

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

---

Procedura Esecutiva Immobiliare

**N° 299/2023 R.G.E.**

G.E.

**Dott. Antonio Ruffino**

Custode Giudiziario

**Avv.** [REDACTED]

Promosso da:

[REDACTED]

**[Creditore procedente]**

Rappresentata e difesa dall'Avv.to Anna Putignano

CONTRO

[REDACTED]

**[Debitori]**

**PERIZIA DI STIMA**

Bari, 20/03/2024

Ing. Antonio Cesare SANTAMATO



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	5
2	Descrizione dell'attività peritale	14
2.1	Operazioni peritali	14
3	Identificazione dei beni	14
3.1	Descrizione dei beni	14
3.2	Stato legittimo degli immobili	16
3.3	Certificato di destinazione urbanistica	17
3.4	Identificazione catastale	18
4	Intestazione dei beni	18
4.1	Controlli preliminari	18
4.2	Provenienza	19
4.3	Stato di possesso	19
5	Vincoli ed oneri giuridici	19
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	19
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	20
5.2.1	Iscrizioni:	20
5.2.2	Pignoramenti e sentenze di fallimento:	20
6	Altre informazioni per l'acquirente	21
6.1	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	21
7	Valutazione	21
7.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	21



██████████  
Contro  
██████████

7.2	Calcolo delle consistenze	22
7.3	Determinazione del valore di mercato unitario	22
7.4	Valore complessivo dei beni	23
	Lotti di vendita	24
8	Conclusioni	24
	Allegati	25



██████████  
Contro  
██████████

## 1 Premesse

### 1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Antonio Cesare Santamato, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2492 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8182, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **299/2023** di **R.G.E.** presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 16/11/2023 e giusto giuramento del 17/11/2023 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

### 1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima del bene sottoposto a pignoramento immobiliare da parte della ██████████ di proprietà della signora ██████████ ubicato in Bari (BA) alla Via Tenente Casale Y. Figoroa n. 27, consistente in un appartamento censito presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito descritto:

- Foglio 95, Particella 398, Sub 123, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 7 vani, Superficie Catastale Totale 162 m<sup>2</sup>, Rendita 1.554,54 Euro.

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).

Si specifica inoltre che tale pignoramento non riguarda un immobile realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche.



### 1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 16/11/2023, l'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

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

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

*In particolare, l'Esperto deve precisare:*

- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*  
*oppure:*
- *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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



Contro

*sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la 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;*

*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*



██████████  
Contro  
██████████

*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 comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

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

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



Contro

- 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*



Contro

*dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola*



████████████████████  
Contro  
████████████████████

*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 ostantive; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;*

- 7) *Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agencia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) *A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*



Contro

- 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*



██████████  
Contro  
██████████

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 alleggi 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*



Contro

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.



Contro

## 2 Descrizione dell'attività peritale

### 2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato necessario un sopralluogo effettuato in data 11/12/2023 alla presenza dell'Avv. [REDACTED]

in qualità di Custode immobiliare e l'esecutata, la sig.ra [REDACTED]

In occasione di tale sopralluogo, è stato visionato l'immobile e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici. Per maggiori approfondimenti si rimanda ai verbali (**Allegato C**). Inoltre, in occasione dei sopralluoghi sono stati effettuati opportuni scatti fotografici raccolti in apposito fascicolo (**Allegato D**).

## 3 Identificazione dei beni

### LOTTO UNICO

Unità immobiliare residenziale in Bari (BA) alla Via Tenente Casale Y. Figoroa n. 27 ubicata al secondo piano di un fabbricato condominiale sviluppato su nove piani fuori terra, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio 95, Particella 398, Subalterno 123.

L'unità immobiliare confina a nord con altre proprietà, a est con Via Tenente Casale Y. Figoroa, a sud con altre proprietà e con il cortile esterno condominiale e ad ovest con altre proprietà.

### 3.1 Descrizione dei beni

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un'unità immobiliare residenziale ubicata a Bari (BA) in Via Tenente Casale Y. Figoroa n. 27, in una zona centrale, a



Contro

prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'unità immobiliare è raggiungibile per mezzo di strade urbane con accesso dalla pubblica via attraverso il portone al civico 27.

Da un punto di vista costruttivo il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare presenta una struttura portante con telai in cemento armato ordinario, solai, sia intermedi che di copertura, del tipo piano latero-cementizi, murature di tamponamento e tramezzi in laterizi forati, intonaco civile per i paramenti interni e intonaco e pietra per i paramenti esterni.

Da un punto di vista distributivo interno, l'unità immobiliare è disposta su un unico livello con uno sviluppo planimetrico pressoché regolare ed è composta da quattro vani ed accessori, nello specifico: una zona d'ingresso, un disimpegno, una cucina, un ripostiglio, due bagni, tre stanze e un balcone.

