
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Marina Cavallo

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 325/2021

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni n. 3

53100 - Siena

presso

Studio Legale Sticchi Damiani

sticchidamiani.saverio@ordavvle.legalmail.it

Via Larga n. 19

20121 - Milano

contro

[REDACTED]

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpec.eu



INDICE

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.	7
3. Svolgimento operazioni peritali.....	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti.....	8
5. Confini.....	9
6. Titorità.....	9
7. Descrizione analitica lotto unico.....	9
8. Consistenza lotto unico.....	15
9. Dati Catastali.....	16
10. Parti Comuni.....	18
11. Stato di occupazione.....	18
12. Provenienze Ventennali.....	19
13. Formalità pregiudizievoli	21
14. Altre formalità	24
15. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	25
16. Stima del lotto unico.....	26

ALLEGATI

Allegato 01	Estratto dell'Atto di Matrimonio
Allegato 02	Verbale
Allegato 03	Visura storica e planimetria catastale
Allegato 04	Atto notarile di provenienza
Allegato 05	Planimetrie da rilievo
Allegato 06	Provvedimento di separazione dei coniugi
Allegato 07	Richiesta di informazioni condominiali
Allegato 08	Ispezione ipotecaria
Allegato 09	Pratiche edilizie
Allegato 10	Attestato di prestazione energetica (Ape)
Allegato 11	Documentazione fotografica
Allegato 12	Schema per asta
Allegato 13	Checklist sistema conservatoria



1. INCARICO

Con decreto del 10/01/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marina Cavallo nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 6/07/2022.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

· se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il



periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

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

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

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

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

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



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

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

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

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

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

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

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale



data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;



Autorizza l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali storici e lo stralcio del foglio di mappa 17 con evidenziazione della particella 1067;
- non è presente il certificato di stato di civile dei debitori. Quindi è stato acquisito dalla scrivente, l'Estratto dell'Atto di Matrimonio (cfr. All. n. 01 – Estratto dell'Atto di Matrimonio), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari dal quale si evince che i debitori Sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio il giorno 11/05/2013. Inoltre nelle Annotazioni si legge: "Con ordinanza del Presidente del Tribunale di Bari in data 11.07.2019 i coniugi, di cui all'atto di matrimonio controscritto, sono stati autorizzati a vivere separati. Tanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 191, co. 2 c.c., così come modificato dall'art. 2 L.55/2015".

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, ha trasmesso il 13/01/2022 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Laura Ventura, il quale ha preventivamente provveduto alle comunicazioni di rito alle parti, è stato fissato il primo accesso alle ore 10,00 del giorno 03/02/2022, presso gli immobili in Bari alla Via Emilia Romagna n. 1



Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata sui luoghi oggetto di procedura e sono iniziate le operazioni peritali con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità immobiliari in Bari alla Via Emilia Romagna n. 1 oggetto di procedura, eseguiti dalla sottoscritta alla presenza del custode giudiziario e dei proprietari esecutati Sig.ri [REDACTED] [REDACTED] (cfr. All. n. 02 – Verbale).

Inoltre per l'esaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all'unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEL LOTTO

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti due unità immobiliari:

- 1) **Appartamento** in Bari – San Paolo alla Via Emilia Romagna n. 1, posto al secondo piano, sul piano terra, avente porta di ingresso posta a destra di chi sale le scale e a sinistra di chi esce dall'ascensore, composto da open space con ingresso salone e cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, corridoio, ripostiglio e due balconi.
- 2) **Cantina** in Bari – San Paolo alla Via Emilia Romagna n. 1, posto al piano terra con accesso dalla terza porta a sinistra di chi entra nell'androne condominiale e supera la porta in legno di fronte al portone, costituito da un unico vano dell'estensione di circa 8 mq.

Entrambi i beni sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 17 Particella n. 1067 Subalterno n. 4, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, Superficie catastale 120 mq – Totale escluse aree scoperte 116 mq, Rendita Euro 728,20 – Via Emilia Romagna n. 1 - interno 4 - piano: 2-T (Cfr. All. n. 03 – Visura storica e planimetria catastale).

