
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 350/2022 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	6
Premessa	6
Lotto 1.....	7
Descrizione.....	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	8
Completezza documentazione ex art. 567	8
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato.....	8
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	9
Titolarità.....	9
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato.....	9
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	10
Confini.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	10
Consistenza.....	10
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	10
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	11
Cronistoria Dati Catastali.....	12
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	12
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	13
Dati Catastali	14
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	14
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	15
Precisazioni.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	16
Patti.....	16
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	16
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	16
Stato conservativo.....	17

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	17
Parti Comuni.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	17
Servitù, censo, livello, usi civici	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	17
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	17
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	17
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	19
Stato di occupazione	19
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	19
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	19
Provenienze Ventennali	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	21
Formalità pregiudizievoli	21
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	21
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	22
Normativa urbanistica	23
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	23
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	23
Regolarità edilizia.....	24
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	24
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	25
Vincoli od oneri condominiali	26
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	26
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	26
Lotto 2.....	27
Descrizione.....	28
Completezza documentazione ex art. 567	28
Titolarità.....	29

Confini.....	29
Consistenza.....	29
Cronistoria Dati Catastali.....	30
Dati Catastali	31
Precisazioni.....	31
Patti.....	32
Stato conservativo.....	32
Parti Comuni.....	32
Servitù, censo, livello, usi civici	32
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	32
Stato di occupazione	33
Provenienze Ventennali	33
Formalità pregiudizievoli	34
Normativa urbanistica	35
Regolarità edilizia.....	35
Vincoli od oneri condominiali	36
Lotto 3.....	37
Descrizione.....	38
Completezza documentazione ex art. 567	38
Titolarità.....	39
Confini.....	39
Consistenza.....	39
Cronistoria Dati Catastali.....	41
Dati Catastali	41
Precisazioni.....	42
Patti.....	42
Stato conservativo.....	43
Parti Comuni.....	43
Servitù, censo, livello, usi civici	43
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	43
Stato di occupazione	44
Provenienze Ventennali	46
Formalità pregiudizievoli	47
Normativa urbanistica	47
Regolarità edilizia.....	48
Vincoli od oneri condominiali	49
Stima / Formazione lotti.....	50
Lotto 1.....	51

Lotto 2	55
Lotto 3	57
Riserve e particolarità da segnalare.....	61
Riepilogo bando d'asta.....	67
Lotto 1	67
Lotto 2	68
Lotto 3	68
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 350/2022 del R.G.E.....	69
Lotto 1 - valore di stima: € 130.317,84	69
Lotto 2 - valore di stima: € 9.661,17	70
Lotto 3 - valore di stima: € 276.928,28	71
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	72
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato....	72
Bene N° 2 - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini.....	72
Bene N° 3 - Deposito ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato ..	73
Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo.....	73

INCARICO

In data 03/11/2022, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 12/11/2022 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini
- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato
- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo

LOTTO 1

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Triggiano (BA) alla via Enrico Fermi n. 26, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale.

All'immobile si accede dal corpo scala e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di tre vani, accessori e due aree scoperte pertinenziali ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale.

Al Bene si accede dalla via G. Armellini tramite un cancello a cui si perviene da una rampa carrabile; l'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto ed ad altra unità estranea alla presente procedura.

Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione

notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** e che i predetti hanno stipulato convenzioni matrimoniali; dall'atto di Convenzione di separazione dei beni per notaio **** Omissis ****, Rep. 92213, Racc. n. 7615 del 29/11/1994, risulta che i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (Allegato 2).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 16);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** e che i predetti hanno stipulato convenzioni matrimoniali; dall'atto di Convenzione di separazione dei beni per notaio **** Omissis ****, Rep. 92213, Racc. n. 7615 del 29/11/1994, risulta che i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARPELLINI

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché al seguente comproprietario non esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

L'immobile confina a Nord con proprietà **** Omissis **** e **** Omissis **** e con viabilità pubblica - via G. Armellini, a Est con viabilità pubblica - via G. Armellini e con proprietà **** Omissis ****, a Sud con proprietà **** Omissis ****, con pianerottolo condominiale e con proprietà **** Omissis ****.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARPELLINI

L'immobile confina a Nord-Est con viabilità pubblica - via G. Armellini, a Sud-Est con proprietà **** Omissis ****, a Sud-Ovest con proprietà **** Omissis ****.

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	77,61 mq	90,62 mq	1,00	90,62 mq	2,80 m	rialzato
Balcone scoperto	25,73 mq	25,73 mq	0,25	6,43 mq	2,80 m	rialzato
Giardino e spazio di corte	104,88 mq	112,90 mq	0,10	11,29 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				108,34 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				108,34 mq		

L'immobile è ubicato nell'edificio sito in Triggiano (BA) tra la via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semi centrale, circa 500 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

L'appartamento risulta nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3) e nella planimetria catastale (Allegato 4) composto da tre vani, cucina e bagno, è dotato di tre balconi, affacciandosi rispettivamente, due di essi, al prospetto posteriore (foto 6) ed, uno di essi, al prospetto laterale (foto 4). Al prospetto posteriore è presente un cortile (foto 18 - 19 - 20 - 21), individuato come giardino nel progetto assentito, collegato tramite un esiguo passaggio (foto 21 - 22 - 23) ad un altro spazio di corte di ridotte dimensioni, ubicato al prospetto laterale (foto 23 e 24); ambedue le aree sono di proprietà esclusiva.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la non compiuta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5), la planimetria catastale (Allegato 4) e il progetto approvato (Allegato 3) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

rispetto alla planimetria catastale (Allegato 4)

- l'altezza rilevata è pari a m 2,80, anzicchè m 2,90;

- mancanza del varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente, costituente il Bene n. 2 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

rispetto alla planimetria di progetto approvata con Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3)

- l'ambiente soggiorno è direttamente collegato con l'ingresso, non essendo presente nell'ingresso il vano ripostiglio (foto 8);

- realizzazione di apertura di comunicazione tra l'ambiente soggiorno e la cucina, dotata di una vetrata a tutt'altezza (foto 33);

- ampliamento dell'apertura di comunicazione tra la cucina e l'ingresso, realizzata su quasi tutta la lunghezza della parete e dotata di una vetrata composta da ante apribili e da un pannello fisso (foto 10 e 11);

- eliminazione della parete di divisione tra la stanza indicata L1, nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5), e il corridoio (foto 12);

- realizzazione di varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente costituente il Bene n. 2 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

Si precisa che nel calcolo della consistenza delle aree esterne non sono state inserite le superfici sottostanti i balconi, in quanto tali superfici hanno un'altezza di cm 90 e pertanto inferiore a m 1,50, giusta D. P. R. n. 138/1998 - Allegato C - p.2.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Area urbana	70,00 mq	70,00 mq	0,10	7,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				7,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				7,00 mq		

Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra la via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale.

L'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto e ad altra unità estranea alla presente procedura (foto 36).

Il suolo ha superficie catastale pari a mq 70,00, è in posizione prospiciente la via G. Armellini con accesso dalla predetta via tramite una rampa carrabile (foto 35).

Si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 17), altresì tale corrispondenza è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato, con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare.

Si considera l'area una pertinenza esclusiva accessoria del Bene n. 1 del presente Lotto e pertanto la relativa consistenza è stata decurtata applicando un coefficiente pari al 10%, al fine di considerare nella stima, anche per questa superficie scoperta, lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 18/04/1985 al 02/07/1987	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3 Piano T Graffato si
Dal 02/07/1987 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,58 Piano T Graffato si
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Rendita € 0,65 Piano T Graffato si
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3 Categoria A2 Cl.3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale 114 mq - escluse aree scoperte 96 mq Rendita € 653,32 Piano T Graffato si

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 18/04/1985 l'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****;

- in data 18/04/1985, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****, dato derivante da documento del 18/04/1985, Voltura in atti dal 18/08/1988, Repertorio n. 4216 rogante Notaio **** Omissis ****, sede Bari (BA). Registrazione: UR Sede Triggiano (BA) n. 9017 del 07/05/1985 (n.177/1985);
- in data 2/07/1987 risulta la diversa distribuzione degli spazi interni in atti dal 17/03/1999 (n. 139B.1/1987) e in pari data risulta presentata al catasto Edilizio Urbano planimetria di u.i.u. (Allegato 4);
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 21/11/2019 risulta la variazione toponomastica, Pratica n. BA0232624 in atti dal 21/11/2019, variazione toponomastica d'ufficio (n. 75076.1/2019);
- in data 28/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

Il titolare catastale corrisponde a quello reale.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/08/1977 al 16/02/1983	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 609 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,53
Dal 16/02/1983 al 18/04/1985	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 609 Qualità Vigneto Cl.1 Superficie (ha are ca) 95 Reddito dominicale € 1,10 Reddito agrario € 0,53
Dal 18/04/1985 al 22/04/1989	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 609 Qualità Vigneto Cl.1
Dal 22/04/1989 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 15, Part. 609 Qualità Ente urbano Superficie (ha are ca) 70
Dal 18/04/1985 al 16/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 609 Categoria T
Dal 16/06/2009 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 609 Categoria F1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

al Catasto Terreni

- dall'impianto meccanografico del 1/08/1977 l'immobile risulta di proprietà della sig.ra **** Omissis ****;

- in data 16/02/1983 risulta atto del 16/02/1983, pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Capurso (BA) Repertorio n. 17891 - PU Sede BARI (BA). Registrazione n. 5012 registrato in data 04/03/1983 - Voltura n. 1084 in atti dal 18/06/1986 e l'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****;
- in data 18/06/1986 risulta la variazione in atti dal 18/06/1986 (n. 984);
- in data 22/04/1989 risulta la variazione con particella in atti dal 22/04/1989 (n.2.12/1985) e l'u.i.u. assume la qualità Ente Urbano;
- in data 28/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 18).

al Catasto Fabbricati

- in data 18/04/1985, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis **** e **** Omissis ****, dato derivante da documento del 18/04/1985, voltura in atti dal 13/06/1991. Repertorio n. 4216 rogante Notaio **** Omissis ****, sede Bari (BA). Registrazione: Sede Triggiano (BA) n. 9017 del 07/05/1986 (n.177.1/1985);
- in data 16/06/2009 risulta la variazione nel classamento. Pratica n.BA0299180 in atti dal 16/06/2009, variazione di classamento (n. 17586.1/2009);
- in data 21/09/2009 risulta la variazione nel classamento. Pratica n.BA0437830 in atti dal 21/09/2009, variazione di classamento (n. 29088.1/2009);
- in data 28/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale al Catasto Terreni (Allegato 16).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1096 - 608 - 1072	3		A2	3	5,5 vani	114 mq - escluse aree scoperte 96 mq	653,32 €	T	si

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la non compiuta corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5) e la planimetria catastale (Allegato 4), in quanto l'altezza rilevata è pari a m 2,80, anzichè m 2,90 e non risulta indicato il varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente, costituente il Bene n. 2 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

Poichè quest'ultima discordanza è rilevabile anche rispetto a quanto indicato sull'elaborato di progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3), sarà necessario provvedere

preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di essa, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	15	609			F1							

Catasto terreni (CT)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato	
15	609				Ente urbano		70 mq				

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata una sostanziale corrispondenza planimetrica/dimensionale tra lo stato dei luoghi e il Bene, come rappresentato nella planimetria catastale (Allegato 17), altresì tale corrispondenza è rilevabile dalla sovrapposizione dei confini della particella catastale sull'ortofoto estratto dal sito della Regione Puglia webapps.sit.puglia.it/freewebapps/PPTRApprovato, con i limiti di tale ausilio informatico e per quanto è stato possibile accertare dalla mappa satellitare.

Si precisa che c'è corrispondenza tra la qualità e categoria del terreno indicata nelle visure catastali (Ente Urbano - F/1) e lo stato dei luoghi, trattandosi di area utilizzata come percorso carrabile.

Si evidenzia che non risulta indicato il varco di comunicazione tra Bene e il cortile del Bene n. 1 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

Poichè quest'ultima discordanza è rilevabile anche rispetto a quanto indicato sull'elaborato di progetto approvato con la Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3), sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di essa, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire la correzione della planimetria catastale del Bene.

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 16);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

PATTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Gli immobili sono stati concessi in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto del 1/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13080, serie 3T, in data 19/07/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023, con possibilità di rinnovo alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 7).

Il sig. **** Omissis **** ha subaffittato le unità al sig. **** Omissis **** con contratto del 11/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 14537, serie 3T, in data 13/08/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023, con possibilità di rinnovo alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 8).

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Gli immobili alla data del sopralluogo 28/11/2022 risultavano in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le facciate, e al piano interrato la rampa carrabile di discesa e la corsia di manovra.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Trattandosi di area urbana utilizzata come percorso carrabile, non ci sono parti comuni con altre u.i.u.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sui Beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

L'immobile è inserito in un edificio a cui si accede dalla via E. Fermi (foto 1 e 2) e che prospetta lateralmente (foto 3 e 4) a posteriormente sulla via G. Armellini (foto 5 e 6); lo stabile è dotato di corpo scala con ascensore, l'androne e la scala hanno pavimentazione e rivestimento in marmo di Carrara.

L'appartamento è ben strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una funzionale disposizione degli ambienti e una razionale divisione tra zona notte e zona giorno.