Le finiture interne sono rappresentate da pavimenti in parquet, i bagni sono rivestiti in piastrelle ceramiche e sono completi di sanitari e rubinetterie. Le murature sono intonacate con intonaco liscio del tipo civile e tinteggiate con pitture chiare o a colori tenui.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro camera e sistemi oscuranti costituiti da serrande avvolgibili con lamelle in alluminio.

La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico e impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia.

In relazione all'epoca di costruzione nonché da quanto verificato in fase di



sopralluogo, l'immobile risulta in un buono stato manutentivo sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche. Si precisa che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto termico.

### 3.2 Stato legittimo degli immobili

*Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.*

Per la costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di valutazione, nonché per gli interventi eseguiti successivamente, sono stati rilasciati dal Comune di Bari i seguenti titoli abilitativi:

- Licenza edilizia Prat. N. 292/1968 rilasciata dal Comune di Bari in data 15/03/1968;
- D.I.A. del 02/10/2007 con inizio lavori del 20/03/2008 e fine lavori del 20/05/2010;
- C.I.L. protocollata in data 20/12/2010;

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi NON è conforme ai suddetti titoli abilitativi edilizi. Nello specifico, l'ultima pratica edilizia esistente per diversa distribuzione degli spazi interni, CIL del 20/12/2010 **(Allegato E)**, riporta una distribuzione planimetrica caratterizzata dalla presenza di una loggia coperta sul fronte esposto a SUD. Successivamente, il 04/05/2011, con



██████████  
Contro  
██████████

prot. n. BA0223482 (**Allegato F**), viene effettuato un nuovo accatastamento nel quale la loggia coperta viene sostituita da una veranda chiusa. Il 07/04/2014 con prot. n. BA0100117 (**Allegato G**) viene effettuato un nuovo accatastamento, in assenza di titolo edilizio legittimante, nel quale viene effettuata una diversa distribuzione degli spazi interni, la loggia coperta, diventata già veranda chiusa, viene integralmente inglobata nel bagno e viene aperto un nuovo ingresso all'immobile dal vano scale comune condominiale (**Allegato H**).

Pertanto, lo stato dei luoghi dell'immobile non risulta conforme dal punto di vista edilizio e per sanarlo sarà necessario effettuare una Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata Tardiva con il pagamento della sanzione pari ad € 1.000,00 come disposto dal D.P.R. 380/01 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni.

Sarà necessario incaricare uno o più tecnici che si occuperanno di tale pratica edilizia, della direzione dei lavori, della fine lavori, del nuovo accatastamento e, se necessario, del coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione. Tutto ciò in quanto la chiusura della loggia coperta non rientra tra gli interventi sanabili e bisognerà effettuare tutte le opere edili necessarie a riportare l'immobile allo stato dei luoghi assentito.

Al fine di riportare l'immobile allo stato legittimo, il sottoscritto ritiene che il valore complessivo di opere edili, spese tecniche, oneri comunali e quant'altro necessario al fine di dare il lavoro completo a perfetta regola d'arte, sia assimilabile a 15.000,00€.

### **3.3 Certificato di destinazione urbanistica**

Il CDU non è necessario poiché trattasi di immobile con area di pertinenza destinata



a giardino con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

### 3.4 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come riportato nella tabella seguente:

N.	Fg.	Pt.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita Catastale
1	95	398	123	2	A/2	6	7 vani	162 m <sup>2</sup>	€ 1.554,54
<b>Indirizzo</b>		VIA TENENTE CASALE Y. FIGOROA n. 27 Scala A Interno 5 Piano 2							

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale in atti (**Allegato H**).

## 4 Intestazione dei beni

### 4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Risulta inoltre presente negli archivi del procedimento l'atto di compravendita del 21/10/2011 n. rep. 133025 a firma del Notaio Paolo Di Marcantonio trascritto il 24/10/2011 al n. 43985/28995.

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list.





Contro

## 5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

### 5.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 43986/8986 del 24/10/2011 IPOTECA VOLONTARIA presso l'AdE di Bari a favore di [REDACTED] con sede in Matera (MT), Codice fiscale 00604840777.

Importo di € 525.000,00 Capitale di € 350.000,00.

ANNOTAMENTO A MARGINE: SURROGAZIONE nn. 10499/1507 del 16/03/2017 presso l'AdE di Bari a favore del [REDACTED] con sede in Napoli (NA), Codice fiscale 04485191219 – Atto Notaio Saltino Antonio del 18/01/2017.

- ISCRIZIONE NN. 54839/8899 del 26/10/2022 IPOTECA CONC. AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo iscritta presso l'AdE di Bari, a favore [REDACTED] con Sede in ROMA (RM) Codice fiscale 13756881002, contro [REDACTED]  
Importo € 650.039,86 Capitale € 325.019,93.