Con i seguenti intestati catastali:



[REDACTED] - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei
beni

[REDACTED] - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei
beni

Tali due unità immobiliari per la loro ubicazione e destinazione d'uso, già individuate catastalmente insieme, costituiscono un LOTTO UNICO.

5. CONFINI

Confini appartamento

L'abitazione, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con Via Verona, a Sud con Via Emilia Romagna, ad Est con abitazione di altra proprietà e ad Ovest con vano scala condominiale e con abitazione di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo, salvo altri.

Confini cantina

La cantina, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con Via Verona, a Sud con disimpegno condominiale, ad Est e ad Ovest con depositi di altra proprietà dello stesso condominio.

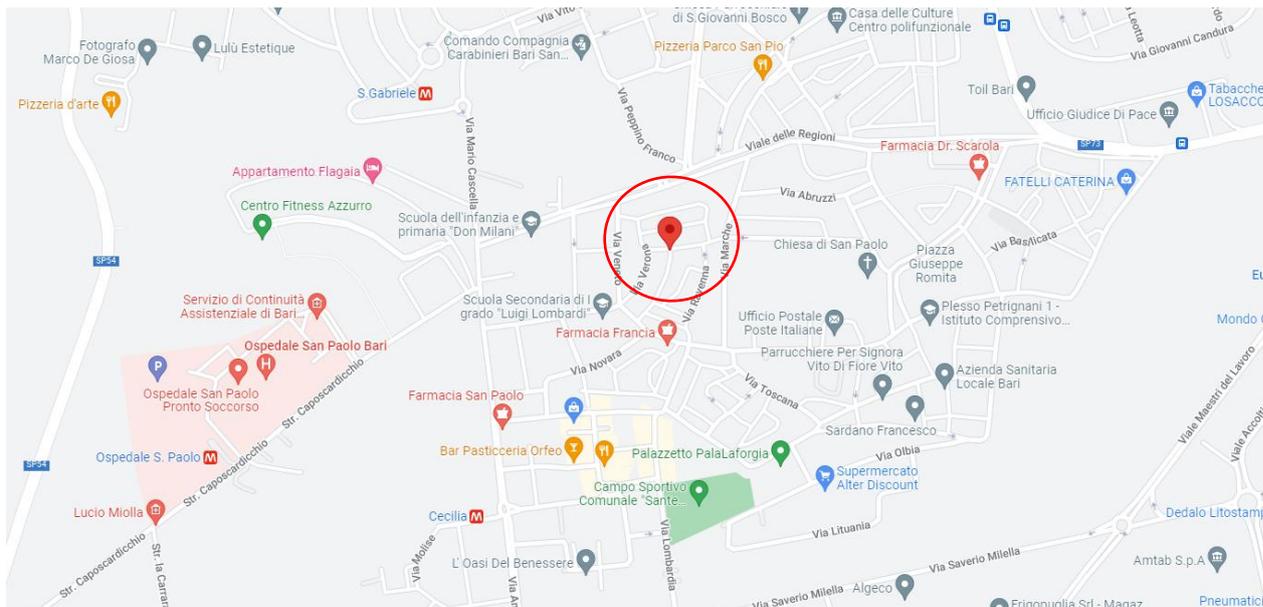
6. TITOLARITÀ

I due beni costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] - Proprietari in quote eguali, comuni ed indivise (cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza).

7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO



L'appartamento ed la cantina costituenti il lotto unico oggetto di valutazione, sono porzione del fabbricato condominiale situato nel Quartiere San Paolo di Bari, ubicato a pochi minuti dall'Ospedale San Paolo e distante circa 5 Km dall'Aeroporto Civile Internazionale Karol Wojtyla. La zona di ubicazione è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.



