



# **TRIBUNALE CIVILE DI BARI**

**CAUSA R.G. Es. Imm. N°560/2021**

**GIUDICE: DOTT. ANTONIO RUFFINO**

**PROCEDENTE: PENELOPE SPV S.R.L.**

**DEBITORE:**

## **RELAZIONE PERITALE**

**C.T.U. Ing. Alessandro DIMUNNO**

**STUDIO TECNICO ING. DIMUNNO ALESSANDRO**

E-mail: [alessandro.dimunno@ingpec.eu](mailto:alessandro.dimunno@ingpec.eu) — Tel. 393/9764992



**TRIBUNALE CIVILE di BARI**

**G. E. Dr. RUFFINO ANTONIO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 560/2021 R.G. Es. Imm.**

**Procedente:** PENELOPE SPV S.R.L. rappresentata dall'Avv. GIORGIO  
COSTANTINO,

contro

**Debitori:**

C.T.U. Ing. ALESSANDRO DIMUNNO

—————**ooooo000ooooo**—————

**1. PREMESSA**

Il G.E. Dott. RUFFINO ANTONIO, in riferimento alla procedura n. 560/2021 R.G. Es. Imm. con ordinanza del 04/04/2022, ritenuta la necessità di avvalersi dell'ausilio di un C.T.U. per redigere la relazione di stima ordina allo stesso, compiuto il controllo di quanto richiesto:

*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 sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

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

*In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);*

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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:*

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



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

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

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



*cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

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

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

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





*perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

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

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

*15) 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.*



Nominava C.T.U. il sottoscritto ing. Alessandro Dimunno, con giuramento effettuato in cancelleria mediante sottoscrizione del verbale di accettazione dell'incarico inviato per via telematica il 13/04/2022, concedendo 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione dell'incarico e del giuramento in via telematica.

### 3. STUDIO ATTI DI CAUSA

Dal fascicolo di causa, lo scrivente CTU ha preso visione dei seguenti Atti:

- Atto di pignoramento immobiliare e relativa ricevuta di notifica;
- Atto di precetto;
- Istanza di vendita;
- nota di accompagnamento per l'iscrizione al ruolo;
- Contratto di mutuo;
- Certificazione notarile;
- Trascrizione pignoramento;
- Titolo esecutivo precetto;
- Nota di trascrizione pignoramento;
- Atto del 29 ottobre 2008 a rogito per notar Mario Mazzocca di Napoli;
- Atto autenticato per notar Giorgio Pertegato di Pordenone del 30 novembre 2018;

Dalla lettura degli atti precedenti, risulta che i beni oggetto di pignoramento sono:

- **Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano T** identificato al catasto del Comune di Bari al Fig. 8 -p.lla 88 sub1, Cat. A/5, vani 2,5 , rendita € 161,39;



• **Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano 1** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub2, Cat. A/5, vani 2, rendita € 129,11;

• **Deposito in Bari (BA) alla Via Vincenzo Capruzzi n°6, piano S1** identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub 3, Cat. C/2, vani 2, mq 34, rendita € 186,13;

#### **4. ACCESSO SOPRALLUOGO**

A seguito di vari accessi effettuati dal CTU, ove nessuno si presentava, su autorizzazione dell'Ill.mo Giudice, lo scrivente CTU effettuava nuove operazioni peritali il giorno 24/02/2023 alle ore 11:00. Presso i luoghi oggetto di pignoramento erano presenti: lo scrivente CTU ing. Alessandro Dimunno, il delegato custode Dott.ssa Valentina Meneghella e il Sig. Cosimo Favia, dipendente della ditta "SGOBBA", in qualità di fabbro per l'apertura delle porte degli immobili oggetto di pignoramento. Il Sig. Favia procedeva ad aprire la porta posta al primo piano, tagliando la catena con lucchetto presente sulla stessa. Il CTU accedeva nell'immobile oggetto di pignoramento ed effettuava rilievi fotografici e planimetrici degli immobili oggetto del pignoramento, precisamente:

-Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano 1 identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub1, Cat. A/5, posto al piano terra;

-Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub2, Cat. A/5, vani 2, rendita € 129,11 posto al primo piano;



-Deposito in Bari (BA) alla Via Vincenzo Capruzzi n°6, identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub 3, Cat. C/2, vani 2, mq 34, rendita € 186,13 posto al piano interrato;  
Alle ore 12:00 si dichiaravano concluse le operazioni peritali, dopo aver chiuso l'immobile con catena e lucchetto.