Il Bene è composto da un ambiente soggiorno, a cui si accede direttamente dalla porta di ingresso (foto 8 e 11), il soggiorno è comunicante con la cucina tramite una vetrata a tutt'altezza (foto 33); dal soggiorno e dalla cucina si esce sul balcone (foto 17) comunicante con il cortile prospiciente la viabilità pubblica - via G. Armellini (foto 18 - 19 - 20 - 21). Dall'ingresso, attraverso un disimpegno, si accede al bagno - WC (foto 15) e alle due stanze LM (foto 14) e L1 (foto 13), quest'ultimo ambiente risulta annesso allo spazio del disimpegno essendo privo di parete di separazione rispetto al suddetto disimpegno (foto 12). Ambedue le camere, indicate LM ed L1 nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5), sono dotate di balcone, rispettivamente affacciantesi al cortile ubicato al prospetto posteriore (foto 5 e 6) e ad un esiguo spazio di corte ubicato al prospetto laterale (foto 4), entrambi gli spazi esterni sono prospicienti la via G. Armellini. L'area di corte risulta di difficile accesso e scarso utilizzo, atteso che è presente un esiguo passaggio di comunicazione col cortile (foto 21 - 22 - 23) ed anche in quanto

presenta zone non utilizzabili, essendo sottostanti i balconi e pertanto con un'altezza utile pari a cm 90 (foto 23 e 24).

Il cortile presenta un muretto di recinzione alto circa un metro con ringhiera superiore (foto 4 - 5 - 6); sul lato confinante con il vialetto di accesso dalla via G. Armellini, il muretto non ha la ringhiera sovrastante e c'è un cancello scorrevole con apertura manuale (foto 18 - 36 - 37).

L'immobile ha due esposizioni, a Est e a Nord, con gli affacci dei tre balconi e precisamente:

- sul lato Nord vi è il balcone con l'affaccio delle portefinestre dell'ambiente soggiorno e della cucina (foto 16 e 17) e il balcone con l'affaccio della portafinestra della stanza L1 (foto 13);
- sul lato Est è presente il balcone con l'affaccio della portafinestra della stanza LM e la finestra del bagno (foto 14 - 15 - 23).

Dal balcone comunicante con gli ambienti della zona giorno si accede al cortile al prospetto posteriore (foto 17 - 18 - 19).

I lati Sud ed Ovest sono ciechi e confinanti con il corpo scala, il pianerottolo condominiale e con altre u.i.u.

L'altezza interna dell'appartamento è di m 2,80.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono in muratura tinteggiate con pitturazione del tipo c. d. "a buccia d'arancia".

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pitturazione a ducotone, tranne nella stanza L1 dove è presente una pitturazione di tipo spugnato con fascia in carta da parato posta in posizione mediana sulle pareti (foto 31).

La pavimentazione interna nell'appartamento è in pietra di Apricena di dimensioni cm 30 X 30 (foto 25), unicamente nella camera LM il pavimento è in listelli di parquet di essenza Doussiè di dimensioni pari a cm 70 X 7.

La pavimentazione dei balconi al prospetto posteriore è in ceramica di dimensioni cm 32 X 32 (foto 26), la pavimentazione del balcone al prospetto laterale è in ceramica di dimensioni cm 30 X 20, uguale a quella presente negli spazi esterni (foto 27).

Alle pareti del vano cucina è presente un rivestimento di ceramica di dimensioni cm 20 X 20 fino ad un'altezza di m 2,20 (foto 28).

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di formato cm 30 X 20 e stesso rivestimento alle pareti fino ad un'altezza pari a m 2,40 (foto 29 e 30).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in legno Douglas, non a taglio termico, senza vetrocamera (foto 34), tutti corredati da tapparelle in PVC e inferiate.

La porta di ingresso è blindata ed è rivestita internamente con un pannello in laminato di legno (foto 7).

Le porte interne sono laccate (foto 32); tra il soggiorno e la cucina è presente una vetrata a tutt'altezza con telaio laccato e vetro tipo Madras (foto 33); tra la cucina e l'ingresso è presente una vetrata a pannelli apribili ed uno fisso, tutti con telaio laccato e vetro tipo Madras.

L'impianto elettrico apparentemente non è a norma di legge ex L. 46-90.

E' presente l'impianto d'allarme perimetrale.

L'impianto idrico consta di n. 4 attacchi per lavabo, essendo presente un lavatoio sul balcone degli ambienti della zona giorno ed un attacco nel cortile, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per vasca da bagno.

L'impianto termico è autonomo, i radiatori in ghisa non sono dotati di valvole termostatiche.

E' presente un condizionatore nell'ambiente indicato LM nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5).

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex legge 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile rientra nella classe energetica "E" (Allegato 9).

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale.

La forma della particella è regolare, la giacitura è pianeggiante, la superficie catastale è pari a mq 70.

Si rileva che il Bene, pur ricadendo in zona di Completamento "B4", è priva di suscettività edificatoria, atteso che è stata asservita alla costruzione oggetto di C. E. n. 117/82 (Allegato 12) e successiva C. E. n.57/84 (Allegato 3) per variante in corso d'opera, giusta atto di asservimento e di destinazione parcheggio (Allegato 19).

L'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto e ad altra unità estranea alla presente procedura (foto 36 e 37).

Il suolo ha superficie catastale pari a mq 70,00, è in posizione prospiciente la via G. Armellini con accesso dalla predetta via tramite una rampa carrabile (foto 35) e un cancello metallico di ingresso che ne delimita completamente il lato Nord-Est in affaccio sulla viabilità pubblica (foto 38).

Il lato Nord-Ovest è di confine con altra proprietà estranea alla presente procedura ed è costituito da una muratura alta circa due metri addossata alla parete laterale della costruzione adiacente (foto 38); i lati di confine Sud-Est e Sud-Ovest sono delimitati da muretti alti circa un metro ed hanno i cancelletti di metallo, di ingresso rispettivamente al Bene n. 1 del presente Lotto e ad altra proprietà non oggetto della presente procedura (foto 36).

Il cancello di comunicazione col cortile del Bene n. 1 ha un'apertura manuale di tipo scorrevole (foto 37).

La pavimentazione del vialetto è di ceramica di dimensione pari a cm 30 X 20 (foto 27).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Gli immobili risultano occupati da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 19/07/2019
- Scadenza contratto: 30/06/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 200,00

Gli immobili sono stati concessi in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto del 1/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13080, serie 3T, in data 19/07/2019, per il

periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023, con possibilità di rinnovo alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 7).

Il sig. **** Omissis **** ha subaffittato le unità al sig. **** Omissis **** con contratto del 11/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 14537, serie 3T, in data 13/08/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023, con possibilità di rinnovo alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 8).

Si significa che il canone mensile convenuto con il contratto di locazione, pur considerando l'aumento nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati, si presume essere all'attualità pari a € 222,80 e sviluppa un canone annuale pari a € 2.673,60.

Tale canone risulta "vile", essendo inferiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con destinazione "Abitazioni di tipo economico", in stato conservativo Normale, situati nella zona Centrale/via P. Guerra Giannuzzi - De Gaspero-Roma - C.so V. Emanuele, cod. zona B1, microzona 1, un valore di locazione minimo pari a €/mq 4, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a 108,34 mq, sviluppa un canone annuo pari a € 5.200,32, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 3.466,88;

- il Borsino Immobiliare prevede per le abitazioni in stabili di fascia media, ubicate nella zona tra via P. Guerra Giannuzzi - via De Gaspero-Roma - C.so V. Emanuele, un valore di locazione minimo pari a €/mq 3,48, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a 108,34 mq, sviluppa un canone annuo pari a € 4.524,27, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 3.016,18.

Si è verificata la rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione del contratto, calcolando il valore del Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto, tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

- A) Reddito lordo € 2.673,60
 - B) Spese in detrazione 28,5 %
 - C) Reddito annuo netto $A - (A \times B) = € 1.849,85$
 - D) Saggio di capitalizzazione 4,5 %
- Valore di mercato stimato $C/D = € 42.484,44$

Il valore di mercato stimato così calcolato risulta inferiore al valore di stima dei Beni, calcolato al netto dell'abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%.

Si precisa che quanto sopra è stato esposto con riferimento al contratto di locazione stipulato dall'esecutato, in quanto locatore titolare dei frutti civili così prodotti e soggetto su cui cade il vincolo pignoratorio, essendo il contratto di sub locazione stipulato col sub conduttore, soggetto del tutto estraneo alla presente procedura e non avente alcun rapporto con il debitore esecutato; fermo restando diverse eventuali indicazioni in merito da parte dell'organo giudicante.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 18/04/1985	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		D'Innella Biallo Angela	18/04/1985	4216	1392
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. Il. di Bari	19/04/1985	13210	10821
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro di Bari	07/05/1985				

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutato in data 18/04/1985 è divenuto proprietario degli immobili in forza di atto di compravendita Rep. n. 4216, Racc. n. 1392, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 6).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 100%

Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Atto di asservimento**
Trascritto a Bari il 25/05/1984
Reg. gen. 17918 - Reg. part. 14863
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 50%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Atto di asservimento**
Trascritto a Bari il 25/05/1984
Reg. gen. 17918 - Reg. part. 14863

Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 50%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca giudiziale e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione € 3.594,00
per un costo totale di € 3.888,00.

Si allega l'atto di asservimento e di destinazione parcheggio in uno con la nota di trascrizione registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 25/05/1984, casella 17918, formalità 14863 (Allegato 19).

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Triggiano è stato approvato con Delibera di G. R. n.480 del 13/04/2007.

Gli immobili fanno parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona di completamento B4 - Zone edificate ed in corso di edificazione con andamento intensivo, come evidente dalla tavola di riporto del PRG sulla mappa comunale estratta dal sistema webgis (Allegato 10).

Tale zona è normata dagli Art.li 89 - 90 - 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente (Allegato 11).

Le destinazioni urbanistiche previste nel PPTR aggiornato con Delibere di Giunta Regionale n. 176/2015, n. 240/2016, n. 1162/2016 e n. 496/2017 sono:

- Ambito di paesaggio: la Puglia centrale (totalmente);
- Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).

Per l'area urbana costituente il Bene n. 2 si allega certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Triggiano in data 30/12/2022 (Allegato 20).

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.117/82 - Prat. n. 117 Anno 1982, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 19/08/1982 al sig. **** Omissis **** per nuova costruzione per abitazioni in via Fermi e via Armellini (Allegato 12);
- Concessione edilizia n.50/83 - Prat. n. 50 Anno 1983, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 2/06/1983 al sig. **** Omissis **** per sopraelevazione piano attico e variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 13);
- Concessione edilizia n.57/84, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 25/05/1984 al sig. **** Omissis **** per variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 3);
- Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 10/03/1987 (Allegato 14).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di analisi del progetto allegato alla Concessione edilizia n.57/84 (Allegato 3) e del sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5) e il progetto approvato e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- l'ambiente soggiorno è direttamente collegato con l'ingresso, non essendo presente nell'ingresso il vano ripostiglio (foto 8);
- realizzazione di apertura di comunicazione tra l'ambiente soggiorno e la cucina, dotata di una vetrata a tutt'altezza (foto 33);
- ampliamento dell'apertura di comunicazione tra la cucina e l'ingresso, realizzata su quasi tutta la lunghezza della parete e dotata di una vetrata composta da ante apribili e da un pannello fisso (foto 10 e 11);
- eliminazione della parete di divisione tra la stanza indicata L1, nell'elaborato grafico "Lotto 1 - Bene n. 1 - Foglio 15, p.la 1072, sub 3, graffata p.le 1096 e 608 Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 5), e il corridoio (foto 12);
- realizzazione di varco di comunicazione tra il cortile posteriore e il vialetto adiacente costituente il Bene n. 2 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

Le variazioni rilevate sono varianti distributive interne che non incidono sui parametri di progetto approvato e pertanto si significa che, rientrando nella casistica delle opere di manutenzione ordinaria

e straordinaria, non riguardanti parti strutturali, possono essere sanate con l'applicazione dell'Art. 6 bis, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.; sarà quindi necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica dell'appartamento, presso l'amministrazione comunale competente e successivamente provvedere alla relativa variazione catastale.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'appartamento per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità dell'adeguamento dell'impianto elettrico nel rispetto delle leggi vigenti di settore; per tale opera si presume un costo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 2.750,00, inclusa IVA pari al 10%.

Tali operazioni comporteranno i seguenti costi da sostenersi per la legittimazione urbanistica - edilizia e catastale, in uno ai costi delle opere per l'adeguamento dello stato d'uso e manutenzione del Bene:

- Costo per opere di adeguamento dell'impianto elettrico, inclusa IVA pari al 10% € 2.750,00
- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Triggiano, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Triggiano per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria € 40,00
- Diritti di istruttoria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria € 40,00
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76

per una spesa presunta totale di € 5.719,76.

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.117/82 - Prat. n. 117 Anno 1982, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 19/08/1982 al sig. **** Omissis **** per nuova costruzione per abitazioni in via Fermi e via Armellini (Allegato 12);

- Concessione edilizia n.50/83 - Prat. n. 50 Anno 1983, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 2/06/1983 al sig. **** Omissis **** per sopraelevazione piano attico e variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 13);

- Concessione edilizia n.57/84, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 25/05/1984 al sig. **** Omissis **** per variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 3);

- Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 10/03/1987 (Allegato 14).

Preliminarmente si rileva che il Bene, pur ricadendo in zona di Completamento "B4", è priva di suscettività edificatoria, atteso che è stata asservita alla costruzione oggetto di Pratica Edilizia n. 117/82 e successiva Concessione edilizia n.57/84 per variante in corso d'opera, atto di asservimento e di destinazione parcheggio, e relativa trascrizione registrata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 25/05/1984, casella 17918, formalità 14863 (Allegato 19).

A seguito di analisi del progetto allegato alla Concessione edilizia n.57/84 (Allegato 3) e del sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato ad eccezione della realizzazione di varco di comunicazione con il cortile posteriore del Bene n. 2 del presente lotto (foto 18 - 36 - 37).

Tale variazione è passibile di sanatoria edilizia - urbanistica come già argomentato nel precedente paragrafo, atteso che si considerano le stesse procedure e i medesimi costi per la sanatoria di ambedue i beni costituenti il presente lotto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26, PIANO RIALZATO

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il dott. **** Omissis **** in qualità di amministratore p. t. del condominio cui si appartengono i beni ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 20/02/2023 (Allegato 15) che:

- la rata condominiale ordinaria annuale per l'appartamento è pari a € 264,00;
- non ci sono debiti per lavori straordinari;
- le quote condominiali risultano regolarmente pagate;
- non ci sono procedimenti giudiziari di natura condominiale in corso, relative all'immobile pignorato.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato

DESCRIZIONE

Trattasi di locale deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale.