Stralcio cartografico di Bari con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Emilia Romagna n. 1



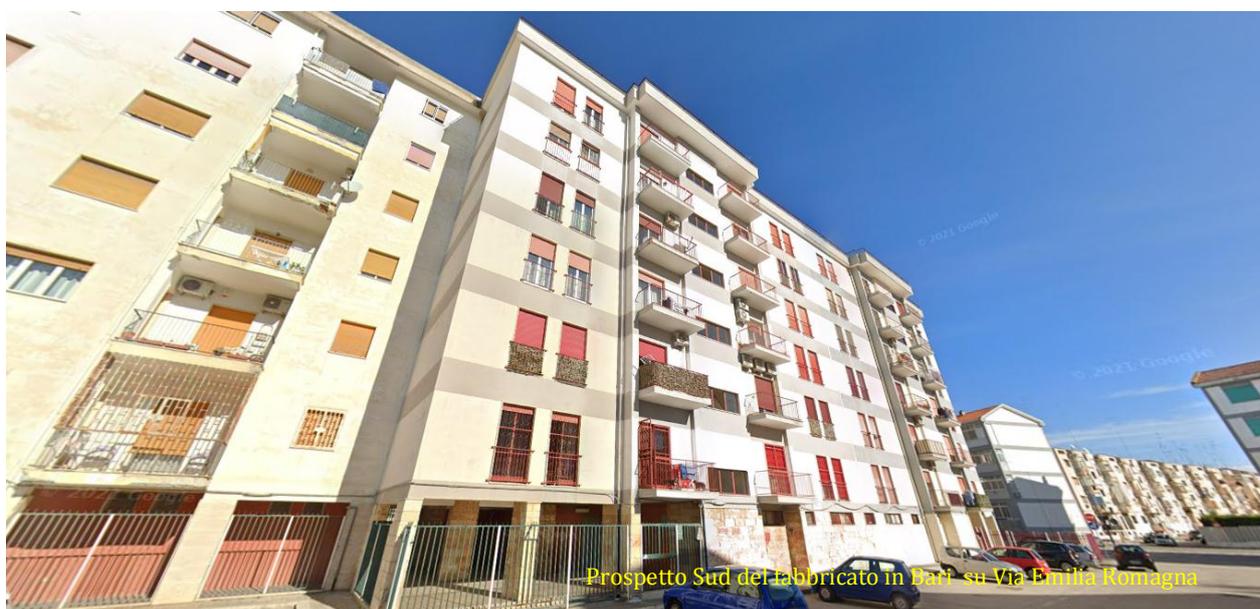
Stralcio ortofotografico di Bari con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Emilia Romagna n. 1

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni sessanta, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista latero-cementizia; i muri perimetrali di tombagno fuori terra hanno spessore di 30 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

Il fabbricato è composto da un piano terra adibito a depositi e sei piani sovrastanti adibiti ad appartamenti, oltre al lastrico solare di copertura. I piani del fabbricato sono collegati tra loro dal corpo scala condominiale e dall'ascensore con corsa dal piano terra al sesto piano.

L'edificio presenta due prospetti con affacci su strade, quello Sud su Via Emilia Romagna e quello a Nord su Via Verona, entrambi intonacati e rivestiti con tinteggiatura per esterni. I balconi presenti sui due prospetti sono protetti da ringhiere in ferro.

Il pilotis del piano terra del fabbricato è delimitato da una recinzione metallica a protezione dell'atrio esterno condominiale, dove entrando da Sud a destra è collocato il portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro.



Superato il portone condominiale si accede all'androne con pavimento in marmette di cemento, mentre la zoccolatura è in pietra di Trani, come quella posata sulle pedate e le alzate delle scale condominiali a rampa rettilinea; le pareti dell'androne e del vano scala condominiali, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro.





L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un discreto stato di manutenzione e conservazione.

Descrizione appartamento

L'appartamento oggetto di procedura, è situato al secondo piano sul piano terra del fabbricato, con porta di ingresso a sinistra di chi esce dall'ascensore e giunge al secondo piano. L'appartamento, classificato catastalmente in A/3 (*abitazione di tipo economico*) ed adibito come tale, è composto come di seguito: open space con ingresso salone e cucina, corridoio, disimpegno, tre camere da letto, un ripostiglio, due bagni e due balconi. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 05 – Planimetrie da rilievo): dalla porta blindata si accede ad un open space, costituito a destra dal salone areato ed illuminato da una porta finestra a Sud sul balcone prospiciente Via Emilia Romagna e a sinistra dalla cucina con porta finestra a Nord sul balcone prospiciente Via Verona. Entrati nell'open space, dalla prima porta a sinistra si accede al bagno principale, completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca. Dalla porta di fronte all'ingresso si accede al corridoio che disimpegna le tre camere della zona notte, delle quali una con bagno, ed il ripostiglio. Esattamente immettendosi nel corridoio e procedendo da sinistra in senso orario si trovano: un disimpegno con armadio a muro, che accede alla camera da letto matrimoniale con finestra a Nord su Via Verona e con bagno in camera. Tale bagno areato ed illuminato con finestra a Nord su Via Verona, è completo di