### 5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE NN. 37464/28428 del 28/07/2023, pignoramento per cui si procede



## 6 Altre informazioni per l'acquirente

### 6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

In sede di sopralluogo la parte esecutata ha riferito che tutte le utenze dell'immobile sono state disdettate. Nella medesima sede dichiara inoltre di non provvedere agli oneri condominiali sicuramente da più di un anno, ma con precisione non è in grado di indicare una data (**Allegato J**). Nel corso delle indagini peritali, è pervenuto al sottoscritto un riepilogo delle pendenze della sig.ra nei confronti dei condomini (**Allegato K**).

## 7 Valutazione

### 7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata con il **metodo del confronto di mercato con procedimento sintetico-comparativo**. L'obiettivo è la stima del valore di mercato dei beni determinato sulla base del confronto con immobili comparabili, rispetto a specifiche caratteristiche, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato, di cui si è operato opportuno aggiustamento dei prezzi. Le caratteristiche di confronto sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico, dimensioni.

La **superficie commerciale**, parametro tecnico della stima, viene determinata come somma tra la superficie dei vani principali, al lordo delle murature interne e perimetrali, e la superficie omogeneizzata, mediante coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).



Per quanto concerne le fonti utilizzate, al fine di effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, sono state condotte opportune **indagini di mercato** relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, consultando annunci reperibili in rete sui siti delle agenzie immobiliari. Trattandosi di prezzi offerti e non di transazioni realmente avvenute, le suddette quotazioni sono state decurtate di una opportuna percentuale relativa alla trattativa immobiliare. Inoltre, per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sono stati confrontati con i valori di mercato espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e ottenute attraverso il portale *Geopoi*.

## 7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato L**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m <sup>2</sup> ]	Ragguglio	Comm. [m <sup>2</sup> ]
1	Principale	T	3	160	100%	160,00
	Balcone	T	3	6	30%	1,80
<b>CONSISTENZA TOTALE [m<sup>2</sup>]</b>						<b>161,80</b>

## 7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a



quelli in oggetto sono compravenduti tra 1.400,00 €/m<sup>2</sup> e 2.200,00 €/m<sup>2</sup>.

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono alla Zona OMI B7 (Centrale/QUARTIERE LIBERTA TRA C.SO VITT.VENETO, VIA PIZZOLI, MAN ZONI, NICOLAI, SAGARRIGA, M.CIFARELLI, B.BUOZZI, CIMITERO, P.ORESTE) con un valore di mercato compreso tra 1.300,00 €/m<sup>2</sup> e 1.800,00 €/m<sup>2</sup> per la tipologia abitazioni civili con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario pari a **€ 1.600,00 al metro quadro**.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione **(Allegato M)**.

#### **7.4 Valore complessivo dei beni**

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

<b>Lotto</b>	<b>Dati catastali</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Val. un.</b>	<b>V. complessivo</b>
1	Fg. 95, Pt. 398, Sub 126	162 m <sup>2</sup>	1.600,00 €	259.200,00 €



## RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	Val. mercato	Coeff. Rid.	Val. ridotto
1	Fg. 21, Pt. 2591, Sub 6	259.200,00 €	15%	220.320,00 €

### Lotti di vendita

### LOTTO UNICO

Abitazione in Bari (BA) alla Via Tenente Casale Y. Figorua n. 27, scala A, piano 2, interno 5, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio 95, Particella 398, Subalterno 126.

Valore di mercato: € 259.200,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 220.320,00

Consistenza: 162 m<sup>2</sup>.

Confini: L'unità immobiliare confina a nord con altre proprietà, a est con Via Tenente Casale Y. Figorua, a sud con altre proprietà e con il cortile esterno condominiale e ad ovest con altre proprietà.

### 8 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 25 facciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino.



Contro

## Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

- Allegato A.** Verbali di nomina e di giuramento;
- Allegato B.** Inquadramento territoriale;
- Allegato C.** Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D.** Documentazione fotografica;
- Allegato E.** CIL del 20/12/2010;
- Allegato F.** Planimetria catastale del 04/05/2011;
- Allegato G.** Planimetria catastale del 07/04/2014;
- Allegato H.** Comparazione planimetrie;
- Allegato I.** Visura catastale;
- Allegato J.** Stralcio relativo al titolo d'uso dei locali;
- Allegato K.** Stralcio relativo alle utenze condominiali;
- Allegato L.** Riepilogo delle pendenze condominiali;
- Allegato M.** Planimetrie di calcolo delle consistenze;
- Allegato N.** Tabelle di valutazione con indagine di mercato.

Bari, 20/03/2024

Il CTU  
Ing. Antonio Cesare Santamato

