

---

# **TRIBUNALE DI BARI**

---

## **SECONDA SEZIONE CIVILE UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

R.G.E. N.419/2020

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE:  
ILL.MO DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**C.T.U.:  
ING. LEONARDO ALESSANDRO ROSSI**

Relazione di consulenza tecnica di ufficio per il  
procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:



contro



---

GENNAIO 2022

# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Leonardo Alessandro Rossi, c.f.: RSSLRD73C04A662Q, con studio in Bari, alla Via De Rossi, 54, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.5607 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n.2084, con provvedimento del 22/01/2022, è stato nominato Esperto del Giudice, ex. Art.569 C.P.C., nel procedimento di esecuzione immobiliare, iscritto al R.G.E. col n.419/2020 e promosso dalla

[REDACTED], con Giudice dell'Esecuzione, Ill.mo Dott. Antonio Ruffino.

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

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

---

In data 13/04/2021, giorno fissato per il primo sopralluogo, il sottoscritto CTU, unitamente al Custode Avv. Giuseppe Giustino, si è recato presso i luoghi, avendo dato preventiva e regolare comunicazione al Creditore procedente, a mezzo pec ed all'esecutato, a mezzo di "Raccomandata".

Il CTU esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti e dei rilievi eseguiti sul bene e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la seguente relazione tecnica.

<b>CAP 1 – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE</b>	<b>6</b>
1.1 – IMMOBILE OGGETTO DEL PIGNORAMENTO	6
1.2 – CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E L'ATTO DI PIGNORAMENTO	6
1.3 – SUDDIVISIBILITÀ IN LOTTI	6
1.4 – DESCRIZIONE DEL BENE	6
1.5 – CARATTERISTICHE STRUTTURALI E DI FINITURA DELL'IMMOBILE	8
1.6 – DISTRIBUZIONE PLANIMETRICA E DESTINAZIONE D'USO DEI LOCALI	8
1.7 – CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICO-EDILIZIA	14
<b>CAP 2 – DATI CATASTALI E CONSISTENZA DEL BENE PIGNORATO</b>	<b>14</b>
2.1 – IDENTIFICAZIONE CATASTALE	14
2.2 – CONFINI CATASTALI	14
2.3 – CONSISTENZA	14
<b>CAP 3 – STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE</b>	<b>14</b>
<b>CAP 4 – STATO DI POSSESSO E STATO CIVILE DELL'ESECUTATO</b>	<b>15</b>
<b>CAP 5 – PROVENIENZA DELL'IMMOBILE</b>	<b>15</b>
<b>CAP 6 – VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>15</b>
6.1 – ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI	15
6.2 – VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE	16
6.3 – ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE	16
<b>CAP 7 – REGOLARITÀ EDILIZIA</b>	<b>16</b>
<b>CAP 8 – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'IMMOBILE</b>	<b>16</b>
8.1 – CALCOLO SU BASE OMI	16
8.2 – CONSIDERAZIONI AGGIUNTIVE	21
<b>CAP 9 – VALORE DI STIMA</b>	<b>21</b>
<b>CAP 10 – ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA</b>	<b>21</b>
<b>CAP 11 – PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO UNICO</b>	<b>21</b>
<b>CAP 12 – DEFINIZIONE DEL LOTTO DI VENDITA</b>	<b>21</b>
<b>ALLEGATI</b>	<b>22</b>

## Cap 1 – Identificazione e descrizione del bene

### 1.1 – Immobile oggetto del pignoramento

Il bene oggetto della procedura di esecuzione immobiliare è costituito da **Rif.1**: "*Unità immobiliare al piano secondo di una palazzina indipendente a due piani, senza ascensore, sita in Noicattaro (BA), Corso Roma, 16, composta da due vani e accessori, più balcone esterno.*"

Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito riportato:

"Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro – Foglio 40 Particella 1010 Subalterno 5 Cat. A/4 Cl.2^ Vani 3 Superficie catastale 56 m<sup>2</sup> Rendita € 133,25 Piano 2".

### 1.2 – Corrispondenza tra il bene pignorato e l'atto di pignoramento

Nell'atto di pignoramento del 21/10/2020, la [REDACTED], ha [REDACTED], ha sottoposto a pignoramento il seguente compendio:

*Piena proprietà di porzione del fabbricato di vecchia costruzione, sito nel Comune di Noicattaro (BA), a Corso Roma civico 16 e precisamente l'appartamento al secondo piano con porta di ingresso a sinistra, salendo le scale di due vani e accessori, con sovrastante e corrispondente lastrico solare al quale si accede dal vano scala. Il tutto confinante con detto Corso, vano scale, proprietà dei Coniugi [REDACTED], cortile e condominio di Corso Roma, 22.*

*Riportato al N.C.E.U. del Comune di Noicattaro, foglio 40, particella 1010, subalterno 5, consistenza tre vani, piano 2, superficie catastale 56 mq, rendita € 133,25, Corso Roma, 16.*

Il bene suddetto risulta, attualmente, così intestato:

[REDACTED]

L'atto di pignoramento è stato poi trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare, Registro generale n.46472 e Registro particolare n.32809 del 18/11/2020, a favore di "[REDACTED]"

Sussiste totale corrispondenza tra i beni pignorati e l'atto di pignoramento.