lavabo, bidet, vaso igienico e doccia; il ripostiglio; una camera da letto illuminata ed aerata da una finestra prospiciente a Sud su Via E. Romagna; infine un'altra camera da letto illuminata ed aerata da una finestra prospiciente a Sud su Via E. Romagna.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 3,00 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento, compreso i bagni, è in gres porcellanato, a listoni effetto parquet rovere sbiancato e posato a scorrere. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nelle tonalità del pavimento.

Il rivestimento del bagno principale, posato sulle pareti fino all'altezza di 2,40 mt ca., è in gres porcellanato nella tonalità del beige chiaro con inserti in listelli con decori geometri sulle tonalità del marrone e del beige; il rivestimento del bagno in camera, posato sulle pareti fino all'altezza di 2,40 mt ca, è in gres porcellanato nella tonalità del beige chiaro, mentre sulle pareti del vano doccia è costituito da tessere in mosaico; la parete della cucina, dove sono collocati gli attacchi degli impianti, è rivestita con piastrelle di colore chiaro.

I due balconi sono pavimentati con gres porcellanato per esterni simile a quello del pavimento interno, e sono protetti da ringhiere in ferro; sul balcone della cucina a Nord, prospiciente Via Verona, sono collocati la caldaia a gas metano e la lavatrice.

Le finestre dell'appartamento sono in PVC di colore bianco con vetrocamera e sono completi di tapparelle motorizzate; le porte sono tutte a scrigno, ad esclusione di quella ad anta battente del ripostiglio, con pannello cieco in legno scuro tipo wengé; la porta d'ingresso di colore legno scuro tipo wengé è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; impianto di condizionamento con utilizzo di cinque unità split, una per ogni ambiente; predisposizione impianto antintrusione; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di



elementi radianti e termo arredi nei bagni e nel salone ; impianto telefonico e citofonico; impianto TV.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento, risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono ottimi e denotano una recente ristrutturazione.

Le ottime condizioni delle finiture e di manutenzione rilevate incideranno nel giudizio di stima che segue, con incremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo superiore all'unità: $Kc = 1,20$

Descrizione cantina

La cantina di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, è ubicato al piano terra del fabbricato condominiale in Bari Via Emilia Romagna n.1 con accesso interno dal vano scala condominiale.

Esso presenta pianta rettangolare avente superficie 8 mq ed altezza interna di 2,75 mt (cfr. All. n. 05).

L'ingresso al locale avviene dalla terza porta in legno a sinistra di chi entra nell'androne condominiale e supera la porta di fronte al portone. Il pavimento della cantina è in marmettine di cemento; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; il locale è illuminato ed areato da un finestrino prospiciente a Nord su Via Verona, è inoltre presente l'impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione della cantina è buono.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che sono trascorsi 5 anni dall'ultima azione del ripristino (l'ultima pratica edilizia è del 2017) e che i proprietari esecutati sono un soggetti privati, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.



8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette dell'appartamento al secondo piano di Via Reggio Emilia n. 1 e della pertinenziale cantina al piano terra sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (cfr. All. n. 05). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 30% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
<i>Appartamento al secondo piano e cantina al piano terra</i>							
Ingresso Salone	21,95 mq	24,75 mq	1,00	24,75 mq	Ottimo	3,00 m	2
Cucina	17,04 mq	20,25 mq	1,00	20,25 mq	Ottimo	3,00 m	2
Bagno 1	7,60 mq	8,94 mq	1,00	8,94 mq	Ottimo	3,00 m	2
Corridoio	3,73 mq	4,34 mq	1,00	4,34 mq	Ottimo	3,00 m	2
Disimpegno	3,92 mq	4,43 mq	1,00	4,43 mq	Ottimo	3,00 m	2
Camera da letto 1	13,00 mq	15,80 mq	1,00	15,80 mq	Ottimo	3,00 m	2
Bagno 2 (in camera da letto 1)	4,65 mq	5,86 mq	1,00	5,86 mq	Ottimo	3,00 m	2
Ripostiglio	1,76 mq	2,45 mq	1,00	2,45 mq	Ottimo	3,00 m	2
Camera da letto 2	11,48 mq	14,06 mq	1,00	14,06 mq	Ottimo	3,00 m	2
Camera da letto 3	13,82 mq	15,44 mq	1,00	15,44 mq	Ottimo	3,00 m	2
Totale superfici convenzionali dei vani principali e accessori diretti				116,32 mq			
Balcone 1 (su Via Verona)	7,37 mq	7,37 mq	0,25	1,84 mq	Buono	3,00 m	2