## 5. RISPOSTA AI QUESITI

Al fine di agevolare la lettura della presente relazione, nel seguito verranno riportate, con riferimento al bene oggetto di stima, le risposte richiestemi dall'Ill.mo Giudice, elencandole nello stesso ordine di formulazione dei quesiti di cui alla premessa.

Dal controllo preliminare degli atti contenuti nel fascicolo processuale è emersa la completezza della documentazione ipo-catastale di cui all'art. 567 comma 2 c.p.c.: il creditore procedente ha presentato il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, l'estratto catastale attuale e quello storico, i quali dati coincidono con i dati catastali indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

Per tutti gli immobili oggetto di pignoramento la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di 17 anni la trascrizione del pignoramento. Nella certificazione sono indicati i dati catastali attuali e quelli storici. Risulta assente il certificato di stato civile degli esecutati.

Lo scrivente CTU, ad integrazione degli atti contenuti nel fascicolo processuale, provvedeva all'acquisizione: a) delle visure catastali



aggiornate; b) dell'ispezione ordinaria degli immobili presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari.

Dall'esame della documentazione agli atti è stato verificato che la stessa risulta completa.

***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;***

Esaminati gli atti ed i documenti contenuti nel fascicolo del fallimento, mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Bari per poter accertare, verificare e richiedere tutta la documentazione indispensabile all'identificazione degli immobili oggetto della presente procedura, quali le schede planimetriche e le visure catastali aggiornate.

A seguito degli accertamenti effettuati, gli immobili oggetto di stima consistono in:

**A.** Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano T, identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub 1, Cat. A/5;

**B.** Abitazione ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano 1, identificato al catasto del Comune di Bari al Fg. 8 p.lla 88 sub 2, Cat. A/5, vani 2, rendita € 129,11;

**C.** Deposito in Bari (BA) alla Via Vincenzo Capruzzi n°6, piano S1,



identificato al catasto del Comune di Bari al Fig. 8 p.lla 88 sub 3, Cat.

C/2, vani 2, mq 34, rendita € 186,13;

I tre immobili fanno parte di un unico edificio.

### **Divisibilità dei cespiti**

Gli immobili oggetto di causa non sono divisibili perché:

- l'abitazione non può essere ridotta in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico amministrativi non ne giustificano l'intervento.
- il Deposito non è in grado di generare unità immobiliari più piccole per la sua ridotta superficie.

Lo scrivente CTU individua la formazione del **Lotto 1**): Quota per intero degli immobili identificati A), B) e C);

### **Inquadramento urbanistico**

Ambiti a destinazione prevalentemente residenziale che non presentano particolari condizioni di pregio storico artistico. E' caratterizzato da densità media.

### **Caratteristiche della zona**

Trattasi di zona a carattere prevalentemente residenziale con sufficienti dotazioni di servizi e di infrastrutture di collegamento e trasporto. Zona periferica di Bari, con market, servizi bancari, servizi postali. Viabilità buona in quanto a circa 1 km è servita direttamente dalla S.S. 16. Il centro cittadino di Bari dista circa 4 Km dall'immobile.

### **Confini**

I tre immobili fanno parte di un unico edificio che è confinante con: a Nord con la particella 1351, a Est con la particella 248, a Sud con la



particella 1352, e a Ovest con via Vincenzo Capruzzi.

***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;***

Gli immobili oggetto di stima fanno parte di un unico edificio sito in via Vincenzo Capruzzi n°9 nel Comune di Bari. Il fabbricato è confinante su due lati con altre proprietà, mentre sugli altri due lati rispettivamente dalla Via Capruzzi e da un piccolo piazzale ed è servito da una scala esterna che porta d'accesso che consente l'ingresso direttamente agli immobili. E' costituito da piano interrato destinato a deposito, piano terra e piano primo. I tre piani hanno ciascuno una identificazione catastale. Il deposito è situato al piano seminterrato cui si accede mediante scalinata interna e porta d'accesso in ferro, composto da due vani separati da un muro e con varco d'accesso tra i due vani ed ha una superficie complessiva di circa 52,00 mq; ha forma rettangolare ed altezza pari a mt 2,30, avente accesso da Sud dalla rampa presente.

