dalla **superficie commerciale** preventivamente determinata. Il valore medio del bene oggetto di stima è stato ricavato come segue:

$$V_x = (\Sigma V / \Sigma p) * p_x$$

ΣV = somma dei valori di mercato dei beni simili presi a confronto;

Σp = sommatoria aritmetica unità di misura parametro beni simili presi a confronto;

V_x = valore di stima del bene in esame;

p_x = unità di misura del parametro oggetto di stima.

o un aumento a seconda che si evidenzino condizioni di demerito o di particolare pregio immobiliare.

$$V_x = \text{€/mq } 1200,00 * \text{mq } 56 = \text{€ } 67.200,00$$

(Diconsi: euro sessantasettemiladuecento/00)

9.4. ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

In relazione allo stato attuale in cui trovasi l'immobile, considerando che non risultano al momento reperibili pratiche urbanistiche relative alle opere minori di ristrutturazione effettuate, si stima il costo di una pratica di tipo CILA per sanare gli abusi, che verrà decurtata dal valore stimato:

<i>Onorario professionista iscritto all'albo per pratica CILA in sanatoria</i>	<i>€ 3.000,00</i>
<i>Totale</i>	<i>€ 3.000,00</i>

Gli importi su elencati si intendono al netto di IVA e contributi previdenziali se dovuti, e non verranno computati perché dipendenti dal regime fiscale del tecnico incaricato.

Devono essere sommati

- 1. Costi per pratica edilizia in sanatoria (CILA) € 1.000,00*
- 2. Costi per marche/contributi/diritti (stima) € 200,00*

In definitiva, il valore commerciale dell'immobile dovrà essere decurtato di:

$$\text{€ } 3000,00 + \text{€ } 1000,00 + \text{€ } 200,00 = \text{€ } 4.200,00$$

(Diconsi: Euro quattromiladuecento/00)

Pertanto, il valore commerciale dell'immobile, decurtato dell'importo delle regolarizzazioni risulterà:

$$\text{€ } 67.200,00 - \text{€ } 4.200,00 = \text{€ } 63.000,00$$

(Diconsi: Euro sessantatremila/00)

ADEGUAMENTO PER DIFFERENZA ONERI

Applicando una riduzione forfettaria prevista in misura del **15%** per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, esclusa l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute, si ottiene una riduzione del valore pari a:

$$\text{RIDUZIONE: € } 63.000,00 \times 0,15 = \text{€ } 9.450,00$$

(Diconsi: Euro novemilaquattrocentocinquanta/00)

9.5. VALORE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE

Pertanto, sulla base delle premesse catastali, della destinazione e situazione urbanistica, tenuto conto, altresì, dello stato conservativo, della destinazione d'uso, delle caratteristiche ubicazionali e della qualità ambientale, nonché dei prezzi medi di mercato attualmente praticati nella zona, ed applicata la riduzione complessiva di **€ 13.650,00** ritengo di poter assegnare, all'unità di cui trattasi, il seguente valore commerciale corretto:

$$\text{€ } 63.000,00 - \text{€ } 9.450,00 = \text{€ } 53.550,00$$

**VALORE DELL'IMMOBILE per arrotondamento:
€ 53.500,00 (Euro cinquantatremilacinquecento/00)**

CONCLUSIONI

In relazione a quanto fin qui esposto, si premette che il rilievo fotografico, deve ritenersi fedele e rispondente allo stato dei luoghi in essere alla data della eseguita ispezione del 7 dicembre 2023, viene definito il seguente:

LOTTO UNICO

Immobile ad uso residenziale tipo appartamento di categoria A4 (economica) situato al piano rialzato di un fabbricato per civili abitazioni con accesso da portone condominiale in Via Verdi palazzina F (Villaggio Trieste) a Bari.

In catasto, nel Comune di Bari identificato:

- ***al fg 82, P.lla 34 sub. 1 – Cat. A4 Cl. 3 – consistenza 2,5 vani – RC Euro 167,85.***

la cui relazione di stima immobiliare sarà contenuta in **unico fascicolo** con i relativi allegati.
Si stima a corpo, in:

€ 53.500,00 (Euro cinquantatemilacinquecento/00)

nello stato di fatto in cui si trova.

