

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzione Immobiliare

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°271/2016 di Ruolo Generale promosso da:

UNICREDIT S.P.A.

(Avv. ROCCO NANNA – Corso VITTORIO EMANUELE II n° 185 – 70100 B A R I)

in danno di

G.E. Dr. ROSA PASCULLI



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**Ufficio Esecuzione Immobiliare**

----- **** * **** -----

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

----- **** * **** -----

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n°271/2016 di Ruolo Generale**promosso da:****UNICREDIT S.P.A.****(Avv. ROCCO NANNA – Corso V. EMANUELE II n° 185 – 70100 B A R I)****in danno di****G.E. Dr. ROSA PASCULLI**

----- **** * **** -----

Premesso:

- Che, con riferimento alla procedura esecutiva in epigrafe, il sig. G.E. dr.ssa Rosa PASCULLI nominava il sottoscritto ing. Vito PIGNATARO CTU all'uopo disponendo la sua comparizione presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari per l'8 novembre 2016;
- Che il giorno 8 novembre 2016 veniva affidato all'esperto l'incarico di procedere alla stima del compendio immobiliare pignorato disponendo come da quesiti indicati nell'**allegato "A"**;
- Che il verbale di pignoramento immobiliare de quo, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 5 maggio 2016 ai numeri 20046/14664, è a favore della **UNICREDIT S.P.A.** contro

e colpi-

sce la quota pari a **1/1** del seguente immobile: **appartamento sito in CASSANO delle MURGE alla via Diego LAUDATI n°5, piano 3** identificato presso l’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Territorio servizi catastali della Provincia di Bari con il **Foglio di mappa n° 22, particella898, sub n.15, vani n°4,5, categoria A/3, classe 3**

- che lo scrivente, in conformità a quanto disposto dal sig. G.E., acquisiva presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Sezione Catasto Fabbricati la planimetria catastale e le visura storica dell’immobile di cui sopra all’uopo identificato come **appartamento sito in CASSANO delle MURGE alla via Diego LAUDATI n°5, piano 3, vani n°4,5, categoria A/3, classe 3 – in catasto al Fg. 22, p.lla898, sub n.15 (allegato “B.1” e ”B.2”)**
- Che, al fine di verificare se in data successiva al pignoramento immobiliare il compendio immobiliare de quo fosse stato colpito da ulteriori formalità pregiudizievoli, eseguiva presso l’Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare l’ispezione ipotecaria per nome e per codice fiscale del soggetto pignorato (**allegato “C”**)
- che, sempre al fine di completare l’acquisizione della documentazione necessaria all’evasione dell’incarico, acquisiva presso l’Archivio Notarile Distrettuale di Bari (**allegato “D”**) la copia dell’**Atto di compravendita del 29 febbraio 2008 Rep. 97796 e trascritto a Bari il 06 marzo 2008 al n. 10481**, a firma del notaio dr. Maria Antonietta SEVERO VERNICE di BARI

- che, esaminati gli atti del procedimento ed al fine eseguire la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica del compendio immobiliare ricadente nell’attivo della procedura esecutiva, a mezzo raccomandata A.R. del 24 novembre 2016 comunicava alla parte esecutata ed al creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali all’uopo fissate per le ore 12:30 di martedì 6 dicembre 2016 (**allegato “E”**);
- che alle ore 12:30 di mercoledì 6 dicembre 2016 non è stato possibile dare inizio alle operazioni peritali, e quindi accedere all'unità immobiliare pignorata in quanto, il debitore esecutato, benché avesse ritirato l'avviso di inizio delle operazioni peritali del 24 novembre 2016, non si presentava presso l'immobile pignorato (**allegati “G”**);
- che lo scrivente, con secondo nuovo avviso del 5 gennaio 2017, comunicava a mezzo raccomandata A/R alla parte esecutata, per conoscenza al creditore procedente ed al Comando dei Carabinieri del Comune di Cassano che alle ore 9:00 di giovedì 19 gennaio 2017 avrebbe effettuato un nuovo accesso all’immobile oggetto di esecuzione immobiliare (**allegati “F”**);
- che alle ore 9:00 di giovedì 19 gennaio 2017, avuta la presenza del signor _____, avevano regolarmente luogo le operazioni peritali con la ricognizione e rilevazione foto – planimetrica dell'unità immobiliare oggetto di esecuzione (**allegati “G”, “H” e “I”**);
- Che lo scrivente, al fine di accertare la legittimità urbanistica del cespite ricadente nell’attivo della procedura esecutiva, in data 8 gennaio 2017 inoltrava presso l’ufficio tecnico del Comune di CASSANO DELLE MURGE istanza di accesso agli atti per eseguire la visione, l'estrazione