L'appartamento sito al piano terra ha una forma rettangolare la cui dimensione lorda in pianta è di mq 45,00 ed è composto da due vani separati da un muro e con varco d'accesso tra i due vani. Si ha l'accesso dal piano terra mediante porta in ferro. Anche l'appartamento sito al piano primo ha stessa forma, conformazione e superficie del piano terra identificato. L'altezza dell'immobile è pari a mt 2,30 sia al piano terra che



al primo piano. L'accesso al piano primo avviene mediante scalinata esterna in cemento con ringhiera in ferro arrugginito e porta d'accesso in ferro, anch'essa arrugginita a conferma del cattivo stato di manutenzione dell'immobile.

Trattasi di immobili costruito in struttura in muratura di tufo, così come le pareti di separazione interne. L'immobile non è tinteggiato, è in cattivo stato di degrado e abbandono. L'immobile è in scarso stato di conservazione e manutenzione, completamente fatiscente e non in stato di sicurezza; non esistono pavimenti ceramici, rivestimenti e infissi, difatti è un immobile allo stato rustico e completamente abbandonato. Non sono presenti condutture di acqua, impianto elettrico e condutture del gas.

La zona è caratterizzata prevalentemente da abitazioni. Il centro cittadino è distante circa 15 minuti in auto.

Trattasi di un edificio costruito prima degli anni '40, lo stato generale di conservazione dell'immobile è da considerarsi in pessime condizioni, con presenza di lesioni strutturali e calcinacci all'interno degli immobili. Gli immobili sono in completo stato di abbandono e non risultano essere agibili visto la scarsa sicurezza dello stesso.

Per foto e planimetrie si rimanda agli allegati.

Per l'immobile oggetto di stima può 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;***

Le unità abitative e il deposito sono state costruite in data antecedente al 2 settembre 1967. Non risulta esserci documentazione attestante la costruzione presso l'Ufficio Tecnico di Bari ma, dalla planimetria catastale in atti, risulta che la stessa è stata effettuata in data 21/01/1940.

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



***conseguimento del titolo in sanatoria;***

Lo scrivente CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico di Bari, per verificare la regolarità edilizia degli immobili oggetto di pignoramento.

Il fabbricato non è di recente costruzione, difatti risulta costruito in data antecedente al 2 settembre 1967 e, nell'Ufficio Tecnico di Bari (BA) non risultava esserci alcuna documentazione circa la costruzione dell'immobile. L'immobile risulta regolarmente accatastato. Le planimetrie catastali in atti per gli immobili B) e C) corrispondono allo stato attuale dell'immobile, mentre non risulta presente la planimetria catastale dell'immobile A).

Gli immobili in oggetto sono situati in Bari (BT), zona C2 - di espansione del vigente P.R.G.

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

La procedura esecutiva in oggetto non contempla terreni in esame pertanto non è stato necessario produrre certificato di destinazione urbanistica.

***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;*

INTESTAZIONE IMMOBILI A), B) e C):

1-

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

2-

cod fisc.

Proprietà per ½ in regime di comunione dei beni con

Dati catastali:

Immobile	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consist.	Rendita
A	8	88	1	A/5	5	2,5 vani	€ 161,39
B	8	88	2	A/5	5	2 vani	€ 129,11
C	8	88	3	C/2	2	34 mq	€ 186,13

SCHEDA PLANIMETRICA:

Risultano presenti le schede planimetriche dell'immobile B e C e risultano presentate in data 13/10/1943, mentre non risulta esserci la planimetria dell'immobile A.

***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;*

Dai dati recuperati presso l'Agenzia del Territorio, risulta che all'atto della notifica del pignoramento immobiliare, i debitori eseguiti

risultavano intestatari degli stessi

immobili in regime di comunione dei beni, in virtù dei seguenti titoli:

- Quanto agli immobili A) e B), con atto di compravendita autenticato dal notar Di Marcantonio Paolo in data 05 Marzo 2007, Repertorio 125541/39277 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 08 Marzo 2007 ai nn.15107/10461.

- Quanto all'immobile C), con atto di compravendita autenticato dal notar Di Marcantonio Paolo in data 12 Settembre 2007, Repertorio 126416/39902 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 14 Settembre 2007 ai nn.50217/31642.