A carico della procedura le spese di cancellazione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1. ISCRIZIONE del 20/05/2010 - Registro Particolare 5165 Registro Generale 24249**
Pubblico ufficiale COTUGNO ANGELA Repertorio 27351/11413 del 13/05/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FON-
DIARIO
- 2. ISCRIZIONE del 30/01/2018 - Registro Particolare 563 Registro Generale 4047**
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 4969/1418 del
30/01/2018
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO
- 3. TRASCRIZIONE del 21/09/2023 - Registro Particolare 33756 Registro Generale 44328**
Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7477 del 07/09/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

ALLEGATI

A completamento della **Relazione tecnica di stima immobiliare, Lotto unico**, che provvederò a consegnare secondo il protocollo del Nuovo Processo Civile Telematico, allego la seguente documentazione:

RELAZIONE TECNICA DI STIMA IMMOBILIARE

Documento n. pagine 20

ALLEGATO FOTOGRAFICO

1. *Fotografie Lotto unico (n. 43 immagini su 23 pagine riprese il 07/12/2023)*

ALLEGATO IPO CATASTALE

2. *Visura Storica per immobile*
3. *Planimetria catastale*
4. *Ispezione Ipotecaria del 20/03/2024*

VARIE

5. *Copia atto di compravendita reperito presso ARCA PUGLIA*
6. *Check list Conservatoria*
7. *Copia del Verbale di Sopralluogo redatto dal Custode*
8. *Lotto di vendita +Elenco formalità da cancellarsi*
9. *File della perizia epurata dei dati sensibili del debitore*
10. *Ricevute di effettuato inoltro della Perizia e degli allegati alle parti.*

Io sottoscritto, contestualmente al deposito della presente relazione peritale, provvedo all'inoltro di una copia integrale della stessa, completa della documentazione allegata, con le seguenti modalità:

a mezzo PEC

- BANCA POPOLARE DI BARI SPA (CERVED SPA) c/o Avv. Fabrizio Panza (creditore procedente)

All'indirizzo: st.legalepanza@pecgiuffre.it;

- Avv. Fabio Mastrorilli (custode)

all'indirizzo: avvfabiomastorilli@postecert.it;

- Sig. XXXXXX XXXX (esecutato)

a mezzo posta raccomandata all'indirizzo: Bari, Via Verdi (Villaggio Trieste) Palazzina F:
Sig. ra XXXXXX XXXXX (esecutato)

a mezzo posta raccomandata all'indirizzo: Bari, Via Verdi (Villaggio Trieste) Palazzina F:

Bari, lì 20 marzo2024

In fede:
Ing. Carlo Sansonetti

TRIBUNALE DI BARI
- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE –
G.E. – Dott. Antonio Ruffino- R.G.E. 369/2023

=====

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE:
promosso da: BANCA POPOLARE DI BARI (CERVED SPA)

contro XXXXXXXX

OGGETTO: INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Il sottoscritto Ing. Carlo Sansonetti, perito estimatore nella Esecuzione Immobiliare di cui in epigrafe,

- avendo provveduto in data 20/03/2023 al deposito telematico della relazione tecnica, completa di tutti gli allegati;
- avendo ricevuto **tempestivamente** in data 6 maggio 2024, dal Custode Giudiziario Avv. Fabio Mastrorilli, **nota tardiva** da parte del XXXXXXXXXX Amministratore P.T. del Condominio dell'immobile oggetto di esecuzione;
- avendo rilevato **pendenze** nei pagamenti relativi all'anno 2024;

integra l'elaborato peritale con i seguenti dati ricevuti:

- quota condominiale mensile **€ 22,00**;
- quote condominiali al momento insolute per un totale di **€ 110,00 da Gennaio a Maggio 2024**;
- quota 1 trimestre 2024 consumi acqua e fogna **€ 29,04**

Risultano quindi, alla data odierna, pendenze nei confronti dell'Amministrazione Condominiale per € 139,04.

Si allega nota dell'Amministratore P.T.

Con Osservanza

Ing. Carlo Sansonetti