Balcone 2 (su Via E. Romagna)	2,83 mq	2,83 mq	0,25	0,71 mq	Buono	3,00 m	2
Cantina al piano terra	7,70 mq	9,06 mq	0,30	2,72 mq	Buono	2,35 m	T
Totale superfici pertinenze dirette ed indirette				5,27 mq			
Totale superficie commerciale Lotto unico				121,59 mq			

9. DATI CATASTALI

9.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI (cfr. All. n. 03)

COMUNE DI BARI (Codice: A662) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	17	1067	4	2	A/3	3	6 vani	Totale: 120 mq Totale escluso aree scoperte: 116 mq	€ 728,20	2-T Interno 4
Indirizzo				Via Emilia Romagna n. 1						

9.1.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 27/04/2018 al 15/03/2022	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 120 mq, Totale escluso aree scoperte: 116 mq Rendita € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 20/10/2017 al 27/04/2018	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietario per 1/1</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 120 mq, Totale escluso aree scoperte: 116 mq Rendita € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 30/05/2017 al 20/10/2017	<p>██████████ ██████████ ██████████ Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>██████████ ██████████ ██████████</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 120 mq, Totale escluso aree scoperte: 116 mq Rendita € 728,20



	Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni	Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 21/11/2011 al 30/05/2017	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Diritto d'uso 1/1 Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Superficie catastale Totale: 120 mq, Totale escluso aree scoperte: 116 mq Rendita € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 07/02/2000 al 21/11/2011	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Rendita € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 01/01/1992 al 07/02/2000	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 6/9</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Rendita Lire 2.172 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 19/04/1990 al 01/01/1992	<p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9</p> <p>[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 6/9</p>	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Rendita Lire 1.410.000 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4
Dal 27/10/1977 al 19/04/1990	ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI (C.F. 00267390722) Sede di BARI	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Censuaria 2 Categoria A/3



		Cl. 3, Cons. 6 vani Rendita Lire 2.172 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4 Costituzione del 27/10/1977 in atti dal 01/03/1991 (n. 6860/1977)
--	--	---

Corrispondenza catastale appartamento

Dal confronto della planimetria catastale attuale (cfr. All. n. 03) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nella planimetria da rilievo (cfr. All. n. 05) emergono le seguenti difformità relative all'appartamento:

- 1) Muratura della porta finestra a Nord Est della cucina ed allargamento dell'altra porta finestra, a Nord del cucina;
- 2) Parziale riduzione dell'altezza della porta finestra del bagno 2, della camera da letto matrimoniale.

10. PARTI COMUNI

L'appartamento ed la cantina, costituenti nel loro insieme il lotto unico in oggetto, sono porzione del fabbricato condominiale di Via Emilia Romagna n. 1 a Bari e ne condividono proporzionalmente le parti comuni.

In particolare la scrivente, nonostante le richieste inoltrate via PEC all'Amministratore pro-tempore del suddetto Condominio, non ha ottenuto informazioni condominiali riguardanti l'immobile pignorato, sui millesimi di proprietà, su eventuali spese annuali preventivate o straordinarie, su eventuali somme non pagate o cause in corso (cfr. All. n. 07 - Richiesta informazioni condominiali).