ed eventualmente la riproduzione di copie conformi dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia rilasciata dal comune di CASSANO DELLE MURGE il 23 aprile 1979 e successiva variante rilasciata il 2 maggio 1980 n

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.596 del 23 luglio 1990 per variazione destinazione d'uso del piano mansarda

- Dichiarazione di abitabilità del 23 luglio 1990

- Eventuali Titoli Abilitativi (P.d.C., D.I.A., Sanatorie, autorizzazioni, S.C.I.A., C.I.L., ecc.) richiesti dal signor _____ (codice fiscale _____) che hanno interessato il predetto immobile dal 29 febbraio 2008 ad oggi (**allegato "L"**)

- Che la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del comune di CASSANO DELLE MURGE evadeva la richiesta di cui all'istanza succitata producendo copia dei seguenti documenti:

- Concessione Edilizia in Sanatoria n.596 del 23 luglio 1990 per variazione destinazione d'uso del piano mansarda, comprensiva degli elaborati grafici, delle relazioni e dei certificati di idoneità statica (**allegato "M1"**);

- Dichiarazione di abitabilità del 23 luglio 1990 (**allegato "M2"**)

- Che lo scrivente, al fine di rispondere ai quesiti attinenti le spese condominiali dell'immobile de quo, in data 16 gennaio 2017 inoltrava al signor _____, in qualità di amministratore pro tempore del condominio di via Diego LAUDATI n°5 e con studio in CASSANO DELLE MURGE, istanza tesa ad accertare: (**allegato "N.1"**)

➤ importo medio annuo delle spese di gestione e/o di manutenzione ordinaria condominiali che gravano sul suddetto immobile

➤ eventuali spese straordinarie, a carico dell'immobile del sig.

l, già de-

liberate e non ancora scadute

➤ eventuali spese condominiali, a carico dell'immobile del sig.

), scadute

e non ancora pagate negli ultimi tre anni

➤ eventuali cause in corso fra il sig. (codice fi-

scale) e l'amministrazione del condomi-

nio cui è ubicato l'immobile

che il sig. in forza della predetta istanza, in data 18 gennaio

2017 produceva a mezzo e-mail un proprio documento (**allegato "N.2"**)

all'uopo comunicando che

➤ l'importo a carico del predetto immobile per spese condominiali di

gestione e/o di manutenzione ordinarie è:

per gli anni precedenti al 2016 € **2.957,35**

per l'anno 2016 € **284,44**

per l'anno 2017 € **20,00**

▶ l'importo di eventuali spese straordinarie condominiali a carico del

predetto immobile e non ancora scadute € **0,00**

▶ l'importo di eventuali spese straordinarie condominiali degli ultimi

due anni, a carico del predetto immobile, scadute e non pagate sono € **0,00**

▶ Eventuali cause pendenti presso il Tribunale di Bari: Decreto ingiun-

tivo notificato nel 2013

Ciò premesso, acquisita la documentazione di cui innanzi ed esaminata quella in atti, il sottoscritto C.T.U. passa ad illustrare le risposte ai quesiti di formulati dal Sig. G.E.. all'udienza di giuramento di rito procedendo all'evasione dell'incarico con il seguente ordine di esposizione (**all.to "A"**):