### 1.3 – Suddivisibilità in lotti

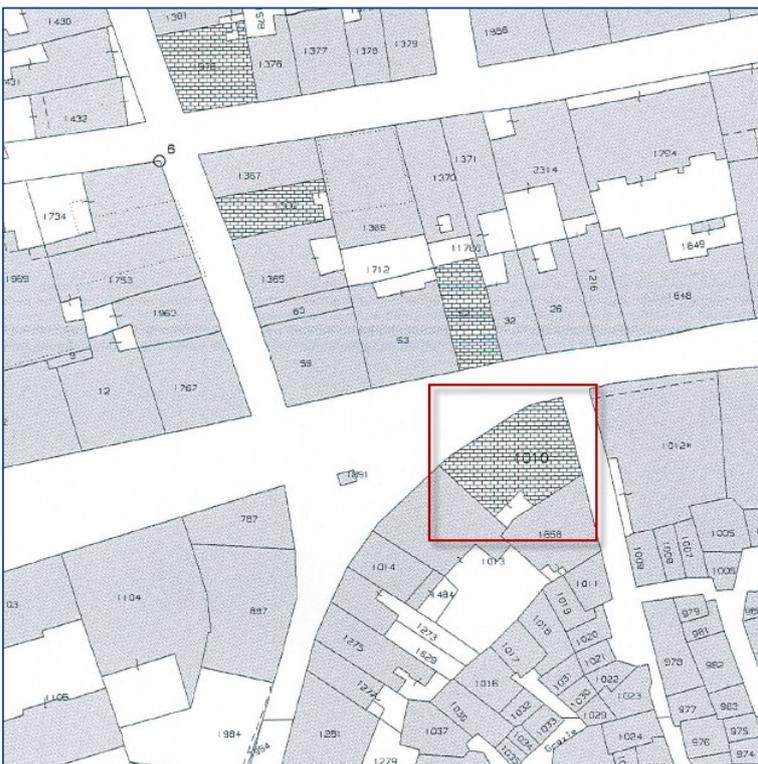
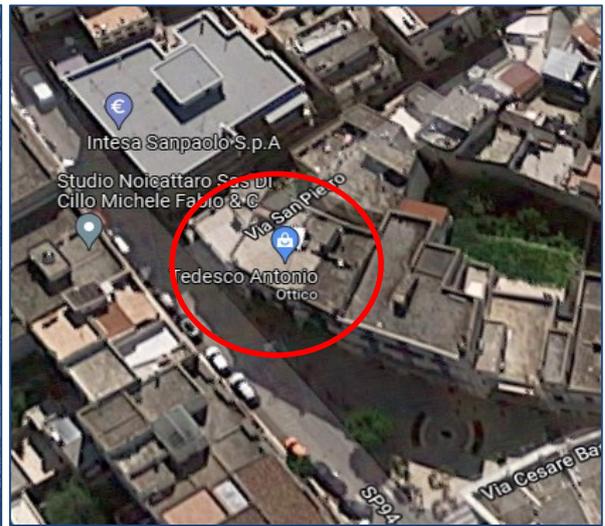
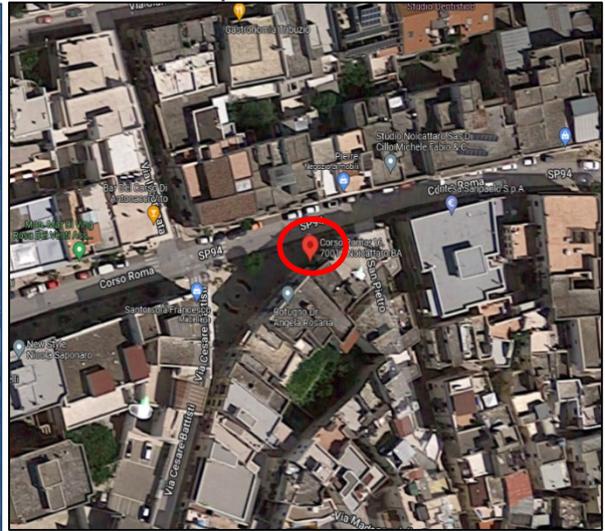
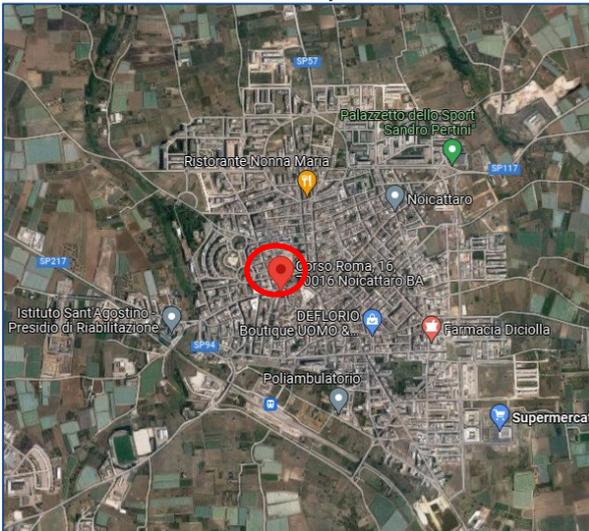
L'immobile oggetto della presente procedura non è suddivisibile in lotti.