All'immobile si accede dalla rampa carrabile scoperta di discesa al piano, che ne permette l'ingresso direttamente dalla via G. Armellini, il locale è il primo a destra arrivando nel corridoio di accesso.

Il Bene è composto di un vano ed un bagno ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (comproprietaria non eseguita).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 21);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** e che i predetti hanno stipulato convenzioni matrimoniali; dall'atto di Convenzione di separazione dei beni per notaio **** Omissis ****, Rep. 92213, Racc. n. 7615 del 29/11/1994, risulta che i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (Allegato 2).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

nonché alla seguente comproprietaria non esecutata:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Ovest con corridoio di accesso condominiale, a Sud con rampa carrabile di proprietà condominiale, a Est con viabilità pubblica - via G. Armellini.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	42,99 mq	48,09 mq	0,35	16,83 mq	3,00 m	seminterrato
Totale superficie convenzionale:				16,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				16,83 mq		

Il bene è divisibile in natura.

L'immobile è ubicato nell'edificio sito in Triggiano (BA) tra la via Enrico Fermi e la via Armellini, in una zona semi centrale, circa 500 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è compost da un vano (foto 42) e un bagno (foto 45).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 15, p.la 1097, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 22), la planimetria catastale (Allegato 23) e il progetto approvato (Allegato 3) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- rispetto alla planimetria catastale l'altezza rilevata è pari a m 3,00, anzicchè m 3,90;
- rispetto alla planimetria di progetto approvata con Concessione Edilizia n. 57/84 l'altezza rilevata è pari a m 3,00, anzicchè m 4,00 ed è presente un bagno (foto 45).

Si significa che il locale può considerarsi un bene accessorio degli appartamenti costituenti il fabbricato, per tale ragione si è utilizzato nel calcolo della consistenza un coefficiente di omogeneizzazione pari a 0,35, intermedio tra il coefficiente delle pertinenze esclusive comunicanti (0,50) e non comunicanti (0,25) con il bene principale, definito in considerazione dello stato di conservazione, delle rifiniture e delle dotazioni dell'immobile, ciò al fine di utilizzare nella stima lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento costituente il Bene n. 1 del Lotto 1.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 05/04/1984 al 16/05/1986	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Piano S1
Dal 16/05/1986 al 14/06/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Piano S1
Dal 14/06/1991 al 10/07/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Piano S1
Dal 10/07/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 48 mq Rendita € 0,16 Piano S1
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 48 mq Rendita € 111,55 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13 Categoria C6 Cl.3, Cons. 48 mq Superficie catastale 48 mq Rendita € 111,55 Piano S1

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 5/04/1984 l'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****;
- in data 5/04/1984, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, dato derivante da documento del 05/04/1984. Voltura in atti dal 12/08/1987. Repertorio n. 19265 rogante notaio **** Omissis ****, sede Capurso (BA). Registrazione UR, sede BARI (BA), n. 9347 del 19/04/1984 (n. 184/1984);
- in data 16/05/1986, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, l'immobile risulta di proprietà di **** Omissis ****, dato derivante da documento del 16/05/1986. Voltura in atti dal 12/08/1987. Repertorio n.7089 rogante **** Omissis **** sede Triggiano (BA). Registrazione UR, sede BARI (BA), n. 10584 del 30/05/1986 (n. 171/1986);
- in data 14/06/1991 risulta atto pubblico ufficiale **** Omissis ****, sede Triggiano (BA). Repertorio n. 30828. Registrazione n. 9462 registrato in data 02/07/1991 - Voltura n. 20194.1/1991 in atti dal

30/10/1992;

- in data 10/07/1991 risulta il classamento in atti dal 19/09/1995, notificato ai sensi dell'art.12 legge 154/88 in data 29/08/91 (n. 4057/L.1/1991);
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 28/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 21).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	15	1097	13		C6	3	48 mq	48 mq	111,55 €	S1	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 15, p.la 1097, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 22) e la planimetria catastale (Allegato 23) ad eccezione dell'altezza rilevata che è pari a m 3,00, anzicchè m 3,90.

Si rileva altresì che il Bene ha categoria C/6 - Autorimessa in difformità rispetto alla destinazione di cantinola assentita con Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3), pertanto si dovrà provvedere alla relativa variazione catastale da C/6 a C/2.

Poichè sono presenti discordanze tra lo stato dei luoghi e il progetto approvato con Concessione Edilizia n. 57/84 (Allegato 3), sarà necessario provvedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica di tali variazioni, ove passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le suddette correzioni catastali con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 21);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

PATTI

L'immobile è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto per uso abitativo del 1/07/2019, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13080 in data 19/07/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023, con possibilità di rinnovo alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 7).

STATO CONSERVATIVO

L'immobile alla data del sopralluogo 28/11/2022 risultava in ottimo stato conservativo.

PARTI COMUNI

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale. Le parti comuni con le altre u.i.u. sono l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le facciate, e al piano interrato la rampa carrabile di discesa e la corsia di manovra.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul Bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è inserito in un edificio a cui si accede dalla via E. Fermi (foto 1 e 2) e che prospetta lateralmente (foto 3 e 4) a posteriormente sulla via G. Armellini (foto 5 e 6); lo stabile è dotato di corpo scala con ascensore, l'androne e la scala hanno pavimentazione e rivestimento in marmo di Carrara.

Il Bene è un locale ad uso deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio, precisamente è il primo a destra per chi accede dalla rampa carrabile scoperta di discesa al piano, tale rampa ne permette l'ingresso direttamente dalla via G. Armellini (foto 39 - 40 - 41).

Il Bene è composto di un vano ed un bagno (foto 42 e 45).

Al locale si accede dal lato Ovest tramite una saracinesca comandata elettricamente (foto 43).

Nella parte alta della parete ubicata a Sud, a confine con la rampa carrabile, è presente un infisso in ferro con vetro retinato, avente un'anta fissa ed un'anta con apertura a vasistas (foto 44).

Gli altri tre lati sono ciechi e rispettivamente confinanti con il corridoio di accesso condominiale, con altra u.i.u. e con la zona sottostante la viabilità. Su quest'ultimo lato costituente la parete posteriore orientata a Est, è stata creata una zona, profonda circa 70 cm, avente funzione di isolamento dalla muratura controterra, tale zona è separata dal locale da pannelli scorrevoli in compensato (foto 42).

L'altezza interna è di m 3,00.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti interne sono in mattoni forati rifinite con pittura a ducotone.

La pavimentazione è in pietra di Apricena di dimensioni cm 40 X 20 (foto 46).

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 e rivestimento alle pareti della stessa tipologia e di dimensioni pari a cm 20 X 20 e 25 x 25, fino ad un'altezza pari a m 2,00 (foto

47 e 48).

La porta del bagno è tamburata con pannellature in legno (foto 44).

L'impianto elettrico apparentemente è a norma di legge ex L. 46-90.

E' presente un condizionatore.

L'impianto idrico consta di n. 1 attacco per lavabo, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per piatto doccia.

Il locale essendo destinato a deposito non è dotato di impianto termico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile del 1/07/2019, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13080 in data 19/07/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023 (Allegato 7).

Al momento del sopralluogo del 28/11/2022 si è constatato che era utilizzato direttamente dal debitore, in quanto risultava occupato da elementi di arredo, oggetti vari, scatoloni di imballo di proprietà di quest'ultimo.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14/06/1991	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Giuseppe Scarano	14/06/1991	30828	3830
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Bari	05/07/1991	24918	19193
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	02/07/1991	9462	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutato in data 14/06/1991 è divenuto comproprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 30828, Racc. n. 3830, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 24).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 50%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 50%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Oneri di cancellazione

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca giudiziale e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione € 3.594,00

per un costo totale di € 3.888,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Triggiano è stato approvato con Delibera di G. R. n.480 del 13/04/2007.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona di completamento B4 - Zone edificate ed in corso di edificazione con andamento intensivo, come evidente dalla tavola di riporto del PRG sulla mappa comunale estratta dal sistema webgis (Allegato 10).

Tale zona è normata dagli Art.li 89 - 90 - 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente (Allegato 11).

Le destinazioni urbanistiche previste nel PPTR aggiornato con Delibere di Giunta Regionale n. 176/2015, n. 240/2016, n. 1162/2016 e n. 496/2017 sono:

- Ambito di paesaggio: la Puglia centrale (totalmente);
- Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

- Concessione edilizia n.117/82 - Prat. n. 117 Anno 1982, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 19/08/1982 al sig. **** Omissis **** per nuova costruzione per abitazioni in via Fermi e via Armellini (Allegato 12);
- Concessione edilizia n.50/83 - Prat. n. 50 Anno 1983, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 2/06/1983 al sig. **** Omissis **** per sopraelevazione piano attico e variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 13);
- Concessione edilizia n.57/84, rilasciata dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 25/05/1984 al sig. **** Omissis **** per variante alla Concessione Edilizia n.117/82 (Allegato 3);
- Permesso di abitabilità rilasciato dal Sindaco del Comune di Triggiano in data 10/03/1987 (Allegato 14).

A seguito di analisi del progetto allegato alla Concessione edilizia n.57/84 (Allegato 3) e del sopralluogo effettuato in data 28/11/2022 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 2 - Bene n. 3 - Foglio 15, p.la 1097, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 22) e il progetto approvato e, pur evidenziando che il grafico di progetto non riporta alcuna quota per cui non è stato possibile effettuare una verifica dimensionale in modo puntuale, si sono rilevate le seguenti discordanze:

- l'altezza rilevata è pari a m 3,00, anzicchè m 4,00;
- realizzazione di un bagno.

Le variazioni rilevate sono varianti distributive interne che non incidono sui parametri di progetto approvato e pertanto si significa che, rientrando nella casistica delle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, non riguardanti parti strutturali, possono essere sanate con l'applicazione dell'Art. 6 bis, c. 5, del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. e i.; sarà quindi necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica del Bene, presso l'amministrazione comunale competente e successivamente provvedere alla relativa variazione catastale al fine anche di variare la categoria da C/6 a C/2, essendo "Deposito" la destinazione assentita.

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Triggiano, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 500,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Triggiano per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria € 40,00
- Diritti di istruttoria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria € 40,00
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 250,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 188,16

per una spesa presunta totale di € 2.018,16.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Il dott. **** Omissis **** in qualità di amministratore p. t. del condominio cui si appartiene il Bene ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 20/02/2023 (Allegato 15) che:

- la rata condominiale ordinaria annuale per il locale è pari a € 216,00;
- non ci sono debiti per lavori straordinari;
- le quote condominiali risultano regolarmente pagate;
- non ci sono procedimenti giudiziari di natura condominiale in corso, relative all'immobile pignorato.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo

DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale.

All'immobile si accede dal corpo scala A, ubicato al piano pilotis, e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da cinque vani e accessori.

E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al secondo piano interrato con accesso dalla rampa carrabile al civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D presente al piano pilotis; dal corpo scala si perviene al piano e percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra si giunge all'u.i.u., che è l'ultimo locale individuato col numero 40.

Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 26);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- non risultava depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto è stato acquisito dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che **** Omissis **** è coniugato con **** Omissis **** e che i predetti hanno stipulato convenzioni matrimoniali (Allegato 27).

E' stato acquisito l'atto di Convenzione di separazione dei beni per notaio **** Omissis ****, Racc. n. 5343 del 21/09/1989, dal quale risulta che i coniugi hanno optato per il regime della separazione dei beni (Allegato 28).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

CONFINI

L'immobile confina a Nord con area sovrastante cortile condominiale, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, con vano scala e con proprietà **** Omissis ****, a Sud con area sovrastante viabilità pubblica - via Santi Cirillo e Metodio.

La cantinola confina a Nord con area sottostante il cortile condominiale, a Ovest con proprietà **** Omissis ****, a Sud con corridoio condominiale.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	135,42 mq	155,54 mq	1,00	155,54 mq	2,80 m	primo
Cantinola	14,00 mq	17,40 mq	0,25	4,35 mq	2,50 m	secondo interrato
Posto auto	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				164,89 mq		
Incidenza condominiale:				3,50	%	
Superficie convenzionale complessiva:				170,66 mq		

L'immobile è ubicato in una zona periferica con ottime caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi generale, comunque servita dalle infrastrutture cittadine.

Il Bene è al piano primo dell'edificio sito alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari, nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via (foto 49 e 50), ed è costituito da cinque vani e accessori, specificatamente l'ingresso/sala d'attesa (foto 57), l'ambiente Ufficio 1 (foto 58 - 59 - 62) con annesso un vano ripostiglio (foto 60 e 61), un disimpegno di accesso agli uffici e al bagno (foto 64 - 65 - 66), gli ambienti denominati, nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1021, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 29), Ufficio 2 (foto 67 e 68), Ufficio 3 (foto 69 e 70), Ufficio 4 (foto 71 e 72), infine dall'Ufficio 4 si accede all'ultimo ambiente denominato Ufficio 5 (foto 73 e 74).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/12/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1021,

sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 29), la planimetria catastale (Allegato 30), e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Autorizzazione n. 10522 del 18-09-1982 (Allegato 31) e si sono rilevate le seguenti discordanze inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni:

- l'altezza rilevata è pari a m 2,80 anzicchè m 3,00 come riscontrabile dai grafici di progetto assentito; sulla planimetria catastale non risulta indicata l'altezza;
- realizzazione di un vano di ingresso (foto 57);
- diversa ubicazione e conformazione del vano ripostiglio in adiacenza al primo ambiente ufficio (foto 60 e 61);
- realizzazione di un unico ambiente ufficio 1, cui si accede direttamente dall'ingresso (foto 58 - 59 - 62);
- eliminazione del vano ripostiglio in adiacenza al disimpegno con accorpamento della relativa superficie all'ambiente denominato Ufficio 3 (foto 69);
- realizzazione di un unico bagno privo di antibagno (foto 66);
- divisione dell'ufficio affacciatesi al prospetto posteriore in due ambienti tra loro comunicanti, di cui uno privo di affaccio (foto 71 e 72).