- 1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva**
- 2. Descrizione**
- 3. Stato di conservazione**
- 4. Stato di possesso dell'immobile**
- 5. Superfici**
- 6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica**
- 7. Confini**
- 8. Dati catastali**
- 9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione**
- 10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare**
- 11. Iscrizioni e trascrizioni nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento**
- 12. Iscrizioni e trascrizioni in data successiva al pignoramento**
- 13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°271/2016 R.G. promosso dalla UNICREDIT Spa in danno di**
- 14. Elenco delle formalità delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita**

LOTTO UNICO

1. Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°271/2016 di Ruolo Generale, promosso dalla UNICREDIT SPA (Avv. ROCCO NANNA – corso V. EMANUELE II n° 185 – 70100 BARI) in danno di _____, è composto da appartamento sito a CASSANO DELLE MURGE alla via LAUDATI n.5/B costituito da 3 vani oltre accessori (ingresso, salotto, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno), identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 22, p.lla898, sub n.15, categoria A/3, classe 3 – vani n°4,5 (**dalla foto n°1 alla foto n°14 dell'allegato "I"**).

----- * * . * * -----

2. Descrizione

L'appartamento sito al piano terzo della palazzina sita alla via LAUDATI n° 5 in CASSANO delle MURGE con ingresso posizionato alla sinistra del pianerottolo di arrivo al piano (**foto n° 1 e n° 3**). Esso si compone dei seguenti ambienti posizionati come di seguito specificato. Dalla porta d'ingresso si accede direttamente ad un ampio vano utilizzato come ingresso/soggiorno (**foto n° 4**) che a sua volta funge da disimpegno per restanti vani che compongono l'unità abitativa. All'uopo partendo dalla destra di chi entra nel vano soggiorno sono ubicati rispettivamente una camera da letto (**foto n.10 e n.11**), il bagno (**foto n° 12 e n° 13**), la camera singola (**foto n° 14**), l'angolo cottura (**foto n° 7 e n° 8**) con annesso piccolo ripostiglio (**foto n°**). L'appartamento si presenta mansardato, con i vani a differenti altezze

da un minimo di circa 1,20m (misurata sulle murature perimetrali) ad un massimo di di circa 3,20m (misurata al centro del vano soggiorno). L'appartamento si presenta con uno stato di conservazione e manutenzione pessimo all'uopo essendo stato rinvenuto in stato di abbandono. Le porte interne sono in legno tamburato, le finestre sono realizzate anch'esse in legno a camera singola. I pavimenti ed i rivestiti dell'angolo cottura e del bagno sono realizzati con piastrelle in ceramica. Le pareti risultano tinteggiate con idropittura e i soffitti con tempera. L'immobile è privo di impianto di riscaldamento. Vi è distribuzione idrica sanitaria interna eseguita da boiler scaldato con resistenza elettrica.

----- * * . * * -----

3. Stato di conservazione

Il compendio immobiliare come sopra identificato si presenta allo stato finito ed è completo degli impianti essenziali idrico, fognario ed elettrico. L'edificio cui appartiene l'immobile è stato realizzato con strutture portanti verticali in cemento armato e strutture orizzontali costituite da solai in latero-cemento. Da un esame generale dei luoghi, verificata la condizione degli ambienti, è emerso che lo stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile pessimo mentre lo stato di conservazione del fabbricato è sufficientemente buono e, per quanto è stato possibile accertare, non necessita di interventi di ordinaria manutenzione alle parte di prospetto esterno. L'immobile è situato al terzo piano del fabbricato ed è sprovvisto di impianti di ascensore.

----- * * . * * -----

4. Stato di possesso dell'immobile

Al momento della ricognizione dei luoghi il compendio immobiliare de
 quo era nella disponibilità della persona eseguita.