### 1.4 – Descrizione del bene

Trattasi, esattamente, di un piccolo appartamento al piano secondo di una palazzina d'epoca, costituita da due piani fuori terra, senza ascensore. Di modesta fattura ed in mediocre stato di conservazione, sorge in zona centrale di Noicattaro (BA), in Corso Roma, 16

L'accesso avviene da portone su detta via, salendo quindi le scale a tre rampe ed

entrando a sinistra del pianerottolo di arrivo del secondo piano.



Unità immobiliare sita in Noicattaro (BA), Corso Roma, 16

## 1.5 – Caratteristiche strutturali e di finitura dell'immobile

L'unità immobiliare si trova al piano secondo del civico n.16 di Corso Roma, in Noicattaro, Provincia di Bari.

L'edificio è realizzato con struttura in muratura portante e solai, presumibilmente, in latero-cemento e putrelle. I prospetti esterni sono con finitura ad intonaco semplice, color bianco. Il fronte principale è adornato con modanature e paraste di semplice fattura e da modesti fregi sui timpani delle finestre.

Le murature perimetrali, per quanto potuto accertare, sono in tufo, di spessore pari a circa 60 cm. Gli infissi dell'unità immobiliare in oggetto sono in pvc, muniti di vetrocamera e dotati di persiane esterne. La porta di accesso è di tipo blindato. L'altezza interna è di 3,00 m. Il pavimento è in piastrelle di gres ceramico. Le pareti sono ad intonaco civile, di tonalità chiara, con esclusione del bagno, dove sono presenti rivestimenti ceramici a tutta altezza. Il bagno è privo di areazione ed illuminazione naturali. Le porte sono di tipo tamburato, ad un'anta semplice.

Nel complesso, l'immobile, internamente, presenta un grado di finitura semplice e si trova in discrete condizioni di conservazione. I prospetti esterni richiedono estesi interventi di manutenzione ordinaria.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, a radiatori in alluminio, senza valvole termostatiche. Il generatore di calore è assente. È presente impianto di adduzione gas, impianto elettrico ed impianto idrico-fognario.

L'impianto elettrico non è a norma, l'impianto gas richiede la regolarizzazione delle aperture di ventilazione ed areazione, l'impianto termico necessita della sostituzione del cronotermostato, dell'applicazione delle valvole termostatiche e della installazione del generatore di calore. La proprietà non ha saputo esibire le relative dichiarazioni di conformità ed il libretto di impianto.

## 1.6 – Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso dei locali

Come già anticipato, l'immobile pignorato si sviluppa su un solo piano, con accesso dalla pianerottolo di arrivo della scala condominiale.

Dal civico 16 di Corso Roma, attraverso portone in legno, si accede ad un ampio androne voltato, sul cui retro si colloca una scala in muratura a tre rampe che conduce ai vari piani dell'edificio. All'appartamento, si accede da porta blindata sulla sinistra per chi sbarca al secondo piano che immette, direttamente, in una **camera** (circa 23 mq) con affaccio su cortile interno, tramite finestra. A destra, attraverso **disimpegno** (circa 4 mq) si accede al **bagno** (circa 7 mq) e ad una seconda **camera** (circa 26 mq), catastalmente adibita a soggiorno, avente piccolo balconcino, con affaccio su Corso Roma. Il bagno non è dotato di finestre, ma di predisposizione per ventilazione meccanica.

Al momento del sopralluogo, l'appartamento era utilizzato ed arredato come uso studio.