A precisazione della tabella della consistenza si relaziona quanto segue:

- l'amministratore p.t. del condominio ha comunicato, con nota trasmessa a mezzo mail in data 23/02/2023 (Allegato 43), che ciascun condomino ha diritto ad utilizzare un posto auto, interno o esterno, come stabilito da assemblee condominiali e anche, con una cadenza triennale, ha diritto ad usufruire di un secondo posto a rotazione tra quelli disponibili, internamente od esternamente (nello specifico si è stabilito che gli uffici hanno diritto, in maniera prioritaria, ad occupare un posto nelle aree comuni esterne). Tale area destinata a posto auto è una pertinenza esclusiva accessoria non comunicante, a servizio dell'unità immobiliare: nella tabella della consistenza è stata decurtata applicando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerarla nella stima complessiva del Bene, utilizzando, anche per questa superficie, lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento;
- la cantinola al piano interrato è una superficie accessoria non comunicante con l'unità immobiliare costituente l'ufficio, trattandosi di locale con destinazione di deposito, vano di servizio alla residenza, pertanto la sua superficie è stata decurtata applicando un coefficiente pari al 25%, al fine di considerarla nella stima complessiva del Bene, utilizzando, anche per questa superficie, lo stesso valore al metro quadro dell'appartamento;
- nella superficie convenzionale complessiva è stata considerata una incidenza condominiale del 3,5 %, percentuale desumibile dai millesimi condominiali dell'esecutato (14,74 millesimi), con riferimento non solo alla percentuale di incidenza sull'immobile dei beni comuni non censibili, ma soprattutto dei beni comuni censibili (zona porticata - foto 53 e 54, cortile, garage, corridoi alle cantinole, lastrico solare, sala condominiale), beni definiti catastalmente utilità comuni. Si evidenzia che le aree scoperte circostanti il fabbricato, la sala riunioni al primo piano interrato, i garages al secondo piano interrato sono beni comuni specificatamente indicati nell'Atto di assegnazione dell'u.i.u. ai sigg.ri **** Omissis ****, Rep. 107262, Racc. 14762 del 30/10/1985 (Allegato 33).

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 27/02/1990 al 21/11/1991	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13 Piano 1°
Dal 21/11/1991 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 3,03 Piano 1°
Dal 01/01/1992 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 7,5 vani Rendita € 3.582,92 Piano 1°
Dal 09/11/2015 al 28/11/2022	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A10 Cl.3, Cons. 7,5 vani Superficie catastale 163 mq Rendita € 3.582,92 Piano 1°

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- fino al 27/02/1990 l'immobile risulta di proprietà della **** Omissis ****;
- in data 27/02/1990 l'immobile risulta di proprietà del sig. **** Omissis ****, dato derivante da atto del 27/02/1990, pubblico ufficiale **** Omissis **** sede Ceglie (BA). Repertorio n. 66909 - UR Sede BARI (BA). Registrazione n. 3894 registrato in data 19/03/1990 - Compravendita voltura n. 11119.1/1990 in atti dal 16/10/1992;
- in data 21/11/1991 risulta il classamento in atti dal 16/07/1999 (n. 4461/C.13/1991);
- in data 1/01/1992 risulta la variazione del quadro tariffario;
- in data 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 28/11/2022 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 26).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	48	1021	13	2	A10	3	7,5 vani	163 mq	3582,92 €	1°	

Corrispondenza catastale

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/12/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1021, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 29), la planimetria catastale (Allegato 30) e si sono

rilevate le seguenti discordanze inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni:

- realizzazione di un vano di ingresso (foto 57);
- diversa ubicazione e conformazione del vano ripostiglio in adiacenza al primo ambiente ufficio (foto 60 e 61);
- realizzazione di un unico ambiente ufficio 1, cui si accede direttamente dall'ingresso (foto 58 - 59 - 62);
- eliminazione del vano ripostiglio in adiacenza al disimpegno con accorpamento della relativa superficie all'ambiente denominato Ufficio 3 (foto 69);
- realizzazione di un unico bagno privo di antibagno (foto 66);
- divisione dell'ufficio affacciatesi al prospetto posteriore in due ambienti tra loro comunicanti, di cui uno privo di affaccio (foto 71 e 72).

Poichè tali discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio Autorizzazione n. 10522 del 18-09-1982 (Allegato 31) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle predette variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Si precisa che contestualmente si effettuerà anche la variazione toponomastica del Bene poichè la denominazione della via è Santi Cirillo e Metodio anzicchè piazzale Mater Ecclesiae.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 26);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato.

PATTI

L'ufficio è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto del 10/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 14395, serie 3T, in data 9/08/2019, per il periodo dal 10/07/2019 al 9/07/2023, con possibilità di rinnovo tacito alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza (Allegato 35).

Il sig. **** Omissis **** ha subaffittato l'unità all'**** Omissis **** con contratto del 1/02/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 4189, serie 3T, in data 28/02/2020, per il periodo dal 1/02/2020 al 31/01/2023, con possibilità di rinnovo tacito alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza (Allegato 36).

La cantinola non risulta oggetto dei su menzionati contratti.

STATO CONSERVATIVO

L'ufficio alla data del sopralluogo 19/12/2022 risultava in ottimo stato conservativo.

La cantinola alla data del sopralluogo 19/12/2022 risultava in discreto stato conservativo.

PARTI COMUNI

Gli immobili sono parte di un edificio e risultano inseriti in complesso condominiale composto da tre fabbricati adiacenti, ognuno con proprio androne d'ingresso, corpo scala e ascensori, ad eccezione di due soli immobili del piano primo, di cui uno è costituito dal presente Bene, per i quali è presente un proprio vano scala senza ascensore.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono pertanto gli androni d'ingresso, i corpi scala, gli ascensori, i corridoi di accesso alle cantine al piano secondo interrato, la sala condominiale al piano secondo interrato, i garage al piano primo interrato, la zona porticata (foto 53 e 54), il cortile coi posti auto scoperti a piano terra, il lastrico solare.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sui Beni pignorati.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il Bene è ubicato al piano primo dell'edificio sito alla via Santi Cirillo e Metodiodel quartiere Poggiofranco in Bari, nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via (foto 49 e 50) e più precisamente dal corpo scala A, a cui si accede dal piano pilotis. Gli spazi comuni dell'androne, del vano scala e del pianerottolo sono pavimentati con lastre di pietra (foto 55 e 56).

L'immobile è ben strutturato da un punto di vista distributivo e presenta una razionale divisione e una coerenza funzionale della disposizione degli ambienti tra la destinazione d'uso reale e quella dichiarata.

E' composto da un ambiente di ingresso e sala d'attesa (foto 57) dal quale si accede al primo ambiente Ufficio 1 (foto 58 e 59) comunicante con il vano ripostiglio (foto 61) e con il disimpegno (foto 62 e 63), da quest'ultimo si accede al bagno (foto 66) e a due ambienti ufficio, individuati come Ufficio 2 (foto 67 e 68) e Ufficio 3 (foto 69 e 70) nell'elaborato "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 48, p.la 1021, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 29), infine l'ufficio 4 (foto 71 e 72) è comunicante con l'ambiente, affacciandosi al prospetto posteriore, e denominato Ufficio 5 (foto 73 e 74).

L'immobile ha due esposizioni, a Sud e a Nord, con gli affacci sui due lati costituenti rispettivamente il prospetto principale, affacciandosi sulla via Santi Cirillo e Metodiod (foto 49 e 50), e il prospetto posteriore affacciandosi sul cortile interno condominiale (foto 51 e 52).

Il prospetto principale presenta cinque finestre (foto 50), poste ciascuna in corrispondenza degli ambienti - ripostiglio - Ufficio 1 - Ufficio 2 - Ufficio 3 - eccezion fatta per Ufficio 2 dove sono presenti due finestre; il prospetto posteriore presenta due finestre corrispondenti all'ambiente Ufficio 5 (foto 52). Il bagno è cieco dotato di impianto di aspirazione forzata.

La struttura portante è in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

L'altezza interna è pari a m 2,80.

Le pareti esterne sono rifinitE con pitturazione.

Le pareti interne sono in muratura con camera d'aria, rifinite con pitturazione spatolata a grana fine. I soffitti sono rifiniti con pitturazione a tempera.

La pavimentazione interna è costituita da tavelloni di cemento e graniglia di dimensioni pari a cm 40 X 40 (foto 75), unicamente nell'ambiente denominato Ufficio 5 è presente la pavimentazione in lamparquet con listoni di dimensioni pari a cm 15 X 90.

Le soglie degli infissi sono in pietra.

Il bagno ha la pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm 25 X 33 (foto 78) e stesso rivestimento fino ad altezza di cm 264 (foto 79).

Il ripostiglio ha la pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm 30 x 20 (foto 76) e rivestimento, presente alle pareti ove è presente un lavello, in ceramica di dimensioni pari a cm 20 x 20 di altezza pari a cm 80 (foto 77). Sulla parte alta della parete longitudinale interna, di separazione del ripostiglio dall'Ufficio 1, è presente un infisso composto da tre ante fisse vetrate (foto 60).

La porta di ingresso è blindata (foto 57); le porte interne sono impiallacciate in legno douglas (foto 80); l'Ufficio 5 ha una porta d'ingresso con telaio a riquadri e vetri opaline (foto 81) e una vetrata fissa di uguale tipologia e disegno, installata nella parete divisoria rispetto all'adiacente Ufficio 4 (foto 71 e 72).

Gli infissi sono in legno di pino, non a taglio termico e senza vetrocamera, sono dotati di tapparelle in PVC (foto 82).

L'impianto elettrico è apparentemente a norma ex lege n. 37/2008.

L'impianto termico è autonomo, i radiatori non sono dotati di valvole.

E' presente l'impianto di condizionamento costituito da cinque macchine interne installate in ciascuno degli ambienti.

L'impianto idrico consta di n. 2 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per wc e n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per piatto doccia.

Non è stato possibile acquisire dal proprietario del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico e idrico a servizio dell'immobile, nè l'Attestato di Prestazione Energetica - APE che pertanto è stato redatto dalla sottoscritta e allegato alla presente Perizia, dal quale risulta che l'immobile, nello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, rientra nella classe energetica "F" (Allegato 34).

La cantinola, vano accessorio di pertinenza esclusiva, è ubicata al secondo piano interrato con accesso dalla rampa carrabile contraddistinta dal civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D ubicato al piano pilotis: dal corpo scala si perviene al piano e, percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra, si giunge all'ultimo locale contraddistinto col numero 40 (foto 83 e 84).

Il locale essendo interrato non ha affacci esterni, la porta di ingresso è posta sul lato Sud.

Le pareti sono intonacate e pitturate.

La porta di ingresso è in metallo e superiormente ad essa è presente una grata di areazione (foto 83).

La pavimentazione è in marmette di dimensione pari a cm 25 X 25.

Trattandosi di un locale deposito è presente il solo impianto elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato da terzi con contratto di locazione opponibile.

In relazione al contratto si riportano le seguenti informazioni:

- Registrazione contratto: 09/08/2019
- Scadenza contratto: 09/07/2023

Canoni di locazione

Canone mensile: € 250,00

L'immobile è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto del 10/07/2019, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 14395, serie 3T, in data 9/08/2019, per il periodo dal 10/07/2019 al 9/07/2023, con possibilità di rinnovo tacito alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza (Allegato 35).

Il sig. **** Omissis **** ha subaffittato l'unità all'**** Omissis **** con contratto del 1/02/2020, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 4189, serie 3T, in data 28/02/2020, per il periodo dal 1/02/2020 al 31/01/2023, con possibilità di rinnovo tacito alle condizioni riportate nel contratto, non intervenendo disdetta scritta da una delle parti mediante lettera raccomandata, almeno dodici mesi prima della scadenza (Allegato 36).

La cantinola non risulta oggetto dei su menzionati contratti, infatti al momento del sopralluogo del 19/12/2022 si è constatato che era utilizzata direttamente dal debitore, in quanto risultava occupata da elementi di arredo, oggetti vari, scatoloni di imballo di proprietà di quest'ultimo.

Si significa che il canone mensile convenuto con il contratto di locazione, pur considerando l'aumento nella misura del 75% delle variazioni, accertate dall'Istat, dell'indice dei prezzi al consumo delle famiglie di operai e di impiegati, si presume essere all'attualità pari a € 278,50 e sviluppa un canone annuale pari a € 3.342,00.

Tale canone risulta "vile", essendo inferiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con destinazione residenziale tipologia "Uffici", in stato conservativo Normale, situati nella zona Semicentrale/Poggiofranco 1 - tra viale J. F. Kennedy, Viale della Costituente, circonvallazione, via C. Rosalba, codice zona: C2 , microzona 4, un valore di locazione minimo pari a €/mq 7,5, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a 166,31 mq (con esclusione della superficie omogeneizzata della cantinola), sviluppa un canone annuo pari a € 14.967,90, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 9.978,60;

- il Borsino Immobiliare prevede per le abitazioni in stabili di fascia media, ubicate nella zona Poggiofranco 1 - tra viale J. F. Kennedy, Viale della Costituente, circonvallazione, via C. Rosalba, un valore di locazione minimo pari a €/mq 6,31, che, riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a 166,31 mq (con esclusione della superficie omogeneizzata della cantinola), sviluppa un canone annuo pari a € 12.592,99, il cui valore corrispondente ai 2/3 è pari a € 8.395,32.