----- * * . * * -----

5. Superfici

La superficie lorda del compendio immobiliare ricadente nell'attivo del-
 la procedura esecutiva Immobiliare n°271/2016 di Ruolo Generale, promos-
 so dalla UNICREDIT SPA (Avv. ROCCO NANNA – corso V. EMA-
 NUELE II n° 185 – 70100 B A R I) in danno di _____ misura
 la superficie lorda di **circa 90mq (elaborato planimetrico e documenta-
 zione fotografica rispettivamente dell'allegato "H" e dell'allegato "I").**

----- * * . * * -----

6. Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva
 n°271/2016 R.G. promosso dalla UNICREDIT SPA in danno di _____

_____ composto da appartamento sito a CASSANO DELLE
 MURGE alla via LAUDATI n.5/B costituito da 3 vani oltre accessori (in-
 gresso, salotto, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e ba-
 gno), identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 22, p.lla898, sub n.15, è
 stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Cassano delle Murge in
 data 23 aprile 1979
- Concessione Edilizia di Variante del 2 maggio 1980.
- Variazione di destinazione d'uso del piano mansarda rilasciata dal Co-
 mune in data 23 luglio 1990 in forza della Concessione in Sanatoria
 n.596 e dichiarato abitabile in pari data (**allegato "M1" e "M2"**)

Dall'esame della documentazione acquisita presso il comune si evince che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto autorizzato in forza dei predetti titoli abilitativi a seguito di piccoli spostamenti di tramezzature interne, per la cui regolarizzazione, in quanto di lieve entità trova applicazione l'articolo 36 (**Accertamento di conformità**) ed il 5° comma dell'articolo 46 del D.P.R. 380/01 e s.m.i che l'aggiudicatario dovrà attuare, previa presentazione della domanda di accertamento di conformità, entro 120gg dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

----- * * . * * -----

7. Confini

Il compendio immobiliare de quo, sito in Cassano delle Murge alla via Laudati n°5/B, costituito da un appartamento su mansarda di 3 vani oltre accessori (ingresso, salotto, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno), ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 22, p.lla898, sub n.15, confina a Nord con il cortile condominiale, a Sud con via Laudati, ad Ovest con il vano scala salvo altri.

----- * * . * * -----

8. Dati catastali

Il compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva Immobiliare n°271/2016 di Ruolo Generale, promosso dalla UNICREDIT SPA (Avv. Rocco NANNA – corso V. EMANUELE II n° 185 – 70100 B A R I) in danno di _____, composto da appartamento sito a Cassano delle Murge alla via LAUDATI n.5/B, per quanto riportato nelle visure dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale – Territorio servizi catastali della Provincia di Bari è così identificato (**allegato "B.1" e "B.2"**):

-- ** . ** --

Appartamento di tipo economico con accesso da via Laudati n.5B

- **Dati identificativi:** Foglio 22, particella 898, sub n°15
- **Dati classamento:** categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5vani, rendita euro 302,13
- **Intestazione:** _____ – codice fiscale _____
 _____ – Proprietà per 1/1
- **Indirizzo:** Via Laudati n°5B - piano: 3

N.B.: La planimetria catastale dell'abitazione riporta una distribuzione interna non conforme allo stato dei luoghi. Di fatto, dopo che sarà stato evaso l'accertamento di conformità di cui all'articolo 36 del DPR n°380/2001 e ripristinato lo stato dei luoghi per le opere non sanabili, dovrà essere presentata all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari, Territorio Servizi Catastali la planimetria relativo allo stato dei luoghi riveniente dall'accertamento di conformità.

----- ** . ** -----

9. Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione

Si riferisce che, così come si evince dal verbale delle operazioni peritali, l'immobile è nella disponibilità del Sig. _____ il quale consentiva al CTU l'accesso la ricognizione e la rilevazione foto-planimetrica del compendio immobiliare de quo (**allegato "G"**).