**PROSPETTO PRINCIPALE DELL'EDIFICIO SU CORSO ROMA**



**ANDRONE DI INGRESSO**



**SCALA CONDOMINIALE AI PIANI**



**PORTA DI ACCESSO**



**CAMERA N.1**



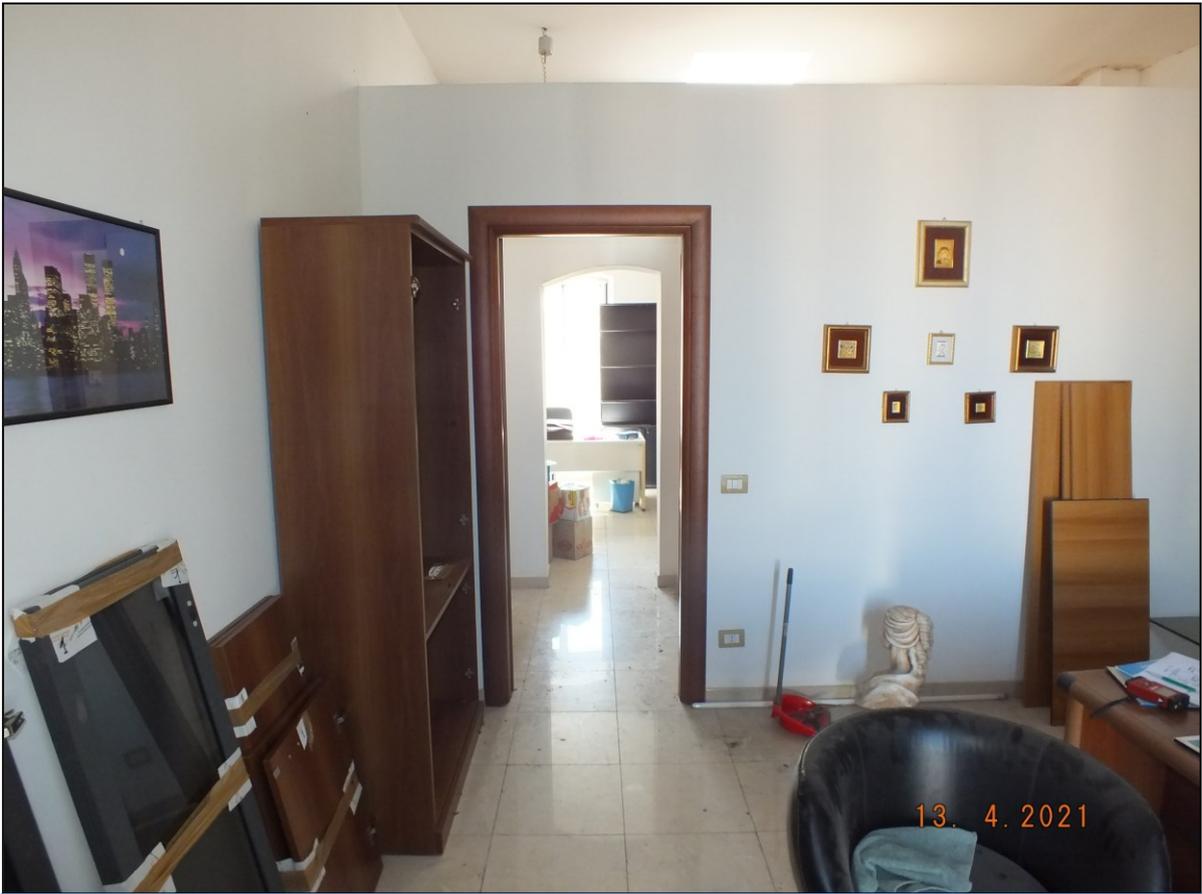
**CAMERA N.1 – FINESTRA SU CORTILE INTERNO**



**DISIMPEGNO**



**CAMERA N.2 CON AFFACCIO SU CORSO ROMA**



**CAMERA N.2 CON VISTA LATO INTERNO**



**BAGNO**

## 1.7 – Conformità catastale ed urbanistico-edilizia

Durante il sopralluogo, si è appurato che lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria catastale in atti, depositata presso il N.C.E.U, il giorno 29/04/1942.

L'immobile è di antichissima realizzazione, per cui non esistono documenti storici e di archivio relativi alla legittimità urbanistica, se non la datazione certa del primo accatastamento.

L'immobile è privo di agibilità.

## Cap 2 – Dati catastali e consistenza del bene pignorato

### 2.1 – Identificazione catastale

Dalla visura storica per immobile n. T134862, acquisita dallo scrivente, l'unità immobiliare risulta in Catasto fabbricati del Comune di Noicattaro, al **Foglio di mappa n.40 – Particella n.1010 – Subalterno 5** Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 3 vani, Superficie catastale totale: 56 m<sup>2</sup> e totale escluse aree scoperte: 56 m<sup>2</sup>, rendita catastale € 133,25, piano 2".

Bene in ditta a:

### 2.2 – Confini catastali

L'immobile confina catastalmente con: - "Cortile interno", a Sud; "Corso Roma", a Nord; altra unità immobiliare dello stesso edificio e vano scala, ad Est; altro edificio ad Ovest.

### 2.3 – Consistenza

Ai fini del calcolo della superficie commerciale dell'intero immobile, vengono rispettate le seguenti convenzioni:

- Superfici residenziali, computate al 100%, comprese murature esterne.
- Balcone: 30%

Si ottiene, pertanto, arrotondando al mq:

- Camera n.1:.....	23 mq
- Camera n.2.....	26
- Bagno.....	7 mq
- Disimpegno.....	4 mq
- Balcone.....	0,60 mq (30% di 2 mq)
TOTALE:.....	60 mq

## Cap 3 – Stato di conservazione e manutenzione

Complessivamente, lo stato di conservazione interno è discreto. L'esame a vista di tutti gli altri impianti ha evidenziato la necessità di una messa a norma generale, nei confronti della sicurezza. Le finiture sono alquanto modeste, ma in buono stato.

Esternamente, lo stato di conservazione della palazzina è mediocre. Sono presenti vistosi fenomeni di degrado degli intonaci e delle parti ornamentali. La pavimentazione dell'androne e della scala è dissestata e necessita di interventi di

manutenzione straordinaria ed integrativi. L'impianto elettrico condominiale non è a norma.

## Cap 4 – Stato di possesso e stato civile dell'esecutato

Lo stato civile dell'esecutato è di "coniugato", in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare, al momento del sopralluogo, era libera da occupanti.