Si è verificata la rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione della locazione, calcolando il valore del Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto, tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

- A) Reddito lordo € 3.342,00
 - B) Spese in detrazione 28,5 %
 - C) Reddito annuo netto $A - (A \times B) = € 2.389,53$
 - D) Saggio di capitalizzazione 4,5 %
- Valore di mercato stimato $C/D = € 53.100,66$

Il valore di mercato stimato così calcolato risulta inferiore al valore di stima del Bene, calcolato al netto dell'abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%.

Si precisa che quanto sopra è stato esposto con riferimento al contratto di locazione stipulato dall'esecutato, in quanto locatore titolare dei frutti civili così prodotti e soggetto su cui cade il vincolo pignoratizio, essendo il contratto di sub locazione stipulato col sub conduttore, soggetto del tutto estraneo alla presente procedura e non avente alcun rapporto con il debitore esecutato; fermo restando diverse eventuali indicazioni in merito da parte dell'organo giudicante.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/02/1990	**** Omissis ****	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Marisa Gusman	27/02/1990	66909	5573
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR. II. di Bari	29/03/1990	13349	10741
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Ufficio del Registro di Bari	19/03/1990	3894	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

L'esecutato in data 27/02/1990 è divenuto proprietario dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 66909, Racc. n. 5573, per notaio **** Omissis ****, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 32).

Precedentemente l'immobile era stato assegnato in piena proprietà ai sigg.ri di **** Omissis **** in forza di atto di assegnazione Rep. 107262, Racc. n. 14762, del 30/10/1985, trattandosi di porzione di fabbricato sociale di tipo economico-popolare realizzato nel comprensorio di Poggiofranco, oggetto di Piano di Zona 167 (Allegato 33).

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 100%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e dell'iscrizione di ipoteca giudiziale e, contestualmente, saranno da corrispondere per le loro annotazioni, i seguenti importi:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione dell'iscrizione € 3.594,00

per un costo totale di € 3.888,00.

NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Bari è stato adottato con Delibera di C. C. n. 991 del 13/12/1973 e approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 1475 del 8/07/1976 e successive varianti.

La successiva Variante normativa delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. è stata approvata con Delibera di G. R. n. 2415 del 10/12/2008, pubblicate sul BURP n. 14/2009 (Allegato 37).

Il riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico è stato approvato con Delibera di C. C. n. 3 del 17/01/2013 e successiva variante approvata con D. D. della Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Bari in data 5/08/2013 (Allegato 38).

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:

- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente (Allegato 37);
- Zona ricadente nel Lotto 5 - Settore E del comprensorio di Poggiofranco, ricompreso nel Piano di Zona 167, il cui piano decennale venne approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante in ampliamento approvata con D. M. dei LL. PP. n. 321 del 14/03/1969.

Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio **** Omissis **** in data 13/01/1976 Rep. n. 59410, Racc. n. 3475, registrato a Bari il 20/01/1976 al n. 1154, vol. 190, e trascritto a Bari il 24/01/1976 al n. 1742 (Allegato 39).

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia n. 379 del 29-01-1976;
- Pratica di C. E. relativa al progetto n. 189/97 del 25/05/1979 per variante alla L. E. n. 379 del 29-01-1976 per variante inerente la realizzazione di piano secondo cantinato - Lotto 5 - Poggiofranco - Settore E con allegato grafico timbrato dall'UTC del Comune di Bari in data 11/09/1979 (Allegato 40);
- Autorizzazione n. 10522 del 18/09/1982 per variante distributiva al piano primo destinato ad uffici, variante rispetto alla C. E. n. 379/76 (Allegato 31);
- Abitabilità rilasciata dal Sindaco del Comune di Bari prot. n. 45720/83/Rip.U.T. del 12/07/1984 (Allegato 41).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

A seguito di sopralluogo effettuato in data 19/12/2022, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto 3 - Bene n. 4 - Foglio 15, p.la 1021, sub 13. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 29) e la planimetria allegata all'ultimo progetto approvato con Autorizzazione n. 10522 del 18-09-1982 (Allegato 31) e si sono rilevate le seguenti discordanze inerenti una diversa distribuzione degli spazi interni:

- l'altezza rilevata è pari a m 2,80 anzichè m 3,00 come riscontrabile dai grafici di progetto assentito;
- realizzazione di un vano di ingresso (foto 57);
- diversa ubicazione e conformazione del vano ripostiglio in adiacenza al primo ambiente ufficio (foto 60 e 61);
- realizzazione di un unico ambiente ufficio 1, cui si accede direttamente dall'ingresso (foto 58 - 59 - 62);

- eliminazione del vano ripostiglio in adiacenza al disimpegno con accorpamento della relativa superficie all'ambiente denominato Ufficio 3 (foto 69);
- realizzazione di un unico bagno privo di antibagno (foto 66);
- divisione dell'ufficio affacciatesi al prospetto posteriore in due ambienti tra loro comunicanti, di cui uno privo di affaccio (foto 71 e 72).

A proposito di quest'ultima variazione si significa che la destinazione d'uso dell'ambiente privo di affaccio esterno non può essere di "ufficio", non rispettando i requisiti igienici sanitari minimi dei locali principali, bensì di mero vano di disimpegno e passaggio, giusta art. 5 del D. M. 5/07/1975.

Le suddette discordanze possono essere sanate poichè trattasi di variazioni di distribuzione interna degli ambienti, tali da non variare gli indici e parametri di progetto approvato, giusta procedura di Accertamento di conformità, ex art. 36 del D. P. R. n. 380/2001, e l'applicazione dell'art. 6 bis c. 5 del predetto Decreto - Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata - C.I.L.A.

Per tutto quanto sopra sarà necessario presentare una C.I.L.A. a sanatoria presso al Comune di Bari, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica del Bene; successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale da eseguirsi con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- Onere professionale per pratica C.I.L.A. a sanatoria da presentare al Comune di Bari, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici € 1.000,00
- Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Bari per opere eseguite senza C.I.L.A. € 1.000,00
- Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Bari per pratica C.I.L.A. (€ 80,00 + € 1,80) € 81,80
- Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio € 500,00
- Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) € 389,76

per una spesa presunta totale di € 2.971,56.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartengono i beni ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail, del 20/02/2023 (Allegato 42) che:

- la rata condominiale ordinaria annuale per l'ufficio al piano primo è pari a € 942,00;
- sono in corso lavori di efficientamento energetico (Bonus 110% e Bonus Facciate 90%) avviati a seguito presentazione CILA nel dicembre 2021 e CILAS nel maggio 2022, come disposto con verbali di assemblea precedentemente approvati a maggioranza dai condomini. Relativamente al Bonus facciate (90%), a fronte di una spesa prevista e contrattualizzata pari ad €850.000, il condominio ha versato un importo pari al 10% (€ 85.000) nel dicembre 2021;
- le quote condominiali risultano regolarmente pagate;
- sono in corso due procedimenti legali di natura condominiale non relativi all'immobile pignorato.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Dovendo procedere alla stima dei beni è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale degli immobili, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita.

Il criterio del più probabile valore di mercato appare il più idoneo a realizzare lo scopo della stima, in quanto esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Pertanto la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita e da dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Per quanto attiene il Lotto 3, l'edificio cui il Bene si appartiene è porzione di un complesso edilizio di civili abitazioni rientranti nel Piano di Zona 167 comprensorio di Poggiofranco, predisposto dal Comune di Bari in attuazione delle Leggi n.162/1967 e n.865/1971, più precisamente il Bene è inserito in un edificio del Lotto 5 del Settore E, con accesso dalla scala A.

Dall'analisi dei dati riportati dalle fonti ufficiali di riferimento, Borsino Immobiliare Nazionale, Osservatorio dei valori immobiliari-OMI dell'Agenzia delle Entrate, da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente e on-line sul sito Immobiliare.it, oltre anche dai dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate, si è verificato che è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette il metodo diretto di stima basato sulla comparazione.

La scelta di tale metodo basato sulla comparazione e caratterizzato dal riferimento a immobili con prezzi di libero mercato non prescinde dalla presenza di vincoli urbanistici gravanti sul Bene de quo e derivanti dalla tipologia di immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata, come più specificatamente riportato nel paragrafo "Riserve e particolarità da segnalare": per eliminazione dei vincoli convenzionali sarà necessario espletare apposita procedura di affrancazione, il cui onere costituirà ragione di deprezzamento nella stima.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale dei beni pignorati è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore degli immobili.

Pertanto i Beni sono stati comparati ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra i beni oggetto di stima e quello di comparazione.

Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale con destinazione abitativa e terziaria (ufficio):

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita

un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare i più probabili valori di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima, riferiti alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Triggiano (BA) alla via Enrico Fermi n. 26, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di tre vani, accessori e due aree scoperte pertinenziali ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 126.299,52

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni civili, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/via P. Guerra - Giannuzzi - De Gaspero - Roma - V. Emanuele, cod. zona B1, microzona 1, variano da un minimo di € 1.100/mq ed un massimo di € 1.650/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 1.251,25.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona nel comune di Triggiano, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media, ossia appartamenti in stabili di qualità nella media di zona, un valore medio pari a €/mq 1.351,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Triggiano, e on line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 900,00 - 1.400,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona B1.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da maggio 2022 a novembre 2022, nella zona OMI B1 del comune di Triggiano, con destinazione catastale A/2 - Residenziale di tipo civile, dai quali emergono valori di vendita, per immobili paragonabili al caso di specie ma di diversa consistenza, pari a circa € 100.000,00 - € 130.000, con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.000,00.

Per tutto quanto sopra si terrà conto della media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riportato sul Borsino Immobiliare nazionale, ottenendo il valore di €/mq 1.300,00 rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti è situato in una zona prossima al centro cittadino di Triggiano, ubicata a circa 500 mt di distanza dal centro antico e circa m 600 distante dalla Chiesa Matrice (coef. 1,015).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali, pur se in assenza di spazi verdi (coef. 1,032).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti (coef. 1,003).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,050.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di quattro piani fuori terra con ascensore (coef. 1,004).

Dal punto di vista estetico presenta scarse peculiarità estetiche delle facciate e della composizione architettonica, rispetto alla media riscontrabile negli edifici della zona, conservando esterni con rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1980) con caratteristiche normali e senza rilievo (coef. 0,979).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,008).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente e visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 0,990.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un buon fattore di illuminazione, essendo verificato il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono discreti atteso che l'appartamento è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni, pur osservando che una delle stanza della zona notte non ha alcun disimpegno; non presenta zone cosiddette "morte"; la qualità dei servizi è sufficiente atteso che è presente un bagno ma non c'è un ripostiglio; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento, la classe energetica è la "E" (coef. 0,995).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con buone peculiarità estetiche, pur osservando che sono presenti infissi non rispondenti alle prestazioni energetiche previste dalla

normativa vigente in materia (coef. 1,018).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano rialzato di uno stabile con ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; l'appartamento ha gli affacci degli ambienti della zona giorno sul cortile prospiciente la viabilità pubblica (coef. 1,003).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale buono dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale, ad eccezione dell'impianto elettrico che necessita di opere finalizzate alla messa a norma, il cui costo è stato già considerato tra gli oneri di adeguamento dello stato d'uso e di manutenzione, pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 1,015.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,055.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.300,00) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.371,50; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore, arrotondato per eccesso, di € 1.165,77 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 126.299,52.

- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini

Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. Al Bene si accede dalla via G. Armellini tramite un cancello a cui si perviene da una rampa carrabile; l'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto ed ad altra unità estranea alla presente procedura. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).

Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 609, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 609, Categoria F1

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)

Valore di stima del bene: € 4.018,32

Si rileva che il Bene, pur ricadendo in zona di Completamento "B4", è priva di suscettività edificatoria, atteso che è stata asservita alla costruzione oggetto di Pratica Edilizia n. 117/82 e successiva Concessione edilizia n.57/84 per variante in corso d'opera, giusta atto di asservimento e di destinazione parcheggio (Allegato 19).

Il bene è stato considerato una pertinenza accessoria dell'unità immobiliare costituente il Bene n. 1 del presente Lotto, trattandosi di vialetto di accesso carrabile all'unità.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro delle abitazioni costituenti l'edificio cui si appartiene, opportunamente decurtato.

Avendo già omogeneizzato la superficie del bene utilizzando un coefficiente pari al 10%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato calcolato per l'appartamento ubicato al piano

rialzato.

Per questo Bene n. 1 si è tenuto conto della media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riportato sul Borsino Immobiliare nazionale, ottenendo il valore di €/mq 1.300,00 rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo.

Si è operato un aggiustamento di tale valore utilizzando i coefficienti calcolati nella stima del Bene n. 1 con riferimento alla zona (1,050) e all'edificio (0,990) e si è ottenuto un coefficiente finale di aggiustamento pari a 1,039.

Il valore considerato è stato incrementato del suddetto coefficiente totale pari a 1,039 (relativamente ai trasposti differenziali e economici del bene) ottenendo un valore finale di € 1.350,70.

Al suddetto valore di stima dell'immobile si applica un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15% per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.148,09 per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo della quota pignorata pari a € 4.018,32.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato	108,34 mq	1.165,77 €/mq	€ 126.299,52	100,00%	€ 126.299,52
Bene N° 2 - Area urbana Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini	7,00 mq	1.148,09 €/mq	€ 8.036,63	50,00%	€ 4.018,32
				Valore di stima:	€ 130.317,84

Valore di stima: € 130.317,84

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2969,76	€
Stato d'uso e di manutenzione	2750,00	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 124.598,08

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato
Trattasi di locale deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile scoperta di discesa al piano, che ne permette l'ingresso direttamente dalla via G. Armellini, il locale è il primo a destra arrivando nel corridoio di accesso. Il Bene è composto di un vano ed un bagno ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (comproprietaria non esecutata).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Valore di stima del bene: € 9.661,17

Il bene è stato considerato un accessorio delle unità immobiliari costituenti il fabbricato, trattandosi di locale con destinazione di deposito di servizio alle residenze ubicate ai piani superiori dello stesso stabile.