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del 03/02/2022, la Sig.ra [REDACTED] ha dichiarato che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati in Bari alla Via Emilia Romagna n. 1, sono occupati da se stessa e da un minore, figlio dei coniugi [REDACTED]



In particolare la Sig.ra [REDACTED] durante tale sopralluogo, ha consegnato al custode giudiziario copia di un provvedimento (art.708 c.p.c.) datato 10/07/2019 del Presidente Dr. Saverio U. de Simone, nell'ambito del procedimento di separazione personale dei coniugi R. G. n. 5428/2019 (con prossima udienza fissata il 27/06/2022), con il quale viene attribuita alla stessa Sig.ra [REDACTED] l'uso della casa coniugale. (cfr. All. n. 06 - Provvedimento di separazione dei coniugi)

12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (II comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) datata 28/07/2021 del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), prodotto dal creditore procedente nonché dall'Atto notarile Rep. n. 37531 del 27/04/2018 reperito dalla scrivente (Cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 27/04/2018 Al 26/04/2022	[REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Carlo Lorusso	27/04/2018	37531	17049
		Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
	Ufficio del Territorio di Bari	09/05/2018	20821	15213	
	Registrazione				
	Presso	Data	Reg. N°	Serie	
Trani	07/05/2018	1371	1T		
Dal 20/10/2017 al 27/04/2018	[REDACTED] Proprietario per 1/1	Decreto di Trasferimento di Immobili			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Cron.
		Tribunale di Bari	20/10/2017	2950	5555
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	03/11/2017	45152	31762
Registrazione					



		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
Dal 07/02/2000 al 10/10/2017	[REDACTED] [REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni	Compravendita				
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°	
		Castellaneta Teresa	07/02/2000	1055		
		Trascrizione				
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.	
		Ufficio del Territorio di Bari	09/02/2000	3882	2588	
		Registrazione				
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	
		Dal 19/04/1990 al 07/02/2000	[REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9 [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9 [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9 [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 1/9 [REDACTED] [REDACTED] Proprietario per 6/9	Successione		
In morte di	Data			Repertorio N°	Raccolta N°	
	19/04/1990					
Trascrizione						
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.	
Registrazione						
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°	

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni

[REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]

Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni



13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (Il comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) datata 28/07/2021 del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), prodotto dal creditore procedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 26/04/2022 (cfr. All. n. 08 - Ispezione Ipotecaria), dell'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto unico oggetto di procedura:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo**

Pubblico Ufficiale: Notaio Castellaneta Teresa da Bari

Data: 07/02/2000

N° Repertorio: 1056

Iscritta a Bari il 09/02/2000

Reg. gen. 3883 - Reg. part. 843

Importo ipoteca: Lire 240.000.000

A garanzia della somma: Lire 120.000.000 da rimborsare in 15 anni

Ipoteca su: Abitazione di tipo economico (A3) in Bari al Fg. 17 part. 1067 sub. 4

A favore di

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Cod. fisc. 00651990582

Sede Roma

Contro

[REDACTED]

Proprietario per ½

[REDACTED]

Proprietario per ½

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario**

Pubblico Ufficiale: Notaio Carlo Lorusso da Bisceglie

Data: 27/04/2018

N° Repertorio: 37532/17050

Iscritta a Bari il 09/05/2018

Reg. gen. 20822 - Reg. part. 3011

Importo ipoteca: € 310.000,00



A garanzia della somma: € 155.000,00 da rimborsare in 30 anni
Ipoteca su: Abitazione di tipo economico (A3) in Bari al Fg. 17 part. 1067 sub. 4

A favore di
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Cod. fisc. 00884060526
Sede Siena

Contro

[REDACTED]

Proprietario per ½

[REDACTED]

Proprietario per ½

Trascrizioni

- **Atto giudiziario ordinanza presidenziale con assegnazione di beni**

Trascritto a Bari il 13/02/2012
Reg. gen. 5694 - Reg. part. 4333
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari
Repertorio n. 8514 del 21/11/2011

A favore di

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

Avente per oggetto il diritto d'uso di:
Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

- **Atto di rinuncia**

Trascritto a Bari il 05/06/2017
Reg. gen. 22629 - Reg. part. 15977
Pubblico Ufficiale: Notar Lojodice Federico
Repertorio n. 45894/18835 del 30/05/2017

Contro



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Avente per oggetto diritto d'uso di:

Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

Publicata in rettifica della formalità trascritta a Bari il 13/02/2012 ai nn. 5697/4333 atto giudiziario presidenziale con assegnazione di beni.