## Cap 5 – Provenienza dell'immobile

Dalla documentazione ipotecaria fornita dal creditore precedente risulta che, nel ventennio precedente, si sono verificate le seguenti vicende ipotecarie:

- 1) Con atto notarile a rogito Dott. Fornaro Ernesto del 22/12/2008 rep. 177613/28400, trascritto il 30/12/2008 al n.40812, compravendita a favore di per 1/1 piena proprietà, contro per 1/1 di piena proprietà.
- 2) Con atto notarile a rogito Dott. Fornaro Ernesto del 05/03/2007 rep. 173634/26050, trascritto il 07/03/2007 al n.10145, compravendita a favore di per 1/1 di piena proprietà, contro e altri.
- 3) Dichiarazione di successione, devoluta per legge, trascritta il 11/04/2007 al n.14765.
- 4) Dichiarazione di successione, devoluta per testamento alla germana e per legge ai nipoti, trascritta il 26/02/2007 al n.8576.
- 5) Dichiarazione di successione, devoluta per testamento alla germana, trascritta il 12/12/2006 al n.46342.
- 6) Dichiarazione di successione, devoluta per testamento olografo, trascritta il 17/02/2007 al n.7572.

## Cap 6 – Vincoli ed oneri giuridici

### 6.1 – Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione presente agli atti, sull'immobile risultano individuate le seguenti formalità:

- iscrizione **ipoteca volontaria** n.10904 del 30/12/2008 a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli c.f.:04485191219 (domicilio ipotecario eletto: NAPOLI VIA TOLEDO, 177) e contro: [REDACTED] per Euro 211.680,00 di cui Euro 105.840,00 di capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Fornaro Ernesto, Notaio in Bari, in data 22/12/2008 rep. 177614/28401.

- **pignoramento immobiliare n.32809 del 18/11/2020 a favore di:** [REDACTED]

[REDACTED] e contro: [REDACTED] Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziale Unep Corte d'Appello di Bari, in data 23/10/2020 rep. 6199/2020.

Ai fini della completezza della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore precedente, il sottoscritto ha eseguito una ispezione ipotecaria dei beni oggetto della procedura, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, da cui è emerso che non vi sono altre formalità gravanti sul bene in esame.

## 6.2 – Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della documentazione ipocatastale, prodotta dal creditore precedente ed in base alle indagini effettuate dal sottoscritto, relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi è esistenza di usufrutto.

## 6.3 – Oneri di regolarizzazione urbanistica/edilizia e catastale

In base ai sopralluoghi ed agli accertamenti eseguiti, la distribuzione interna risulta conforme a quanto riportato in planimetria catastale.

## **Cap 7 – Regolarità edilizia**

L'immobile è di antica costruzione ed è stato realizzato in data antecedente alla Legge urbanistica del '42, come risulta dalla data di presentazione della planimetria catastale del 29/04/1942.

L'immobile è privo di agibilità.

## **Cap 8 – Determinazione del valore dell'immobile**

È opportuno calcolare, preliminarmente, il valore dell'immobile su base catastale. Esso, senza pretesa di indice di riferimento, costituisce la soglia minima di prezzo, al di sotto di cui non è possibile scendere.

Il valore catastale si ottiene moltiplicando la rendita catastale (rivalutata del 5%), per un determinato coefficiente stabilito per legge e variabile in base alla categoria catastale dello stesso immobile, escludendo la condizione di "abitazione principale".

Nel caso in questione, si ha:

$$R = € 133,25$$

$$R_{riv.} € 139,91$$

$$C = 110$$

$$V_{cat} = 110 \times € 139,91 = € 15.390,38$$

### 8.1 – Calcolo su base OMI

Per quanto riguarda l'utilizzo di dati provenienti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate di Bari, occorre fare riferimento al "Provvedimento del 27 Luglio 2007 n. 120811", emanato dall'Agenzia delle Entrate, secondo cui il valore normale degli immobili residenziali, è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

$$\text{Valore normale} = \text{Valore normale unitario} \times \text{superficie (mq)}$$

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula<sup>1</sup>:

$$\text{Valore normale unitario} = \text{Val}_{\text{OMI MIN}} + (\text{Val}_{\text{OMI MAX}} - \text{Val}_{\text{OMI MIN}}) \times K$$

dove:

-  $\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$  e  $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$  indicano, rispettivamente, i valori minimi e massimi, espressi in €/mq, rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, secondo l'ultimo dato disponibile, ossia I semestre 2019, con riferimento alla provincia, al comune e alla zona omogenea OMI, in cui si colloca l'immobile considerato.