Un parametro valutativo per questa tipologia di bene è considerare il valore al metro quadro delle abitazioni costituenti l'edificio cui si appartiene, opportunamente decurtato.

Avendo già omogeneizzato la superficie del bene utilizzando un coefficiente pari al 35%, è possibile utilizzare direttamente il valore a metro quadrato dell'appartamento ubicato al piano rialzato.

Per questo Bene n. 1 si è tenuto conto della media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riportato sul Borsino Immobiliare nazionale, ottenendo il valore di €/mq 1.300,00 rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili per tipologia e caratteristiche al Bene de quo.

Si è operato un aggiustamento di tale valore utilizzando i coefficienti calcolati nella stima del Bene n. 1 con riferimento alla zona (1,050) e all'edificio (0,990) e si è ottenuto un coefficiente finale di aggiustamento pari a 1,039.

Il valore considerato è stato incrementato del suddetto coefficiente totale pari a 1,039 (relativamente ai trasposti differenziali e economici del bene) ottenendo un valore finale di € 1.350,70.

Al suddetto valore di stima dell'immobile si applica un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15% per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.148,09 per unità di superficie omogeneizzata dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo della quota pignorata pari a € 9.661,17.

VERIFICA DELLA POSSIBILITA' DI SEPARAZIONE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATO

Si è verificata la possibilità di separazione della quota di 1/2, corrispondente alla quota di proprietà dell'esecutato, ciò comporterebbe la divisione del locale in due unità distinte di cui una con affaccio sulla rampa carrabile e dotata di bagno e l'altra senza alcun affaccio esterno e senza servizio igienico. Si è valutato che quest'ultima avrà un valore commerciale inferiore di circa il 40% rispetto alla prima e pertanto si è ritenuto di dovergli attribuire una superficie maggiore della corrispondente quantità percentuale pari al 40%.

Per tutto quanto sopra sulla consistenza totale del bene di 48 mq le due Unità, risultanti a seguito del

frazionamento, avranno superfici diverse; per mera comodità si è individuata con la lettera A, la quota parte con affaccio sulla rampa e dotata di servizio igienico e con la lettera B la parte residua, come graficamente rappresentate nell'elaborato "Lotto 2 - Bene n. 3 - Planimetria Unità frazionate" (Allegato 25).

L'unità A avrà una superficie commerciale di circa mq 28 e superficie omogeneizzata, con coefficiente 0,35, pari a mq 9,8; l'unità B avrà una superficie commerciale di circa mq 20 e superficie omogeneizzata, con coefficiente 0,35, pari a mq 7.

Per realizzare in concreto tale frazionamento saranno necessarie le seguenti opere:

- eliminazione della saracinesca e realizzazione di due aperture di ingresso alle due unità dal corridoio condominiale, corredate da porte in metallo;
 - realizzazione di tramezzatura divisoria tra le due unità, in uno alla relativa intonacatura e pitturazione;
 - adeguamento impianto elettrico alla suddivisione del locale in due unità;
- per una spesa presunta totale di € 5.450,62.

Tale progetto di divisione, la cui ipotesi di soluzione è stata graficamente rappresentata nell'elaborato "Lotto 2 - Bene n. 3 - Planimetria Unità frazionate" (Allegato 25), dovrà essere regolarmente comunicata al Comune di Triggiano con istanza di CILA per frazionamento contestualmente alla CILA per la sanatoria delle opere già eseguite in difformità al progetto assentito, come meglio esposto nel paragrafo "Regolarità edilizia".

Pertanto i costi delle procedure da attivare saranno i seguenti:

- | | |
|--|------------|
| - Onere professionale per redazione pratica CILA per sanatoria e frazionamento da presentare al Comune di Triggiano | € 500,00 |
| - Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Triggiano per opere eseguite senza C.I.L.A. | € 1.000,00 |
| - Diritti di segreteria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria | € 40,00 |
| - Diritti di istruttoria da corrispondere al Triggiano per C.I.L.A. a sanatoria | € 40,00 |
| - Onere professionale per variazione catastale e frazionamento delle 2 u. i. u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio | € 500,00 |
| - Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per C.I.L.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) | € 241,92 |

per una spesa presunta totale di € 2.321,92.

Per tutto quanto sopra i costi totali da sostenere sono la sommatoria di :

- | | |
|---|------------|
| o costo per opere di frazionamento della quota da pignorare | € 5.450,62 |
| o costi per pratiche amministrative e oneri professionali | € 2.321,92 |

per un totale di € 7.772,54.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Deposito Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato	16,83 mq	1.148,09 €/mq	€ 19.322,35	50,00%	€ 9.661,17
				Valore di stima:	€ 9.661,17

Valore di stima: € 9.661,17

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica, catastale e per frazionamento della quota pignorata	7772,54	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 1.888,63

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo

Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala A, ubicato al piano pilotis, e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da cinque vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile al civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D del piano pilotis; dal corpo scala si perviene al piano e percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra si giunge all'u.i.u., che è l'ultimo locale individuato col numero 40. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 276.928,28

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerta a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche simili.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2022 - semestre 1 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Tipologia

Uffici, stato conservativo definibile "normale", nella zona semicentrale/Poggiofranco 1 – tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba (cod. zona C2 – microzona 4), variano da un minimo di € 1.750/mq ed un massimo di € 2.600/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 2.005,00.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona semicentrale/Poggiofranco 1 – tra viale J. F. Kennedy, viale della Costituente, Circonvallazione, via Camillo Rosalba, nel comune di Bari, alla voce Uffici un valore medio pari a €/mq 1.840,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Bari, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 11 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.600,00 - 2.200,00 per gli immobili in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona C2, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.880,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2021 a luglio 2022, nella zona OMI C2 con destinazione catastale A/10 - Uffici, dai quali emergono valori di vendita riferentesi ad immobili di superfici inferiori a quello oggetto di valutazione e pertanto non comparabili al valore di stima del presente Bene.

In considerazione di quanto sopra si farà riferimento alla media tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate e il valore medio di mercato riveniente dal Borsino Immobiliare Nazionale, ottenendo un prezzo unitario di riferimento pari a €/mq 1.922,50, rientrante nel range dei prezzi offerte.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD), la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo del valutatore immobiliare" di G. Castello edito da Legislazione Tecnica.

Nel caso di specie della tipologia immobiliare "Ufficio" i coefficienti, ovvero i rapporti strumentali di aggiustamento del Bene, si riferiscono alla Zona, all'edificio e all'unità immobiliare vera e propria. Specificatamente le caratteristiche della zona esprimono i valori generici di appetibilità commerciale dell'ufficio che incidono indirettamente sulla rendita dell'immobile; le caratteristiche dell'edificio esprimono valori di incidenza diretta sulla rendita e sulla visibilità d'immagine dell'ufficio; le caratteristiche dell'unità immobiliare esprimono valori di rendita.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate ulteriori caratteristiche della zona, difatti essa può essere divisa in quattro tipi di analisi: posizionale o estrinseca, funzionale o di dotazione di strutture, estetica o fruitiva e, infine, sociale.

Si evidenzia che il Bene ha un ottimo fattore ubicazionale, infatti pur non essendo situato nelle vicinanze del centro cittadino di Bari, è in prossimità del centro del quartiere di Poggiofranco ed è prospiciente il parco giochi comunale - Giardino Damiano Russo (coef. 1,067).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici, servizi pubblici, collegamenti pubblici, esercizi commerciali e di intrattenimento (coef. 1,022).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la presenza di elementi d'arredo qualificanti, marciapiedi ampi e pavimentati, aree verdi e ben attrezzate, strade pulite e non caotiche e trafficate (coef. 1,046).

Per quanto attiene l'impatto sociale, pur non avendo specifici dati di riferimento, si evidenzia che trattasi di un area della città di Bari con una storia recente, costituita in prevalenza da moderne costruzioni, circondate da numerosi spazi adibiti a verde, di un rione caratterizzato dalla presenza di

palazzi residenziali, terziari ed edifici commerciali, la cui utenza è di livello medio-alto, pertanto si considera un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,140.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di dodici piani fuori terra, compreso il piano copertura, con ascensori, pur osservando che il corpo scala di servizio al Bene è privo di ascensore (coef. 0,991).

Dal punto di vista estetico presenta discrete peculiarità estetiche delle facciate, delle parti condominiali e della composizione architettonica nel suo insieme, presenta esterni con rifiniture di buona qualità anche se di non particolare evidenza rispetto agli edifici ubicati nell'intorno (coef. 1,003).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere, evidenziando che la proprietà condominiale è recintata (coef. 1,009).

Infine per lo stato conservativo si rimanda a quanto comunicato dall'amministratore p.t. del condominio nella mail del 20/02/2023 in merito ai lavori in corso di efficientamento energetico (Bonus 110% e Bonus facciate 90%), pertanto si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,002.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di uno scarso fattore di illuminazione, non essendo verificato in tutti i vani il rapporto tra la superficie dei singoli ambienti e le superfici illuminanti; ha una ventilazione buona, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi; i valori distributivi sono normali atteso che l'ufficio è ben strutturato e la disposizione degli ambienti permette una razionale fruizione degli interni, pur osservando che due degli ambienti ufficio sono tra loro comunicanti; non presenta zone cosiddette "morte"; sono presenti un vano ripostiglio e un bagno dotato di quattro sanitari, pertanto la dotazione e qualità dei servizi è complessivamente normale, atteso che trattasi di una unità con destinazione d'uso "ufficio"; la classe energetica è la F (coef. 0,906).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture e utilizzo di materiali con discrete peculiarità estetiche e di posa in opera, risalenti all'epoca della costruzione dell'edificio, pertanto si osserva la presenza di infissi non rispondenti alle prestazioni energetiche previste dalla normativa vigente in materia (coef. 0,964).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano primo di uno stabile con ascensori, pur osservando che il corpo scala di servizio al bene non è dotato di ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; gli ambienti hanno gli affacci sulla viabilità principale e sugli spazi interni condominiali (coef. 1,005).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale discreto per un ufficio, in relazione alla zona ove è ubicato, dal punto di vista dell'appetibilità commerciale (coef. 0,992).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è buono (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,870.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'immobile, equivale al coefficiente 0,993.

Si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.922,50) ottenendo un valore equivalente a €/mq 1.909,04; al suddetto valore di stima dell'immobile si applica un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15% per l'assenza di garanzia di vizi

occulti.

Per tutto quanto sopra si ritiene di poter assegnare il valore di € 1.622,69 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo del Bene pari a € 276.928,28.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo	170,66 mq	1.622,69 €/mq	€ 276.928,28	100,00%	€ 276.928,28
				Valore di stima:	€ 276.928,28

Valore di stima: € 276.928,28

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2971,56	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 273.956,72

RISERVE E PARTICOLARITÀ DA SEGNALARE

AREE P.E.E.P. - LEGGI N.162/1967 E N.865/1971

Occorre segnalare che l'edificio cui il Bene si appartiene è porzione di un complesso edilizio di civili abitazioni, con aree scoperte annesse, costituente il Lotto 5 della Zona E, rientranti nel P.E.E.P. del comprensorio di Poggiofranco, predisposto dal Comune di Bari in attuazione delle Leggi n.162/1967 e n.865/1971.

I Piani per l'edilizia Economica e Popolare P.E.E.P. furono istituiti con la Legge n. 167 del 18/04/1962 e modificati con la Legge n. 865 del 22/10/1971, questa modalità di pianificazione del territorio aveva la precipua finalità di comprimere la speculazione edilizia e i vantaggi legati alla rendita fondiaria.

I P.E.E.P. hanno valore di piani di livello attuativo (art. 9 L. n. 162/67) ossia di Piano Particolareggiato di Esecuzione ai sensi della Legge n. 1150 del 17 agosto 1942; la Legge n. 865/1971 meglio preciserà le modalità di esecuzione degli alloggi P.E.E.P. definendo i concetti del regime di commerciabilità e del prezzo di cessione convenzionato, infatti l'art. 35 della L. n. 865/1971 introduce il vincolo del prezzo massimo di cessione, limitando in tal modo il regime di libero mercato per queste tipologie immobiliari, essenzialmente in ragione del fatto che sono costruite in regime di diritto di superficie sui suoli, e non in regime di piena proprietà comprensiva del suolo stesso. L'art. 35 della L. n. 865/1971 dispone quindi una serie di limitazioni alla libera circolazione di questi alloggi, vietando il tradizionale regime di compravendita, e definisce il vincolo del prezzo massimo di cessione in forza di criteri di calcolo imposti da apposita convenzione P.E.E.P.; il vincolo del prezzo massimo di cessione sussiste tra il costruttore e il primo acquirente ed anche in tutti i successivi passaggi di proprietà, fino al momento della sua rimozione, effettuabile mediante stipula di ulteriore convenzione col Comune e contestualmente al versamento di un corrispettivo determinato dal Comune stesso secondo i parametri indicati nella legge.

Il vincolo attinente al prezzo massimo di cessione di immobili, realizzati nell'ambito dell'edilizia economica e popolare ai sensi dell'art. 35 della citata legge n. 865/1971, non è affatto limitato alla sola vendita intervenuta tra il costruttore e il primo acquirente, ma segue il bene, a titolo di onere (rectius: vincolo) reale, in tutti i successivi passaggi di proprietà, persistendo fino a quando non sia stato rimosso mediante la stipula di un'apposita convenzione con il Comune (Cass. Civ. II n. 13345/2018).

Successivamente con la Legge n. 179 del 17/02/1992, c.d. Ferrarini-Botta, i divieti dei commi 15-16-17-18-19 dell'art. 35 della L. N. 835/71 venivano abrogati e le Convenzioni con diritto di proprietà non prevedevano più alcun vincolo legale o di inalienabilità, salva la disposizione ex articolo 20, secondo cui, per vendere nel primo quinquennio, sarebbe stata necessaria la previa autorizzazione della Regione e la sussistenza di gravi, sopravvenuti e documentati motivi.