Si riporta il quadro "D" di detta nota di trascrizione:

*Premesso – che alla sottoscritta [REDACTED] con Ordinanza Presidenziale del 21 novembre 2011, in fase di separazione personale tra i coniugi, trascritta il 13 febbraio 2012 ai numeri 5694/4333, veniva assegnata la casa familiare, e precisamente: * appartamento i Bari alla via Emilia Romagna civico 1, posto al secondo piano, interno 4, e pertinenziale cantinola al piano terra, in catasto del Comune di Bari al foglio 17, particella 1067, subalterno 4, z. c. 2, ctg a/3, cl. 3, v. 6, rendita euro 728,20; - che detto diritto non è il diritto reale di uso previsto e disciplinato dagli articoli 1021 e seguenti del c.c., ma, piuttosto, un diritto di godimento assimilabile a quello nascente da una locazione che, se di durata superiore a nove anni, è opponibile ai terzi solo se trascritto; - che l'immobile succitato in data 27 luglio 2012 è stato oggetto di pignoramento (esecuzione immobiliare numero 522/2012); - che a seguito della detta procedura esecutiva l'immobile veniva aggiudicato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], con provvedimento in corso di trascrizione; - che la sottoscritta intende trasferirsi altrove e cessare di abitare stabilmente nella detta casa, con conseguente venir meno ed estinzione del diritto di godimento ai sensi dell'articolo 337 sexies, cui comunque la sottoscritta intende rinunciare – che si rende comunque necessario provvedere alla cancellazione della detta trascrizione tanto premesso la sottoscritta [REDACTED], dichiara di rinunciare, come rinuncia al citato diritto di godimento sul citato immobile, prestando il suo consenso alla cancellazione della trascrizione ai numeri 5694/4333 del 13 febbraio 2012, informazioni per la voltura catastale mancanti immobile di riferimento: 1.1*

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 27/07/2012

Reg. gen. 29281 - Reg. part. 22376

Pubblico Ufficiale: Corte D'Appello di Bari

Repertorio n. 2456/2012 del 18/05/2012

A favore

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni



Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½ in regime di comunione dei beni
Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

• **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 26/07/2021
Reg. gen. 37603 - Reg. part. 27891
Pubblico Ufficiale: Unep Bari
Repertorio n. 4143 del 29/06/2021

A favore
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.
Cod. Fisc. 00884060526

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½
Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½
Abitazione di tipo economico (A3) in Bari foglio 17 particella 1067 sub. 4

Formalità a carico della procedura.

14. ALTRE FORMALITÀ

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico dei beni oggetto di procedura. Sebbene si evidenzia il già citato provvedimento (art.708 c.p.c.) datato 10/07/2019 del Presidente Dr. Saverio U. de Simone, nell'ambito del procedimento di separazione personale dei coniugi R. G. n. 5428/2019 (con prossima udienza fissata il 27/06/2022), con il quale viene attribuita alla sig.ra [REDACTED] l'uso della casa coniugale. (cfr. All. n. 06).



15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a seguito di richiesta inviata con PEC dalla scrivente il 09/03/2022, allo sportello SUE del Comune di Bari, nonché dall'atto notarile di provenienza (cfr. All. n. 04), si rileva che il fabbricato condominiale ubicato in Bari alla Via Emilia Romagna n. 1, di cui l'appartamento al secondo piano ed la pertinenziale cantina al piano terra oggetto di procedura sono porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Bari in data 26 gennaio 1968- pratica edilizia n.1157;

- CILA 2368 prot. 165225/2017 presentata il 04/07/2017 al SUE del Comune di Bari dal proprietario Sig. [REDACTED] per diversa distribuzione di spazi interni, in particolare per realizzazione di una porta divisoria nella zona disimpegno per identificare l'area a ingresso;

- CIL n. 4649 prot. 323002/2017, per variante in corso d'opera alla CILA n. 2368/2017, presentata il 21/12/2017 al SUE del Comune di Bari dal proprietario Sig. De [REDACTED] [REDACTED] per diversa distribuzione di spazi interni, in particolare per realizzazione di bagno in camera, realizzazione di anticamera della camera da letto e demolizione del muro su vano cucina (cfr. All. n. 09 – Pratiche edilizie).