-  $\text{Val}_{\text{OMI MIN}}$  : €/mq 800,00

-  $\text{Val}_{\text{OMI MAX}}$ : €/mq 1.100,00

- K rappresenta la media ponderata di due coefficienti,  $K_1$  (taglio superficie) e  $K_2$  (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente formula:

$$K = (K_1 + 3 \times K_2) / 4 \text{ dove:}$$

$$K_1 \text{ (Taglio superficie) =}$$

fra 45 mq e 70 mq: 0,80

$$K_2 \text{ (Livello di piano) = 0,50}$$

$$K = (0 + 3 \times 0,40) / 4 = 0,58$$

Per cui:

$$\text{Valore normale unitario} = 800,00 + (1.100,00 - 800,00) \times 0,58 = \text{€/mq } 972,50$$

Valore normale unitario corretto in base al coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1

Coefficiente categoria 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

$$\text{Valore normale}^2 = 56 \text{ mq} \times 0,95 \times \text{€/mq } 972,50 = \text{€ } 51.866,67.$$

Si riporta, alle pagine seguenti, l'andamento dettagliato del costo unitario del valore immobiliare, nella zona in esame, estesa agli ultimi otto anni, nonché una rappresentazione grafica delle oscillazioni periodiche annuali, che mette in evidenza una riduzione di circa il 7% del valore normale, dall'anno 2015, sino al primo semestre del 2021.

---

<sup>1</sup> ALLEGATO AL PROVVEDIMENTO DEL DIRETTORE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE "Disposizioni in materia di individuazione dei criteri utili per la determinazione del valore normale dei fabbricati di cui all'articolo 1, comma 307 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007)."

<sup>2</sup> Calcolato sulla superficie catastale.

## Valore Normale del fabbricato

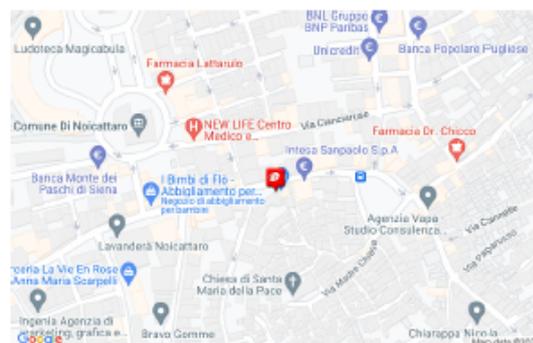
A 4 - Abitazioni di tipo popolare sito in CORSO ROMA, 16 - Comune di NOICATTARO (BA)

Data valutazione Mercoledì, 02 Marzo 2022

Riferimento 341/2020

### Dati fabbricato

Provincia Bari  
Comune Noicattaro  
Indirizzo CORSO ROMA, 16  
Zona OMI B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI...



### Dati catastali

Categoria A 4 - Abitazioni di tipo popolare (Tipologia edilizia: Abitazioni di tipo economico)  
Foglio / Particella / Subalterno Fg.40 / Part.1010 / Sub.5  
Stato conservativo Normale  
Piano Intermedio  
Superficie catastale 56,00 (D.P.R. n. 138/98 All. C) (m<sup>2</sup>)

### Valori OMI di riferimento per il calcolo

La Tipologia edilizia OMI corrispondente alla Categoria A 4 (Abitazioni di tipo popolare) è "Abitazioni di tipo economico" (Tabella 1), le cui quotazioni sono risultate presenti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Periodo 1° semestre 2021

Comune Noicattaro (BA)

Zona OMI B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI...

Tipologia edilizia OMI Abitazioni di tipo economico

Stato conservativo Normale

Destinazione Residenziale

Valore OMI Min 800,00 (€/m<sup>2</sup>)

Valore OMI Max 1.100,00 (€/m<sup>2</sup>)

### Media ponderata (K) tra Taglio superficie (K1) e Livello di piano (K2)

K1 (Taglio superficie) 0,80

K2 (Livello di piano) 0,50

$K ((0,80 + 3 \times 0,50) / 4)$  0,58

### Valore normale unitario

Valore normale unitario =  $Min + (Max - Min) \times K = 800,00 + (1.100,00 - 800,00) \times 0,58 = 972,50 \text{ €/m}^2$

### Valore normale unitario corretto

Valore normale unitario corretto in base al Coefficiente di conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI, di cui alla Tabella 1.

Coefficiente categoria 0,95 (Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia)