Nel 1996 la Legge n. 662 modificava l'articolo 35 della Legge n. 865/1971 e le Convenzioni P.E.E.P. dovevano conformarsi a quanto previsto da quest'ultima legge, con le conseguenti restrizioni in termini di prezzo di vendita.

La Legge n. 448 del 23/12/1998, in particolare l'articolo 31, introduce la possibilità di sostituire le precedenti convenzioni P.E.E.P. in piena proprietà con le Convenzioni di cui alla Legge Bucalossi; ma la novità più rilevante è l'emanazione della Legge 12 luglio 2011 n. 106 (conversione del Decreto sullo Sviluppo 2011) con la conseguente aggiunta dei commi 49-bis e 49-ter all'articolo 31 della L. n. 448/1998.

L'articolo 49-bis così recitava: "I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione

per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo.

La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281" (dal 2012, dal Comune competente).

Il legislatore vuole dunque contemplare la possibilità di rimuovere il vincolo del prezzo sia nelle Convenzioni P.E.E.P. che nelle Convenzioni Bucalossi, una volta decorso un quinquennio dal primo trasferimento, mediante una apposita procedura da avviare su istanza del proprietario con il contestuale versamento di un importo determinato ai sensi del comma 48 della stessa normativa.

Nel 2015, con sentenza n. 18135, la Suprema Corte a Sezioni Unite, intervenne sulla questione statuendo che: "il vincolo del prezzo massimo di cessione dell'immobile in regime di edilizia agevolata della LEGGE n. 865 del 1971, ex articolo 35, qualora non sia intervenuta la convenzione di rimozione della LEGGE n. 448 del 1998, ex articolo 31, comma 49 bis, segue il bene nei passaggi di proprietà, a titolo di onere reale, con efficacia indefinita, attesa la ratio legis di garantire la casa ai meno abbienti, senza consentire operazioni speculative di rivendita". Ne derivava che tutte le convenzioni, sia in diritto di proprietà che in diritto di superficie, indipendentemente dall'epoca di stipula e dalla loro durata, fossero assoggettate al vincolo del prezzo massimo di cessione, non potendosi più ritenere valevole la tesi della naturale cessazione del vincolo di inalienabilità e di prezzo nel termine di 5 anni.

Essendo pertanto eliminato il divieto di alienare, il vincolo del prezzo non viene meno ma necessita, al fine della sua cessazione, di un'apposita Convenzione da redigere in forma pubblica con scrittura privata autenticata, ovvero atto pubblico soggetto a trascrizione, posto che il vincolo suddetto accompagna il bene anche nei successivi passaggi di proprietà come onere reale.

La procedura c. d. di affrancazione ex articolo 31, comma 49 bis, della Legge n. 448/1998 costituisce l'unica possibilità per rendere il bene libero da oneri e vincoli reali e il pagamento del corrispettivo che ne consegue è "una sorta di restituzione al patrimonio pubblico del beneficio economico fruito al tempo dell'assegnazione dell'area" (cfr. Tribunale di Roma, sentenza n. 9863/2014).

La Legge n. 136 del 17/12/2018 all'Art. 25-undecies ha modificato l'Art. 31 della L. 448/1998 sostituendo l'Art. 49bis e inserendo l'Art. 49 quater, estendendo la legittimazione attiva in ordine alla richiesta di affrancazione dal vincolo reale del prezzo massimo di cessione (prima esclusivamente riservata al titolare della proprietà o del diritto di superficie), pertanto chiunque ha interesse a svincolare l'immobile può presentare domanda al Comune competente, anche se non più titolare di diritto reale sul bene.

È sempre prevista per la procedura di affrancazione la forma dell'atto pubblico o della scrittura autenticata con necessaria trascrizione ai fini dell'opponibilità ai terzi della rimozione dell'onere reale.

Il "Regolamento recante rimozione dei vincoli di prezzo gravanti sugli immobili costruiti in regime di edilizia convenzionata" è stato adottato con Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 280 del 10/11/2020.

Nel caso di specie i beni oggetto della presente perizia di stima ricadono in un Lotto la cui area è stata concessa in diritto di proprietà in forza di convenzione stipulata dalla **** Omissis **** e il Comune di Bari, ai sensi dell'art. 10 della L. 167/1962, modificato dall'art. 35 della L. n. 865/1971, con rogito del notaio **** Omissis **** Rep. n. 59410, Racc. n. 3475 del 13/01/1976, trascritto a Bari il 24/01/1976 al n. 1742 (Allegato 39).

Nella su citata Convenzione si legge all'Art.11: "Le obbligazioni assunte dalla costituita Cooperativa con la presente convenzione saranno impegnative anche per gli aventi causa e formeranno oggetto di apposita disposizione da inserire nell'atto di trasferimento della proprietà degli alloggi della Cooperativa ai singoli condomini".

Per tutto quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, è stata presentata dalla sottoscritta, alla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, richiesta di nulla osta all'alienazione dell'immobile, rispetto all'eventuale presenza di vincoli relativi al

prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione, ovvero, richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28-9-2020, giusta Delibera di G. M. di Bari n. 107 del 24/02/2021 (Allegato 44).

Dalla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari alla data della presente relazione non è pervenuto alcun riscontro.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 12/03/2023

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.
Arch. Mesto Ursini Anna

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 15, P.la 1072, sub 3 graffata P.lle 608 - 1096 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio e convenzione matrimoniale Rep. 92213, Racc. n. 7615 del 29-11-1994
- ✓ N° 3 Concessione edilizia - Comune di Triggiano. C. E. variante n. 57-84 del 25-05-1984 con allegata n.1 Tavola grafica
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 15 - P.la 1072 - sub 3 graffata P.lle 1096 - 608
- ✓ N° 5 Altri allegati - Lotto 1 - Bene n. 1 - Fg. 15 - P.la 1072 - sub 3 graffata P.lle 1096 e 608 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 6 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 4216, Racc. n. 1392 del 18-04-1985 e nota di trascrizione
- ✓ N° 7 Altri allegati - Contratto di locazione n. 13080 del 19-07-2019
- ✓ N° 8 Altri allegati - Contratto di sublocazione n. 14537 del 13-08-2019
- ✓ N° 9 Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica del Bene n. 1 (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 10 Altri allegati - P.R.G. del Comune di Triggiano - Zonizzazione - fonte sistema webgis
- ✓ N° 11 Altri allegati - Comune di Triggiano. Stralcio dalle N.T.A. del P. R.G. - Art. 89-90-94
- ✓ N° 12 Concessione edilizia - Comune di Triggiano. C. E. n. 117-82 del 19-08-1982
- ✓ N° 13 Concessione edilizia - Comune di Triggiano. C. E. n. 50-83 del 2-06-1983 con allegata n.1 Tavola grafica
- ✓ N° 14 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Triggiano. Permesso di abitabilità datato 10-03-1987
- ✓ N° 15 Altri allegati - Nota di riscontro Amministratore condominio Lotti 1 e 2 (Aggiornamento al 20/02/2023)
- ✓ N° 16 Visure e schede catastali - C. F. - Visura storica per immobile Fg. 15, P.la 609 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 17 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 15 - P.la 609
- ✓ N° 18 Visure e schede catastali - C. T. - Visura storica per immobile Fg. 15, P.la 609 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 19 Altri allegati - Atto di asservimento e destinazione parcheggio, nota di trascrizione - All. A e B
- ✓ N° 20 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Triggiano. Certificato di destinazione urbanistica Fg. 15, P.la 609 (Aggiornamento al 30/12/2022)

- ✓ N° 21 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 15, P.la 1097, sub 13 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 22 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 3 - Fg. 15 - P.la 1097, sub 13 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 23 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 15 - P.la 1097 - sub 13
- ✓ N° 24 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 30828, Racc. n. 3830 del 14-06-1991 e nota di trascrizione
- ✓ N° 25 Altri allegati - Lotto 2 - Bene n. 3 - Bozza di progetto di divisione
- ✓ N° 26 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 48, P.la 1021, sub 13 (Aggiornamento al 28/11/2022)
- ✓ N° 27 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio
- ✓ N° 28 Altri allegati - Convenzione matrimoniale Racc. n. 5343 del 21-09-1989
- ✓ N° 29 Altri allegati - Lotto 3 - Bene n. 4 - Fg. 48 - P.la 1021, sub 13 - Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 30 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 48 - P.la 1021 - sub 13
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - Comune di Bari. Autorizzazione n. 10522 del 18-09-1982 con allegata una tavola grafica
- ✓ N° 32 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. 66909, Racc. n. 5573 del 27-02-1990 e nota di trascrizione
- ✓ N° 33 Atto di provenienza - Atto di assegnazione Rep. 107262, Racc. n. 14762 del 30-10-1985
- ✓ N° 34 Altri allegati - APE - Attestato di Prestazione Energetica del Bene n. 4 (Aggiornamento al 09/03/2023)
- ✓ N° 35 Altri allegati - Contratto di locazione n. 14395 del 9-08-2019
- ✓ N° 36 Altri allegati - Contratto di sublocazione n. 4189 del 28-02-2020
- ✓ N° 37 Altri allegati - Comune di Bari. Stralcio Variante normativa del P. R. G. Art. 51 delle N.T.A.
- ✓ N° 38 Altri allegati - Comune di Bari. Riporto informatizzato del P.R.G. su aerofotogrammetrico
- ✓ N° 39 Altri allegati - Convenzione Rep. n. 59410, Racc.n. 3475 del 13-01-1976
- ✓ N° 40 Concessione edilizia - Comune di Bari. Pratica di C.E. relativa al progetto n. 189-97 del 25-05-1979 con allegate due tavole grafiche
- ✓ N° 41 Certificato di agibilità / abitabilità - Comune di Bari. Certificato di abitabilità datato 12-07-1984
- ✓ N° 42 Altri allegati - Nota di riscontro Amministratore condominio Lotto 3
- ✓ N° 43 Altri allegati - Nota di riscontro Amministratore condominio Lotto 3 - Tabella di proprietà condominiale
- ✓ N° 44 Altri allegati - Istanza alla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari
- ✓ N° 45 Foto - Documentazione fotografica Lotto 1

- ✓ N° 46 Foto - Documentazione fotografica Lotto 2
- ✓ N° 47 Foto - Documentazione fotografica Lotto 3
- ✓ N° 48 Altri allegati - Verbali di sopralluogo
- ✓ N° 49 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativi catastali dei Beni periziati
- ✓ N° 50 Altri allegati - Checklist

RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO 1

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato
Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Triggiano (BA) alla via Enrico Fermi n. 26, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di tre vani, accessori e due aree scoperte pertinenziali ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona di completamento B4 - Zone edificate ed in corso di edificazione con andamento intensivo, come evidente dalla tavola di riporto del PRG sulla mappa comunale estratta dal sistema webgis.
Tale zona è normata dagli Art.li 89 - 90 - 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente.
Le destinazioni urbanistiche previste nel PPTR aggiornato con Delibere di Giunta Regionale n. 176/2015, n. 240/2016, n. 1162/2016 e n. 496/2017 sono: - Ambito di paesaggio: la Puglia centrale (totalmente); - Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).
- **Bene N° 2** - Area urbana ubicata a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini
Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. Al Bene si accede dalla via G. Armellini tramite un cancello a cui si perviene da una rampa carrabile; l'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto ed ad altra unità estranea alla presente procedura. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).
Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 609, Qualità Ente urbano al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 609, Categoria F1
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2)
Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona di completamento B4 - Zone edificate ed in corso di edificazione con andamento intensivo, come evidente dalla tavola di riporto del PRG sulla mappa comunale estratta dal sistema webgis.
Tale zona è normata dagli Art.li 89 - 90 - 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente.
Le destinazioni urbanistiche previste nel PPTR aggiornato con Delibere di Giunta Regionale n. 176/2015, n. 240/2016, n. 1162/2016 e n. 496/2017 sono: - Ambito di paesaggio: la Puglia centrale (totalmente); - Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).

LOTTO 2

- **Bene N° 3** - Deposito ubicato a Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato
Trattasi di locale deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile scoperta di discesa al piano, che ne permette l'ingresso direttamente dalla via G. Armellini, il locale è il primo a destra arrivando nel corridoio di accesso. Il Bene è composto di un vano ed un bagno ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (comproprietaria non eseguita). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13, Categoria C6 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/2) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore generale in Zona di completamento B4 - Zone edificate ed in corso di edificazione con andamento intensivo, come evidente dalla tavola di riporto del PRG sulla mappa comunale estratta dal sistema webgis.
Tale zona è normata dagli Art.li 89 - 90 - 94 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Regolatore generale vigente.
Le destinazioni urbanistiche previste nel PPTR aggiornato con Delibere di Giunta Regionale n. 176/2015, n. 240/2016, n. 1162/2016 e n. 496/2017 sono: - Ambito di paesaggio: la Puglia centrale (totalmente); - Figura territoriale e paesaggistica "La conca di Bari e il sistema radiale delle lame" (totalmente).

LOTTO 3

- **Bene N° 4** - Ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo
Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala A, ubicato al piano pilotis, e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da cinque vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile al civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D del piano pilotis; dal corpo scala si perviene al piano e percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra si giunge all'u.i.u., che è l'ultimo locale individuato col numero 40. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Regolatore Generale vigente in:
- Zona residenziale - Zone di espansione C1 di cui all'art. 51 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente;
- Zona ricadente nel Lotto 5 - Settore E del comprensorio di Poggiofranco, ricompreso nel Piano di Zona 167, il cui piano decennale venne approvato con Decreto del Ministero dei Lavori Pubblici n. 1414 del 26/04/1965 e successiva variante in ampliamento approvata con D. M. dei LL. PP. n. 321 del 14/03/1969.
Il suolo è stato oggetto di convenzione col Comune di Bari con atto a rogito notaio **** Omissis**** in data 13/01/1976 Rep. n. 59410, Racc. n. 3475, registrato a Bari il 20/01/1976 al n. 1154, vol. 190, e trascritto a Bari il 24/01/1976 al n. 1742.