Tenuto conto delle caratteristiche degli immobili e della loro attuale consistenza, allo scrivente CTU non sembra opportuna né tanto meno giustificata la divisione dei beni. Difatti l'abitazione, in scarse condizioni manutentive, non può essere ridotta in vani più piccoli perché i costi per l'apertura di nuove divisioni e quelli tecnico-amministrativi non ne giustificano l'intervento, mentre il deposito non è in grado di generare



unità immobiliari più piccole per la sua ridotta superficie e per lo stato dell'immobile.

***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;***

Sugli immobili pignorati non gravano dichiarazioni di interesse culturale ai sensi della L. 1/6/1939 n.1089 e del D. Leg. 22/1/2004 n.42, inoltre risultano liberi da pesi, oneri, vincoli, limitazioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonchè da iscrizioni ipotecarie e privilegi, ad eccezione delle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo, rogata dal Notaio Di Marcantonio Paolo il 05 marzo 2007, Repertorio 125542/39278, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08 marzo 2007 ai NN.15108/2498 di formalità in favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. con sede in Roma C.F. 00651990582 e contro i signori \_\_\_\_\_, cod fisc. \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni per la somma complessiva di Euro 100.000,00.

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Bari il 23



novembre 2009, Repertorio 6224/9, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 dicembre 2009 ai NN.53820/35257 di formalità in favore di DIMARCAANTONIO Paolo, nato a BARI (BA) il 28/03/1947 e \_\_\_\_\_, in regime di comunione dei beni.

- Pignoramento immobiliare notificato dal Tribunale di Bari il 19 marzo 2013, Repertorio 2043, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 09 maggio 2013 ai NN.16421/12339 di formalità in favore di ITALFONDARIO S.P.A. con sede in Roma, C.F. 00399750587 e contro la signora \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ (per i diritti in regime di comunione legale).

- Pignoramento immobiliare notificato dalla Corte di Appello di Bari - UNEP il 07 febbraio 2017, Repertorio 1378, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15 marzo 2017 ai NN.10334/7337 di formalità in favore di VELA MORTAGAGES S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04104160264 e contro i signori \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ in regime di comunione dei beni.

- Pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Corte di Appello di Bari il 16 dicembre 2021, Repertorio 9092, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 04



gennaio 2022 ai NN.256/188 di formalità in favore di PENELOPE SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), C.F. 04934510266 e contro i signori

in regime di comunione dei beni.

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, le unità immobiliari innanzi descritte hanno formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità:

**1. TRASCRIZIONE** del 08/03/2007 - Registro Particolare 10461 Registro Generale 15107 Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio 125541/39277 del 05/03/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

**2. ISCRIZIONE** del 08/03/2007 - Registro Particolare 2498 Registro Generale 15108 Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio 125542/39278 del 05/03/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

**3. TRASCRIZIONE** del 20/03/2007 - Registro Particolare 12209 Registro Generale 17552 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 17/224 del 07/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**4. TRASCRIZIONE** del 20/03/2007 - Registro Particolare 12211 Registro Generale 17554 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 19/224 del 07/11/2006 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

**5. TRASCRIZIONE** del 01/12/2009 - Registro Particolare 35257 Registro



Generale 53820 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio  
6224/9 del 23/11/2009 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**6. TRASCRIZIONE** del 09/05/2013 - Registro Particolare 12339 Registro  
Generale 16421 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2043  
del 19/03/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI  
PIGNORAMENTO IMMOBILI

**7. TRASCRIZIONE** del 15/03/2017 - Registro Particolare 7337 Registro  
Generale 10334 Pubblico ufficiale CORTE DI APPELLO DI BARI - UNEP  
Repertorio 1378 del 07/02/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**8. TRASCRIZIONE** del 14/04/2017 - Registro Particolare 11015 Registro  
Generale 15506 Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio  
125541/39277 del 05/03/2007 ATTO PER CAUSA DI MORTE -  
ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

**9. TRASCRIZIONE** del 04/01/2022 - Registro Particolare 188 Registro  
Generale 256 Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI  
Repertorio 9092 del 16/12/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Storia ipotecaria:

Gli immobili oggetto del pignoramento sono di titolarità dei signori

, in regime di comunione

dei beni, cui sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:





- Quanto agli immobili A) e B), con atto di compravendita autenticato dal notar Di Marcantonio Paolo in data 05 Marzo 2007, Repertorio 125541/39277 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari il 08 Marzo 2007 ai nn.15107/10461 di formalità dai signori