Valore nor. unit. corretto (€/m<sup>2</sup>)  $972,50 \times 0,95 = 926,19$

### Valore normale

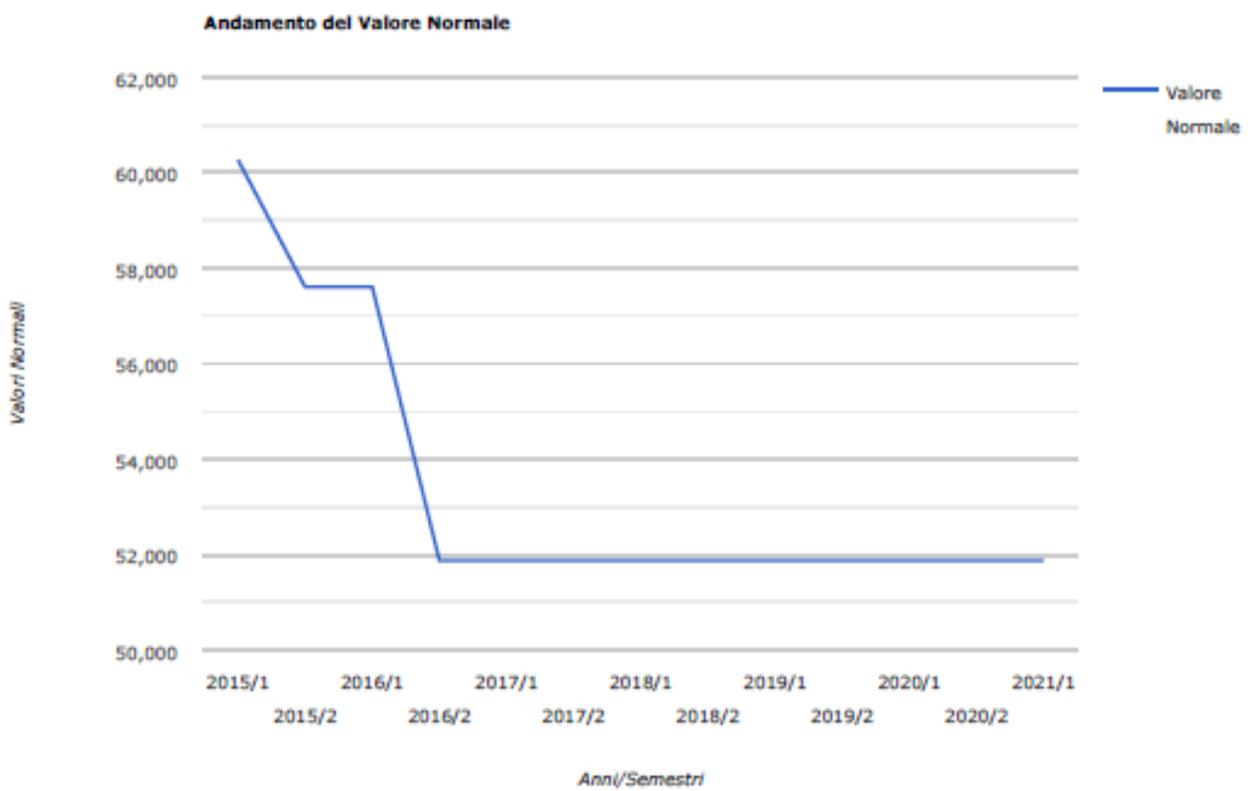
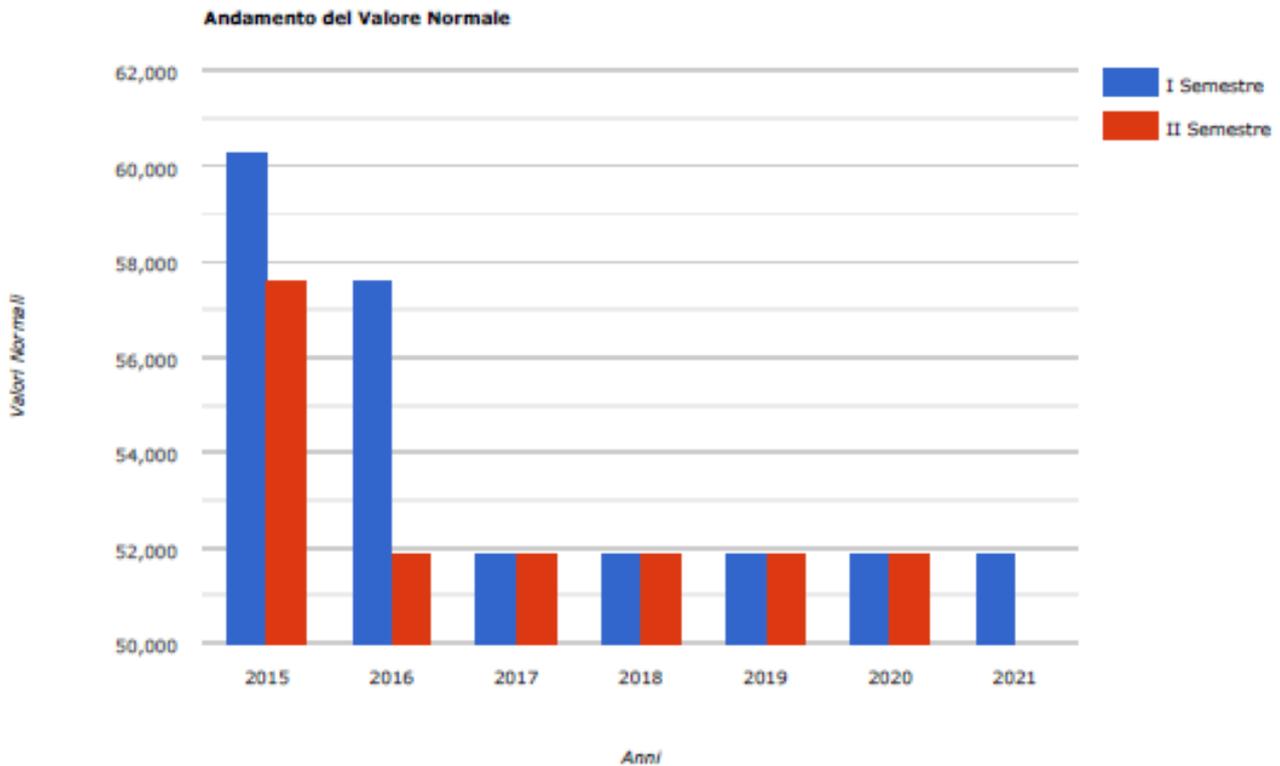
Valore normale = Valore normale unitario corretto x Superficie catastale