-- ** . ** --

10. Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare

Il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, ed in particolare quello costituito da un appartamento sito a CASSANO delle MURGE alla via LAUDATI n.5/B costituito da 3 vani oltre accessori (ingresso, salotto, angolo cottura, camera matrimoniale, camera singola e bagno), ed identificato in Catasto Fabbricati con il foglio 22, p.lla898, sub n.15, categoria A/3, classe 3 – vani n°4,5 è pervenuto al sig. _____ nato a _____

(codice fiscale dichiarato _____)

dai signori _____

(codice fiscale _____) e _____

(codice fiscale _____) con atto di

compravendita del 29 febbraio 2008 per rogito del notaio dottor SEVERO VERNICE Maria Antonietta, notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari (Trascritto a Bari il 6 marzo 2008 ai n° 10481/6752).

Al signor _____ l'intera proprietà è pervenuta da _____

in virtù di atto di compravendita del 12 settembre 2002 a rogito del notaio dottor SEVERO VERNICE Maria Antonietta, notaio in Bari, iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Bari (Trascritto a Bari il 20 settembre 2002 ai n° 40330/29024).

Al sig. _____ l'immobile è pervenuto dai sig.ri _____

_____ 8 (codice fiscale dichiara-

to _____) e _____

gno il _____ (codice fiscale dichiarato _____)

in virtù di atto di compravendita del 24 marzo 2000 a rogito del notaio dott. Francesco MAZZA di Valenzano.

Ai sig.ri _____ (codice
 fiscale dichiarato _____) e

 (codice fiscale dichiarato
 _____)
) l'immobile era pervenuto dal sig.

 (codice fiscale dichiarato
 _____)
) in virtù di atto di compravendita del 9 giugno 1986 a rogito
 del notaio dott. Ferdinando CUFFARO di Santeramo in Colle

-- * * . * * --

11. Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare

Dall'esame del certificato notarile in atti risulta che, nel ventennio anteriore la data del pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di esecuzione è stato interessato dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari in data 6 marzo 2008 ai nn. 10482/1971 **a favore** della Società **UNICREDIT Spa contro** _____, sull'immobile sopra descritto, nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Maria Antonietta SEVERO VERNICE di Bari del 29 febbraio 2008 rep. 10482/1971;
- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari in data 7 maggio 2010 ai nn.21902/4570 **a favore della società EQUITALIA ETR spa** con sede in Cosenza e **contro** _____, sull'immobile sopra descritto, nascente da atto emesso dall' EQUITALIA ETR spa il 20 aprile 2010 cr. 2398/14
- **Nota di trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare n° 13003** del 5 maggio 2016 (Registro Particolare n°20046- Registro Ge-

nerale n° 14464) a favore della UNICREDIT S.p.a. contro

, nascente da atto emesso dalla Corte d'appello di Bari del 19
aprile 2016 cr. 3706

-- ** . ** --

**12. Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscri-
zioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento
immobiliare**

Dall'esame della documentazione in atti e da ispezioni ipotecarie ese-
guite presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – Servizio Pub-
blicità Immobiliare sul compendio oggetto di pignoramento immobiliare
non sono state rilevate, in data successiva a quella del pignoramento immo-
biliare, ulteriori formalità pregiudizievole (allegato "C").

-- ** . ** --

**13. Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare
ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°271/2016 R.G.
promosso dalla UNICREIDT Spa in danno di**

La stima del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva
in epigrafe è stata eseguita con il **metodo comparativo** previa utilizzazione
dei valori unitari acquisiti, attraverso il portale internet
"www.agenziaterritorio.it", dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare
dell'Agenzia del Territorio** ed aggiornati al primo semestre 2016 (**allega-
to "O"**). All'uopo, in conformità all'allegato al provvedimento del Diretto-
re dell'Agenzia delle Entrate pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della re-
pubblica Italiana n°182/2007, attraverso tali valori è stato determinato il **va-
lore normale unitario degli immobili ad uso residenziale** di cui

all'articolo 1, comma 307 della Legge n°296/2006 (*vedi descrizione comma307 di pagina 31*).