. Ai signori sopra meglio generalizzati quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- In parte ai signori per successione in morte della signora

, presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 28 marzo 1994 al numero 42 volume 1177, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 25 luglio 1994 ai NN.24727/18614 di formalità. Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Di Marcantonio Paolo il 05 marzo 2007, Repertorio 125541/39277, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 14 aprile 2017 ai NN.15506/11015 di formalità in favore dei signori

- In parte ai signori per successione in morte del signor e deceduto il 10 giugno 2005, presentata presso l'Ufficio del Registro di





Settembre 2007 ai nn.50217/31642 di formalità dal signor

Al signor

quanto alienato, era pervenuto in virtù dei seguenti titoli:

- In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Reboli Francesco il 20 giugno 2003, Repertorio 4685621, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 luglio 2003 ai NN.31528/22230 di formalità dal signor

Al Signor

quanto alienato, era pervenuto per successione in morte della signora  
e deceduta

il 26 febbraio 1998, presentata presso l'Ufficio del Registro di Bari il 18 giugno 1998 al numero 87 volume 1480, trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 05 settembre 2007 ai NN.48834/31031 di formalità;

- In parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Reboli Francesco il 04 novembre 1998, Repertorio 398055, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di BARI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01 dicembre 1998 ai NN.37830/26082 di formalità.

**9) 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);*

Il valore dell'immobile in trattazione viene ricavato considerando il valore venale dello stesso e cioè il valore di mercato in una libera contrattazione di compravendita e consiste nella composizione di un certo numero di "classi di valori" ottenuti da beni simili, a cui corrisponde una scala di prezzi di mercato noti, e nella successiva verifica dell'appartenenza del valore dell'immobile da stimare ad una di queste classi, o quanto meno a una classe a cui il bene possa avvicinarsi in modo più attendibile. Si tratta da ciò di formulare un giudizio di equivalenza, che scaturisce dal confronto con una serie di beni analoghi e di prezzi noti.

Il procedimento adottato sarà del tipo sintetico-comparativo e si baserà sui parametri tecnici, quali l'estensione della superficie misurata in mq assumendo il corrispondente prezzo unitario medio di mercato corrente nella zona dell'immobile da stimare.

Per la valutazione dell'immobile lo scrivente, dopo le necessarie verifiche



e indagini di mercato atte a stabilire il più probabile valore del bene oggetto di perizia, ha ritenuto necessario procedere, come precedentemente detto, con il metodo sintetico-comparativo prendendo a riferimento valori di compravendite effettuate per beni di simili caratteristiche siti nella stessa zona, nonché di quanto riportato nella documentazione tecnica disponibile (ultimi numeri dalla pubblicazione specialistica "Consulente Immobiliare", pubblicazioni di intermediazione a carattere nazionale, pubblicazioni OMI, ecc.). Nella valutazione del valore indicato si è tenuto conto di tutti gli elementi essenziali per la sua determinazione quali l'ubicazione, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica delle aree, senza trascurare l'aspetto non secondario del periodo di forte contrazione dei volumi delle vendite immobiliari innescato dalla crisi generale che investe tutti i settori. Il computo della consistenza della superficie dell'immobile oggetto di stima ha tenuto conto delle norme per il conteggio delle superfici (quote comprensive dei muri esterni e della metà dei muri confinanti con altre unità immobiliari adiacenti), nonché dell'utilizzo della ponderazione di tutte quelle superfici che facevano riferimento alle pertinenze dell'immobile stesso. In particolare, per il calcolo dei coefficienti di ponderazione delle superfici delle pertinenze si è fatto ricorso alle indicazioni fornite in merito dalla Norma UNI 10750.

A fronte di queste premesse il calcolo delle superfici si compone come segue:

**- Appartamento ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano T;**



- **Appartamento ultrapopolare in Bari (BA) alla Via Fiera San Girolamo n°10, piano 1;**

- **Deposito in Bari (BA) alla Via Vincenzo Capruzzi n°6, piano S1;**  
L'anno di costruzione dell'immobile risale circa al 1940.