Dal confronto dello stato dei luoghi, dell'appartamento e della cantina al piano terra, emerso dal sopralluogo peritale (cfr. All. n. 05), con le planimetrie a corredo dell'ultima pratica edilizia svolta ovvero la Variante n. CIL n. 4649 del 21/12/2017 alla CILA n. 2368/2017 emergono le difformità già evidenziate nel paragrafo relativo alla corrispondenza catastale, di cui a pag. 18 della presente perizia, ovvero:

1) Muratura della porta finestra a Nord Est della cucina ed allargamento dell'altra porta finestra, a Nord del cucina;

2) Parziale riduzione dell'altezza della porta finestra del bagno 2, della camera da letto matrimoniale.



Secondo il parere della scrivente, le difformità suesposte potrebbero essere sanate con presentazione di una pratica edilizia in sanatoria presso il SUE di Bari e trattandosi di intervento sulle parti comuni occorrerà ottenere anche del parere favorevole dei condomini. Quindi successivamente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il costo della pratica edilizia in sanatoria comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico, o la spesa nel caso di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, è forfettariamente stimabile in € 2.500,00.

Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto delle difformità, edilizia e catastale, emerse decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $Ku=0,98$.

* * * * *

Si rileva che l'appartamento in questione appartiene alla Classe Energetica "G", come da attestato di prestazione energetica (Ape), a firma del tecnico [REDACTED] con codice identificativo 001 datato 24/03/2017 e valido fino al 24/03/2027 (cfr. All. n. 10- Attestato di prestazione energetica), a corredo come all. "B" dell'atto notarile Rep. 37531 Racc. 17049 del 27/04/2018, acquisito dalla scrivente.

16. STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2021 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Bari posti nella Fascia



Suburbana/San Paolo, Ferr. Adriatica, Viale De Gennaro, Maestri del Lavoro, Milella, Caposcardicchio, Delle Regioni, De Ribera, Granieri, Europa - Cod. Zona E11- microzona: 5, si desumono per abitazioni di tipo economico, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 900,00 ed €/mq 1.250,00, si può calcolare un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.075,00$

Consultato la Borsa Immobiliare 2021 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni semi recenti nel Quartiere San Paolo del Comune di Bari si desume un valore: $L_2 = \text{€/mq } 1.106,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche simili e buone condizioni, si desumono valori variabili €/mq 1.300,00 ed €/mq 1.500,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 1.400,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.075,00 + 1.106,00 + 1.400,00) / 3 = \text{€/mq } 1.193,67$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Incrementale	1,20
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,98
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00



Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,176

Applicando il coefficiente totale K tot. = 1,176, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.193,67, si ottiene il valore unitario dell'appartamento al quarto piano in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.193,67 \times 1,176 = \text{€/mq } 1.403,75$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento con cantina in questione quello di €/mq 1.403,75 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.403,75 \times \text{Mq } 121,59 = \text{€ } 170.681,96$$

Che si arrotondano a € 170.680,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'appartamento al secondo piano e del pertinenziale locale cantina al piano terra, si stimano pertanto pari ad:

€ 170.680,00 (Euro centosettantamila seicento ottanta/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: € (170.680,00 x 0,15) = **€ 25.602,00**

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'appartamento al secondo piano ed il pertinenziale locale cantina al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, si stima pertanto pari a: € (170.680,00 - 25.602,00) = **€ 145.078,00**

Che si arrotondano ad **€ 145.080,00 (Euro centoquaranta cinquemila ottanta/00)**



**TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 325/2021**

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Unico Appartamento al secondo piano con cantina al piano terra Bari Via Emilia Romagna, 1	Comune di Bari - Fg. 17, Part. 1067, Sub. 4 Zona Cen. 2 Ctg. A/3 Cl. 3, Cons. 6 vani Rend. € 728,20 Via Emilia Romagna n. 1 piano: 2-T interno: 4	121,59 mq	€/mq 1.403,75	€ 170.680,00	- € 25.602,00	€ 145.080,00	100%	€ 145.080,00
Totale lotto								€ 145.080,00

Come richiesto si allegano la documentazione fotografica (cfr. All. n. 11), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 12) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 13).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 29 pagine + 13 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 11/05/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