Valore normale (€)  $926,19 \times 56,00 = \mathbf{51.866,67}$

## Andamento quotazioni OMI e Valore Normale

del fabbricato A 4 - Abitazioni di tipo popolare sito in CORSO ROMA, 16 - Comune di NOICATTARO (BA)

Anno/Semestre	Zona OMI	Valore OMI Min (€/m <sup>2</sup> )	Valore OMI Max (€/m <sup>2</sup> )	Valore Normale (€)
2015/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	900,00	1.300,00	60.266,66
2015/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	850,00	1.250,00	57.600,00
2016/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	850,00	1.250,00	57.600,00
2016/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2017/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2017/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2018/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2018/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2019/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2019/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2020/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2020/2	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67
2021/1	NOICATTARO (BA) B1/Centrale/CENTRALE FINO A VIA: VECCHIA CASAMASSIMA-CADORNA-IMBRIANI-DE AMICIS-G.B.VI... Abitazioni di tipo economico Stato conservativo Normale	800,00	1.100,00	51.866,67



## 8.2 – Considerazioni aggiuntive

L'immobile gode di una posizione prestigiosa, trovandosi nel pieno centro cittadino, sia pure penalizzato dall'elevato traffico veicolare e dalla difficoltà di reperire parcheggio. Tuttavia, richiede interventi di manutenzione straordinaria, limitatamente agli impianti in dotazione. L'edificio, a livello condominiale, richiede interventi di manutenzione straordinaria, estesi a tutte le parti, interne ed esterne.

Una indagine esperita presso gli annunci delle agenzie immobiliari ha prodotto i seguenti risultati:

Nicassio Servizi Immobiliari Rif.: 01-V000311

*Noicattaro - zona Corso Roma- Proponiamo in stabile di sole due unità abitative ampio e luminoso appartamento di 4 vani + acc. composto da: ingresso salone a vista con camino, cucina abitabile, disimpegno, camera matrimoniale con cabina armadio e bagno in camera, 2 camerette, bagno principale e ripostiglio. Vano tecnico e terrazzo. Ottime rifiniture. Euro 125.000,00, 110 mq, ossia €/mq 1.136,36.*

Nicassio Servizi Immobiliari Rif.: 01-V000299

*Noicattaro-Zona Chiesa Del Carmine - Proponiamo in stabile di sole due unità abitative, appartamento al piano rialzato di 3 vani più acc. composto da: ingresso disimpegno, salone pranzo, 2 camere da letto e bagno. L'immobile si presenta in buone condizioni. Euro 53.000,0, 55 mq, ossia €/mq 963,63*

In definitiva, appare verosimile attribuire un più probabile valore di mercato unitario, pari a €/mq 1.000,00, in considerazione della favorevole caratteristica di isolamento dell'immobile, ma anche del mediocre stato di conservazione delle parti condominiali

## Cap 9 – Valore di stima

In base a tutto quanto sopra, considerata la superficie commerciale di  $S=60$  mq ed il valore unitario di €/mq 1.000,00, il più probabile valore di mercato è pari a  $V=60$  mq x €/mq 1.000 = € 60.000,00.

## Cap 10 – Adeguamenti e correzioni della stima

Al valore dell'immobile, si deve applicare, come disposto dal Giudice dell'Esecuzione, una riduzione forfettaria pari al 15%, praticata per l'assenza di garanzie su vizi occulti. Pertanto, il più probabile valore di mercato, al netto di tale decurtazione, è pari a:

$$V_m^{-15\%} = € 60.000,00 \times 0,85 = € 51.000,00$$

## Cap 11 – Prezzo a base d'asta del lotto unico

Il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trova e da porre come prezzo a base d'asta, in lotto unico è pari a:

**€ 51.000,00** che in cifra dicono  
(cinquantunomila/00)

## Cap 12 – Definizione del lotto di vendita

Unità immobiliare al piano secondo di una palazzina indipendente a due piani, senza ascensore, sita in Noicattaro (BA), Corso Roma, 16, composta da due vani e accessori, più

balcone esterno. Attualmente, l'immobile pignorato risulta individuato, catastalmente, come di seguito riportato: "Catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro – Foglio 40 Particella 1010 Subalterno 5 Cat. A/4 Cl.2^ Vani 3 Superficie catastale 56 m<sup>2</sup> Rendita € 133,25 Piano 2".

**Valutazione peritale: € 51.000,00** che in cifra dicono  
**(cinquantunomila/00)**



Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, Gennaio 2022

Dott. Ing. L. Alessandro Rossi

## **Allegati**

- 1) N.1 Visura catastali
- 2) N.1 Planimetria catastale
- 3) N.1 Planimetria dello stato dei luoghi, rilevato
- 4) Attestato di Prestazione Energetica (APE)
- 5) N.13 Scatti fotografici significativi
- 6) Attestazione di trasmissione alle parti
- 7) Check list