L'immobile ha gravi problemi di natura strutturale. Lo stato dell'immobile è da considerarsi in condizioni fatiscenti e di abbandono

Descrizione	Superf. lorda	coeff. ponderaz.	superficie
Vani e servizi	mq. 90,00	1	mq. 90,00
Deposito	mq. 52,00	0,35	mq.18,20
			<b>tot mq.108,20</b>

Si è proceduto come detto con l'individuazione di opportuni coefficienti di ponderazione che sono stati applicati ai vari comparables in confronto con il bene da stimare. Questi coefficienti sono stati calcolati tenendo conto di:

a. caratteristiche posizionali estrinseche (localizzazione rispetto al centro);

b. caratteristiche intrinseche (età del manufatto e stato conservativo).

Il valore normale degli immobili residenziali è dato dal prodotto tra il valore normale unitario e la superficie espressa in metri quadrati.

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

Il valore normale unitario degli immobili residenziali è determinato dall'applicazione della seguente formula:

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



dove Val OMI MIN e Val OMI MAX indicano rispettivamente i valori minimi e massimi espressi in €/mq rinvenibili nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare con riferimento alla Provincia, al Comune e alla zona omogenea OMI in cui si colloca l'immobile considerato ovvero, in mancanza, a quella limitrofa o analoga censita, e con riguardo al periodo di riferimento dell'atto di compravendita.

K rappresenta la media ponderata di due coefficienti, K1 (taglio superficie) e K2 (livello di piano), ed è calcolato sulla base della seguente

formula: 
$$K = (K1 + 3 \times K2) / 4$$

dove i valori di K1 e K2 sono dati dalle seguenti tabelle:

Superficie	K1	Piano	K2
fino a 45 mq	1	piano seminterrato	0
oltre 45 mq fino a 70 mq	0,8	piano terreno	0,2
oltre 70 mq fino a 120 mq	0,5	piano primo	0,4
oltre 120 mq fino a 150 mq	0,3	piano intermedio	0,5
oltre 150 mq	0	piano ultimo	0,8

Le categorie catastali delle unità immobiliari trovano corrispondenza nelle tipologie edilizie OMI sotto elencate (Tab. 1, col. 2).

Poiché queste ultime accorpano talvolta più categorie catastali, occorre in tal caso adeguare il valore normale moltiplicandolo o dividendolo per i coefficienti correttivi indicati (Tab. 1, col. 4).

*Tabella 1 /Conversione da categoria catastale a tipologia edilizia OMI)*



Categoria catastale delle unità immobiliari	Descrizione	Tipologia edilizia OMI corrispondente	Coefficiente correttivo
A/1	Abitazione di tipo signorile	Abitazioni signorili	-
A/2	Abitazioni di tipo civile	Abitazioni civili	-
A/3	Abitazioni di tipo economico	Abitazioni economiche	-
A/4	Abitazioni di tipo popolare	Abitazioni economiche	÷ 1,05
A/5	Abitazioni di tipo ultrapopolare	Abitazioni economiche	÷ 1,10
A/6	Abitazioni di tipo rurale	Abitazioni economiche	÷ 1,20
A/7	Abitazioni in villini	Ville e villini	-
A/8	Abitazioni in ville	Ville e villini	x 1,10
A/9	Castelli, palazzi di eminenti pregi artistici e storici	Abitazioni signorili	x 1,50
A/10	Uffici e studi privati	Uffici - Uffici strutturati	-
A/11	Abitazioni e alloggi tipici dei luoghi	Abitazioni tipiche	-
C/1	Negozi e botteghe	Negozi	-
C/2	Magazzini e locali di deposito, cantine e soffitte se non unite all'unità abitativa	Magazzini	-
C/3	Laboratori per arti e mestieri	Laboratori	-
C/6	Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse	Box	-





D/1	Opifici	Capannoni tipici	-
D/2	Alberghi e pensioni	Pensioni e assimilati	-

In questo modo si è individuato il giudizio di stima del valore del bene immobile per via sintetico – comparativa. In casi di edifici che presentino età superiori ai 20 anni, si applicano coefficienti “di vetustà” correttivi che possono variare dal 10% al 20% in ragione dell’età e dello stato manutentivo dell’edificio. Banca dati delle quotazioni immobiliari:

Provincia: BARI, Semestre: 2 – 2022, Comune: BARI,

Fascia/zona: C5/Semicentrale/QUARTIERE MARCONI - STADIO DELLA VITTORIA

APPARTAMENTO + DEPOSITO, VIA FIERA SAN GIROLAMO n°10:

Appartamento: Cat. A/5, piano T-1

Deposito: Cat. C/2, piano S1

Anno 2022: Val OMI MIN 1.100 euro/mq Val OMI MAX 1.500 euro/mq

K1 (Taglio superficie) = 0,5

K2 (Livello di piano) = 0,2

$K = (0,5 + 3 \times 0,2) / 4 = 0,275$

V. norm. unitario =  $1.100 + [(1.500 - 1.100) \times 0,275] \div 1,10 = 1.100 \text{ €/mq}$

Al valore normale unitario va moltiplicato un coefficiente di ponderazione in base all’età dell’edificio e allo stato dello stesso. Per l’opificio è pari a 0,55 quindi:

Valore normale =  $1.100 \text{ €/mq} \times 0,55 = 605,00 \text{ €/mq}$

Il valore degli appartamenti + deposito di via Fiera San Girolamo, n°10 oggetto di pignoramento è:



**605,00 €/mq x 108,20 mq = 65.461,00 €**

ADEGUAMENTI E CORREZIONE DELLA STIMA

- Abbattimento forfettario del 15% per assenza della garanzia per vizi del bene venduto: **9.819,15 €**
- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: **300,00 €** per presentazione scheda planimetrica dell'immobile A).
- Oneri notarili e provvigioni mediatori a carico dell'acquirente: nessuna
- Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: decurtazione forfettaria pari ad **€ 1.000,00;**

**Valore finale di stima: 54.342,00 €**

*10) 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;*

La vendita dovrà avvenire in unico lotto.

Come già richiamato ai punti precedenti gli immobili oggetto di pignoramento da porre in vendita sono:

**Abitazione piano terra e piano primo + deposito in Bari (BA)**, sito in via Fiera San Girolamo, n°10, piano 1-T-S1, esteso complessivamente mq. 90,00 + mq 53,00 di deposito, identificato al Catasto del Comune di Bari (BA):

- Fig. 8 p.lla 88 sub 1, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2,5 vani, Rendita Euro 161,39 piano T;

- Fig. 8 p.lla 88 sub 2, Cat. A/5, classe 5, consistenza 2 vani, Rendita Euro



129,11 piano 1;

- Fg. 8 p.lla 88 sub 3, Cat. C/2, classe 2, consistenza 34 mq, Rendita Euro

186,13 piano S1;

I tre immobili fanno parte di un unico edificio che è confinante con: a Nord con la particella 1351, a Est con la particella 248, a Sud con la particella 1352, e a Ovest con via Vincenzo Capruzzi.

Prezzo base di **54.342,00 €**

***11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore***



***pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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;***

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano essere in condizioni fatiscenti ed in completo stato di abbandono.

In base alle verifiche effettuate, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico.

In base agli elementi acquisiti, non risultano esservi altri procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

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

La proprietà oggetto della presente procedura esecutiva, sino al momento del sopralluogo, non risulta interessata da alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità.

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

Il consulente allega alla presente perizia di stima, quale parte integrante e sostanziale della stessa, schede planimetriche catastali eccetto quella dell'immobile A) non presente, nonché congrua documentazione fotografica degli immobili oggetto di pignoramento.

***14) 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.*

Come espressamente richiesto si allega a parte del presente scritto, una succinta descrizione dei beni pignorati.

***15) 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.***

Come esplicitamente richiesto si allega alla presente, separata descrizione succinta secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

***16) 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.***

Si allega alla presente, check list 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.

La presente relazione, composta da 37 pagine e 9 allegati, viene depositata presso la cancelleria del Tribunale di BARI, unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato dal Giudice il prelievo.

Il sottoscritto, ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto, ringrazia la S. V. I.ma per la fiducia accordatami e resta a disposizione del Giudice per qualsiasi necessità.

Bari, 18.05.2023

Il C.T.U.

**Ing. Alessandro Dimunno**

(documento firmato digitalmente)

**ALLEGATI**

- All. 1 Visura storica per immobile;
- All. 2 Elaborato planimetrico;
- All. 3 Ortofoto;
- All. 4 P.R.G.;
- All. 5 C.R.T.;
- All. 6 Planimetrie catastali;
- All. 7 Ispezione ipotecaria immobili;
- All. 8 Documentazione fotografica;
- All. 9 Verbale di sopralluogo;