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 350/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO 1 - VALORE DI STIMA: € 130.317,84

Prezzo base d'asta: € 124.598,08 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - via Enrico Fermi n. 26, piano rialzato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1096 - 608 - 1072, Sub. 3, Categoria A2, Graffato si	Superficie	108,34 mq
Stato conservativo:	Gli immobili alla data del sopralluogo 28/11/2022 risultavano in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Triggiano (BA) alla via Enrico Fermi n. 26, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto di tre vani, accessori e due aree scoperte pertinenziali ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		
Bene N° 2 - Area urbana			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Area urbana Identificato al catasto Terreni - Fg. 15, Part. 609, Qualità Ente urbano Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 609, Categoria F1	Superficie	7,00 mq
Stato conservativo:	Gli immobili alla data del sopralluogo 28/11/2022 risultavano in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di area urbana asservita all'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. Al Bene si accede dalla via G. Armellini tramite un cancello a cui si perviene da una rampa carrabile; l'area è utilizzata come vialetto di accesso al cortile del Bene n. 1 del presente Lotto ed ad altra unità estranea alla presente procedura. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e di **** Omissis **** (comproprietario non esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile		

LOTTO 2 - VALORE DI STIMA: € 9.661,17

Prezzo base d'asta: € 1.888,63 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, frazionamento della quota pignorata, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 3 - Deposito			
Ubicazione:	Triggiano (BA) - via Giuseppe Armellini, piano seminterrato		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/2
Tipologia immobile:	Deposito Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 15, Part. 1097, Sub. 13, Categoria C6	Superficie	16,83 mq
Stato conservativo:	L'immobile alla data del sopralluogo 28/11/2022 risultava in ottimo stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di locale deposito ubicato al piano seminterrato dell'edificio sito in Triggiano (BA) tra le via Enrico Fermi e la via G. Armellini, in una zona semicentrale con discrete caratteristiche urbanistiche per la presenza di spazi di parcheggio e di servizi in generale. All'immobile si accede dalla rampa carrabile scoperta di discesa al piano, che ne permette l'ingresso direttamente dalla via G. Armellini, il locale è il primo a destra arrivando nel corridoio di accesso. Il Bene è composto di un vano ed un bagno ed è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (comproprietaria non esecutata).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile è stato concesso in locazione al sig. **** Omissis **** con contratto di locazione opponibile del 1/07/2019, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate - sede di Bari, al n° 13080 in data 19/07/2019, per il periodo dal 1/07/2019 al 30/06/2023 (Allegato 7). Al momento del sopralluogo del 28/11/2022 si è constatato che era utilizzato direttamente dal debitore, in quanto risultava occupato da elementi di arredo, oggetti vari, scatoloni di imballo di proprietà di quest'ultimo.		

LOTTO 3 - VALORE DI STIMA: € 276.928,28

Prezzo base d'asta: € 273.956,72 – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

Bene N° 4 - Ufficio			
Ubicazione:	Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Ufficio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 48, Part. 1021, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A10	Superficie	170,66 mq
Stato conservativo:	L'ufficio alla data del sopralluogo 19/12/2022 risultava in ottimo stato conservativo. La cantinola alla data del sopralluogo 19/12/2022 risultava in discreto stato conservativo.		
Descrizione:	Trattasi di appartamento ad uso ufficio, sito al piano primo dell'edificio ubicato alla via Santi Cirillo e Metodio in Bari nel complesso denominato **** Omissis ****, con ingresso al civico 5 della predetta via, in una zona con ottime caratteristiche urbanistiche, per la presenza di parcheggi e di servizi in generale. All'immobile si accede dal corpo scala A, ubicato al piano pilotis, e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo delle scale; il Bene è composto da cinque vani e accessori. E' vano accessorio del Bene, di pertinenza esclusiva, una cantinola, ubicata al secondo piano interrato, con accesso dalla rampa carrabile al civico 5bis, oppure dal portone adiacente al civico 5D presente al piano pilotis; dal corpo scala si perviene al piano e percorrendo il primo corridoio a sinistra e il secondo corridoio a destra si giunge all'u.i.u., che è l'ultimo locale individuato col numero 40. Il Bene nella sua interezza è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato).		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Occupato da terzi con contratto di locazione opponibile, ad eccezione del vano deposito al piano secondo interrato che, al momento del sopralluogo del 19/12/2022, era utilizzato direttamente dal debitore, in quanto risultava occupata da elementi di arredo, oggetti vari, scatoloni di imballo di proprietà di quest'ultimo.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA ENRICO FERMI N. 26,
PIANO RIALZATO**

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 100%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 2 - AREA URBANA UBICATA A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARPELLINI

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 50%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019
- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803

Quota: 50%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 3 - DEPOSITO UBICATO A TRIGGIANO (BA) - VIA GIUSEPPE ARMELLINI, PIANO SEMINTERRATO

Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 50%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 50%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A BARI (BA) - VIA SANTI CIRILLO E METODIO N. 5 A, SCALA A, INTERNO 2, PIANO PRIMO

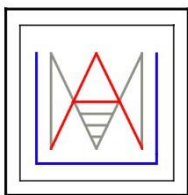
Iscrizioni

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo
Iscritto a Bari il 08/07/2019
Reg. gen. 31249 - Reg. part. 4895
Quota: 100%
Importo: € 700.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura

Capitale: € 499.666,12
Rogante: Tribunale di Bari
Data: 20/06/2019
N° repertorio: 3469
N° raccolta: 2019

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 31/08/2022
Reg. gen. 45705 - Reg. part. 33803
Quota: 100%
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura



A N N A M E S T O U R S I N I
a r c h i t e t t o

via G. Toma 12/b
70125 BARI
tel. 080.5565784

Oggetto: Procedura esecutiva n. 350/2022 R. G. E. Lotto 3 – Bene n. 4 – Rideterminazione valore di stima

La sottoscritta arch. Anna Mesto Ursini, in qualità di esperto ex Art. 568 c.p.c. nella Procedura esecutiva in oggetto emarginata, premesso che

- in conformità ai quesiti riportati nel Decreto di nomina, cui è seguito Atto di giuramento e di accettazione dell'incarico sottoscritto e depositato in modalità telematica PCT in data 12/11/2022, ha proceduto ai necessari accertamenti e sopralluoghi al fine di redigere la Relazione di Perizia;
- ha redatto la Perizia di Stima e l'ha depositata in cancelleria in data 13/03/2023;

con riferimento alla stima del Bene n. 4 del Lotto 3, relaziona quanto segue.

Nella Perizia di Stima era stato segnalato che l'edificio cui si appartiene il predetto Bene, appartamento ad uso ufficio ubicato a Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo, distinto in catasto al foglio 48, particella 1021, sub 13 - è porzione di un complesso edilizio di civili abitazioni, con aree scoperte annesse, costituente il Lotto 5 della Zona E, rientrante nel P.E.E.P. del comprensorio di Poggiofranco, predisposto dal Comune di Bari in attuazione delle Leggi n.162/1967 e n.865/1971.

Nel caso di specie il Lotto era stato realizzato su di un'area concessa in diritto di proprietà in forza di convenzione stipulata dalla **** Omissis **** e il Comune di Bari, ai sensi dell'art. 10 della L. 167/1962, modificato dall'art. 35 della L. n. 865/1971, con rogito del notaio **** Omissis **** Rep. n. 59410, Racc. n. 3475 del 13/01/1976, trascritto a Bari il 24/01/1976 al n. 1742 (*Allegato 39 alla Perizia*). Nella su citata Convenzione si legge all'Art.11: "Le obbligazioni assunte dalla costituita Cooperativa con la presente convenzione saranno impegnative anche per gli aventi causa e formeranno oggetto di apposita disposizione da inserire nell'atto di trasferimento della proprietà degli alloggi della Cooperativa ai singoli condomini".

In ragione di quanto sopra esposto, alla luce dell'evoluzione legislativa in tema di Edilizia Residenziale convenzionata, era stata presentata dalla sottoscritta, alla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, richiesta di nulla osta all'alienazione dell'immobile (*Allegato 44 alla Perizia*), rispetto all'eventuale presenza di vincoli relativi al prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, ovvero, richiesta del calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli convenzionali sui prezzi massimi di cessione/locazione degli alloggi di edilizia convenzionata, in esecuzione del Decreto del Ministero dell'Economia e delle Finanze n. 151 del 28/09/2020, giusta Delibera di G. M. di Bari n. 107 del 24/02/2021. La richiesta era corredata dei seguenti allegati:

- diritti segreteria per rimozione vincoli convenzionali



- Convenzione Rep. n. 59410, Racc.n. 3475 del 13/01/1976
- tabella Millesimi di proprietà per certificazione lavori anno 2014
- atto di compravendita Rep. 66909, Racc. n. 5573 del 27/02/1990 e nota di trascrizione
- visura storica per immobile Fg. 48, P.la 1021, sub 13
- planimetria della u.i.u. Fg. 48 - P.la 1021 - sub 13.

Dalla Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, alla data del deposito della perizia di stima, non era pervenuto alcun riscontro.

In sede di udienza del 13/09/2023 il custode evidenziava che per il Bene n. 4 del Lotto 3, edificato in regime di Edilizia Economica e Popolare, occorreva quantizzare i costi per la rimozione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze, costo determinabile unicamente dalla Ripartizione del Patrimonio del Comune di Bari.

Sulla base delle osservazioni esposte dal custode, il G. E. onerava l'esperta di procedere alla rideterminazione del valore del Lotto 3, previa formale interlocuzione con gli uffici competenti.

Alla luce di quanto sopra la sottoscritta sollecitava l'ufficio preposto al riscontro della propria richiesta trasmessa in data 24/02/2023, sia telefonicamente, sia recandosi personalmente presso la Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, e si adoperava per fornire documentazione integrativa, richiesta dall'ufficio in sede dell'incontro, inerente i millesimi di proprietà dell'esecutato, integrazione che veniva trasmessa via mail all'Ufficio comunale in data 22/09/2023. Il custode giudiziario inoltrava altresì alla Ripartizione Patrimonio sollecito a mezzo PEC, in data 4/10/2023, chiedendo il calcolo del corrispettivo dovuto per l'eliminazione dei vincoli e rappresentando il carattere di urgenza di tale riscontro.

In data 6/10/2023 con prot. n. 0335532.U perveniva nota di riscontro della Ripartizione Patrimonio del Comune di Bari, che si allega alla presente, nella quale si rappresentava che:

- trattandosi di alloggio realizzato in regime di piena proprietà, stipulato con convenzione antecedente agli anni 1992-1996, in linea di principio l'Amministrazione comunale ritiene che, per effetto dell'entrata in vigore della legge 179/92, siano da considerarsi automaticamente estinti i vincoli convenzionali precedentemente scaturenti dai commi da 15 a 19 dell'art. 35 della legge n. 865/71 ed abrogati in virtù dell'art. 23 comma 2 della suddetta Legge 179/92;
- non sussistono concordanti orientamenti giurisprudenziali e interpretativi, soprattutto delle varie sezioni della Corte dei Conti, da parte del Notariato, citando a tal proposito l'ultima Sentenza della Corte di Cassazione, sezioni unite civili, sentenza n. 21348 del 6/07/2022, circa gli effettivi contenuti, la sussistenza e l'eventuale perpetuità, oggi per fonte e natura pattizia-convenzionale di vincoli espressi ed impliciti, presenti o derivanti da Convenzioni ex art. 35 della Legge 865/71 per la cessione in diritto di proprietà, nella fattispecie sottoscritta in data anteriore alla data di entrata in vigore della sopra citata Legge n.179/1992;
- l'ufficio comunale non può che rimettersi all'attenta interpretazione e valutazione professionale ed etica del professionista incaricato che, agli esiti di valutazioni e vista la



specifica singola situazione, opti circa la necessità e autonoma volontà di sottoscrizione di Convenzione per la rimozione del prezzo massimo di cessione e del canone di locazione ex art. 31, comma 49 - bis della legge 23 dicembre 1998, n. 448;

- nelle more dell'emanazione di disposizioni normative subordinate, e tenuto conto della specifica finalità della istanza in oggetto, il corrispettivo per l'eliminazione dei vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità immobiliari e loro pertinenze, nonché del canone massimo di locazione, relativo alla unità immobiliare insistente in area P.E.E.P. di Bari Poggiofranco — Lotto n.5 — Settore E - assegnata in diritto di proprietà alla **** Omissis **** censita al NCEU con il fg.48/BA part.1021 sub.13 — ditta catastale **** Omissis **** - millesimi di proprietà desunti dalla tabella millesimale 14,740/1000, può essere stimato in circa € 5.318,91.

La cifra stimata nella nota comunale, sommata ai relativi costi notarili e di trascrizione dell'atto, è stata inserita tra le voci del deprezzamento del Bene per un importo complessivo presunto pari a € 7.112,91.

In tal modo è stato rideterminato il valore di stima del Bene al netto del valore dei deprezzamenti, come di seguito nelle tabelle riportate.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 4 - Ufficio Bari (BA) - via Santi Cirillo e Metodio n. 5 A, scala A, interno 2, piano primo	170,66 mq	1.622,69 €/mq	€ 276.928,28	100,00%	€ 276.928,28
				Valore di stima:	€ 276.928,28

Valore di stima: € 276.928,28

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento		Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	2.971,56	€
Oneri per rimozione vincoli convenzionali	7.112,91	€

Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 266.843,81

Tanto si doveva in ossequio al disposto del G. E., restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 25/10/2023

Arch. Anna Mesto Ursini