Ne segue che il **Valore normale unitario** del compendio immobiliare per uso residenziale risulta dato dalla seguente espressione:

$$V_{\text{normale unitario}} = [\text{Valore}_{\text{OMI min.}} + (\text{Valore}_{\text{OMI max.}} - \text{Valore}_{\text{OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4]$$

coefficiente correttivo di categoria

Pertanto, considerato che i valori minimi e massimi di **Abitazioni civili di tipo economico** forniti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari – sezione O.M.I per immobili economici ubicati nella microzona B2 dell'abitato di CASSANO DELLE MURGE ed in normale stato conservativo sono 640,00 €/mq (valore minimo) e 910,00€/mq (valore massimo) ne segue che, in considerazione di quanto sopra, i valori medi unitari di mercato che caratterizzano le varie porzioni di immobile ($V_{\text{valore medio unitario}}$) restano definite come segue:

$$\begin{aligned} V_{\text{valore OMI min.}} + (V_{\text{valore OMI max.}} - V_{\text{valore OMI min.}}) \times (K_1 + 3 \times K_2) / 4 = \\ = [640,00\text{€/mq} + (910,00 - 640,00)\text{€/mq} \times (0,5 + 3 \times 0,8) / 4] = \text{€ } 835,75/\text{mq} \end{aligned}$$

A questo punto lo scrivente, in considerazione dell'altezza utile interna dell'immobile situato al piano mansardato del fabbricato di via Laudati n.5B, considerata come media tra l'altezza massima e l'altezza minima in falda, rivede il **valore unitario** innanzi determinato applicando a questo un abbattimento proporzionale in funzione dell'altezza standard degli immobili adibiti a residenza avente una misura utile interna di 2,70 m. Ne consegue che il valore unitario resta così determinato:

$$\begin{aligned} (V_{\text{valore unit. appartamento H2,20m}}) = (V_{\text{valore unitario OMI} / 2,70\text{m}}) \times (H_{\text{max}} + H_{\text{min}}) / 2 = \\ = \text{€ } 835,75/\text{mq} / 2,70 \text{ m} \times (3,20 + 1,20) / 2 = \text{€ } 680,98/\text{mq} \end{aligned}$$

Pertanto il **valore totale medio del compendio immobiliare pignorato**, determinato in forza del suddetto valore medio unitario, resta così definito:

(Sup. abitazione) X $V_{\text{valore medio unitario abit.ne}}$ =

$$90,00\text{mq} \times \text{€ } 680,98/\text{mq} = \text{€ } 61.288,33$$

Inoltre, in considerazione della vetustà dell'immobile lo scrivente applica i coefficienti di cui all'art.20 ex Legge 372/78 all'uopo ricavando il seguente valore finale:

$$\text{Valore stima iniziale} \times \text{Coeff. vetustà} = \text{€ } 61.288,33 \times 0,775 = \text{€ } 47.498,45$$

con $\text{Coeff. vetustà} = 0,775$ per immobili di 30 anni

A questo punto lo scrivente, in forza di quanto accertato ed illustrato nella relazione che precede, **in forza altresì dell'abbattimento forfettario del 15% di cui all'art. 3/f del verbale di giuramento e successivo arrotondamento**, è determinato a corpo in complessivi

€ 40.000,00

-- ** . ** --

14. Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari in data 6 marzo 2008 ai nn. 10482/1971 a **favore della Società UNICREDIT Spa contro** _____, sull'immobile sopra descritto, nascente da atto di mutuo a rogito del notaio Maria Antonietta SEVERO VERNICE di Bari del 29 febbraio 2008 rep. 10482/1971;
- **Ipoteca legale** iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari in data 7 maggio 2010 ai nn.21902/4570 a **favore della società EQUITALIA ETR spa** con sede in Cosenza e **contro** _____, sull'im-

ELENCO ALLEGATI:

- Allegato "A"** - Quesiti allegati al verbale di udienza
- Allegato "B.1"** - Planimetrie catastali acquisite presso L'agenzia del Territorio della Provincia di Bari del seguente immobile [appartamento sito in Cassano delle Murge alla via Diego LAUDATI n°5, piano 3, vani n°4,5, categoria A/3, classe 3 – in catasto al Fg. 22, p.lla898, sub n.15](#)
- Allegato "B.2"** - visure storiche catastali acquisite presso L'agenzia del Territorio della Provincia di Bari
- Allegato "C"** - Ispezione Ipotecaria a favore e contro eseguita presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari - servizio di Pubblicità Immobiliare al fine di accertare se, in data successiva al pignoramento immobiliare, il compendio immobiliare oggetto di perizia fossero stato segnato da nuove formalità ostantive o pregiudizievoli
- Allegato "D"** - Copia dell'Atto di compravendita del 29 febbraio 2008 Rep. 97796 e trascritto a Bari il 06 marzo 2008 al n. 10481, a firma del notaio dr. Maria Antonietta SEVERO VERNICE di BARI
- Allegati "E"** - Raccomandata AR del 24 novembre 2016 con la quale si comunicava alla parte esecutata ed al creditore procedente la data di inizio delle operazioni peritali all'uopo fissate per le ore 12:30 di martedì 6 dicembre 2016
- Allegati "F"** - Raccomandata AR del 5 gennaio 2017 con la quale si comunicava alla parte esecutata ed al creditore procedente

dente nonché al Comando dei Carabinieri del Comune di Cassano la fissazione di nuovo accesso presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare per le ore 9:00 di giovedì 19 gennaio 2017

Allegato "G" - Verbale delle operazioni peritali

Allegato "H" - Restituzione grafica del rilievo planimetrico del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva sito in Cassano delle Murge alla via Laudati n.5B

Allegato "I" - Rilievo foto - planimetrico del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura di esecuzione con indicati i punti di scatto

Allegato "L" - Istanza inoltrata in data 8 gennaio 2017 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di CASSANO DELLE MURGE teso ad accertare la legittimità urbanistica del compendio immobiliare del quo

Allegato "M1" - Copia della Concessione Edilizia in Sanatoria n.596 del 23 luglio 1990 per variazione destinazione d'uso del piano mansarda, comprensiva degli elaborati grafici, delle relazioni e dei certificati di idoneità statica

Allegato "M2" - Copia della Dichiarazione di abitabilità del 23 luglio 1990

Allegato "N.1" - Lettera trasmessa a mezzo email all'amministratore pro tempore sig. _____ con studio in Cassano tesa ad accertare la posizione debitoria del sig.

Allegato "N.2" - Risposta trasmessa a mezzo email dall'amministratore pro tempore con la quale si produceva estratto conto degli ultimi anni relativo alla posizione del sig. _____ nei confronti del Condominio

Allegato "O" - Valori unitari utilizzati nella stima del cespite così come forniti dall'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** dell'Agenzia del territorio della Provincia di **Bari**

INDICE

-	Premesse	pagina 1
1.	Identificazione ed ubicazione del compendio immobiliare ricadente nell'attivo della procedura esecutiva	pagina 7
2.	Descrizione	pagina 7
3.	Stato di conservazione	pagina 8
4.	Stato di possesso dell'immobile	pagina 9
5.	Superfici	pagina 9
6.	Vetustà, legittimità e destinazione urbanistica	pagina 9
7.	Confini	pagina 10
8.	Dati catastali	pagina 10
9.	Sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione	pagina 12
10.	Ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare	pagina 12
11.	Iscrizioni e trascrizioni presenti nel ventennio anteriore la data di trascrizione del pignoramento immobiliare	pagina 13
12.	Visura ipotecaria eseguita per verificare l'esistenza di eventuali Iscrizioni e Trascrizioni effettuate in data successiva al pignoramento immobiliare	pagina 14
13.	Determinazione del valore di mercato del compendio immobiliare ricadente nella procedura esecutiva Immobiliare n°271/2011 R.G. promosso dalla UNICREDIT S.p.a in danno di	pagina 14
14.	Elenco delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita	pagina 17