

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: R.G.E. n. 70/2023

CREDITORE PROCEDENTE

OLYMPIA SPV S.r.l. con sede legale in Via V. Alfieri n. 1, Conegliano (TV), C.F. 05256490268, e per essa, quale mandataria, la Società **doValue S.p.A.**, con sede legale in Verona, Viale dell'Agricoltura n. 7, C.F. 00390840239 e P. Iva 02659940239, rappresentata e difesa dall'Avv. Tommaso Ruccia, ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Modugno (BA), Via Ostuni n. 6.

DEBITORE

PERIZIA DEL CTU



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

SOMMARIO

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2. OPERAZIONI PERITALI	8
3. IDENTIFICAZIONE	10
4. STATO DI POSSESSO.....	12
5. CONFORMITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	13
6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	15
7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	16
7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE	16
8. DIVISIBILITÀ.....	17
9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA – LOTTO 1	18
10. PERIZIA LOTTO 1	19
10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	19
10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1	21
11. RILIEVI DELLA CONSISTENZA – LOTTO 2.....	25
12. PERIZIA LOTTO 2	26
12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	26
12.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 2	27
13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	31
14. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	33



1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 02/12/2022, con successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 09/02/2023 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 70/2023, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in:

- *Immobile sito in Bari (BA), in Viale Europa n. 73, scala A, piano 2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 772, categoria A/10, classe 2, consistenza vani 6,5, superficie catastale totale 131 mq, rendita € 2.668,79 (Allegato 1);*
- *Immobile sito in Bari (BA), in Viale Europa, piano S2, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 372, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 143,78 (Allegato 2);*
- *Immobile sito in Bari (BA), in Viale Europa, piano S3, identificato nel catasto urbano di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 575, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 143,78 (Allegato 3);*

Accedendo a tale richiesta, la S.V., in data 29/05/2023, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al Giudice 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:



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- *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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto, derivativo od originario, che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente 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 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.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Compiuti questi preliminari controlli 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 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 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;*
- 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*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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;*
- 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*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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 indicato 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, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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.

Al fine di consentire all'Esperto lo svolgimento dell'incarico 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. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 02/12/2022;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 09/02/2023;
- Istanza di vendita del 23/03/2023;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Dott. Niccolò Tiecco;
- Nota di trascrizione, Presentazione n. 14 del 06/03/2023, Registro generale n. 10603, Registro particolare n. 8006.

Innanzitutto, si è riscontrato che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva. Dall'analisi del documento si evince che la certificazione notarile risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 06/03/2023.

Il sottoscritto ha poi effettuato un sopralluogo presso gli immobili oggetto del procedimento, in data 11/09/2023, alla presenza del custode nominato dal Giudice Avvocato Valentina Meneghella. In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici degli immobili oggetto del procedimento.

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative agli immobili oggetto del procedimento;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica degli immobili oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza dei beni oggetto del procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);
- Ufficio Agenzia delle Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione riferiti agli immobili oggetto del procedimento;
- Archivio Notarile di Bari, per reperire l'atto di compravendita a firma del Notaio Cioffi Giuseppina relativo agli immobili oggetto del procedimento;



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- Ufficio dell'Amministratore di Condominio di cui fanno parte gli immobili oggetto del procedimento, per verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale o altri oneri gravanti sugli immobili;
- Ufficio l'Ufficio Ripartizione Servizi Demografici, Elettorali e Statistici – Settore Stato Civile del Comune di Bari per reperire il certificato di stato civile e l'estratto dell'atto di matrimonio dei soggetti eseguiti.



3. IDENTIFICAZIONE

Le unita negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore precedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risultano avere le seguenti proprietà:

- Immobile sito in Bari, in Viale Europa n. 73, distinto al catasto urbano del Comune di Bari con **foglio 13, particella 277, subalterno 772**, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita 2.668,79 €, con Atto Rep. N. 33430 del 28/04/2008 a firma dal Notaio Cioffi Giuseppina (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto dalla Società Leonardo S.r.l., C.F. 13468060150, in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietaria identificata come segue:
 - _____, nella misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Immobile sito in Bari, in Viale Europa, distinto al catasto urbano del Comune di Bari con **foglio 13, particella 277, subalterno 372**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita 143,78 €, con Atto Rep. N. 33430 del 28/04/2008 a firma dal Notaio Cioffi Giuseppina (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto dalla Società Leonardo S.r.l., C.F. 13468060150, in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietaria identificata come segue:
 - _____, nella misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.

- Immobile sito in Bari, in Viale Europa, distinto al catasto urbano del Comune di Bari con **foglio 13, particella 277, subalterno 575**, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita 143,78 €, con Atto Rep. N. 33430 del 28/04/2008 a firma dal Notaio Cioffi Giuseppina (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto dalla Società Leonardo S.r.l., C.F. 13468060150, in qualità di proprietaria dell'immobile, a favore dell'attuale proprietaria identificata come segue:
 - _____, nella misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

In aggiunta, il sottoscritto ha recuperato presso l'Ufficio Ripartizione Servizi Demografici, Elettorali e Statistici – Settore Stato Civile del Comune di Bari l'estratto dell'atto di matrimonio riguardante il soggetto debitore della presente procedura, la Sig.ra _____; dall'esame della documentazione reperita, si è riscontrato che la Sig.ra _____ risulta essere coniugata con il _____, in regime di separazione dei beni, dal giorno 23/07/1998. (**Allegato 5**).

Si specifica inoltre che, per quanto riguarda l'immobile distinto al catasto urbano del Comune di Bari con foglio 13, particella 277, subalterno 772, in fase di svolgimento delle operazioni peritali si è rilevato che sulla visura catastale dell'immobile (**Allegato 1**) è riportato erroneamente un valore della superficie dell'immobile, con esclusione delle aree scoperte di pertinenza, pari a 131 mq, corrispondente al valore della superficie totale dello stesso immobile. In realtà, la superficie effettiva dell'immobile, con esclusione delle aree scoperte, costituite dai due terrazzi, risulta essere pari a 113 mq. La superficie delle aree scoperte, pari a 130 mq, ragguagliata secondo i criteri dell'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" del D.P.R. n. 138/1998, risulta essere pari a 18 mq e permette di avere un valore della superficie totale dell'immobile pari a 131 mq, corrispondente al valore riportato in visura catastale. Nel capitolo 9 della presente perizia è riportato un prospetto dettagliato del rilievo della consistenza dell'immobile oggetto del procedimento.



4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, in seguito a richiesta presentata presso gli uffici dell’Agenzia delle Entrate (Direzione Provinciale di Bari) al fine di verificare l’eventuale sussistenza di contratti di locazione registrati a nome del soggetto debitore, Sig.ra _____, e del suo coniuge, Sig. _____, con riferimento gli immobili oggetto del procedimento, ha riscontrato che gli immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Bari con Foglio 13, Particella 277, Subalterni 772-372-575, risultano essere stati oggetto di un contratto di locazione stipulato in data 01/02/2018, a firma esclusiva della Sig.ra _____, e risolto in data 31/01/2021 (**Allegato 6**).

Di seguito si riportano i dati relativi al suddetto contratto di locazione:

- Durata: dal 01/02/2018 al 31/01/2024;
- Locatore: Sig.ra _____ ;
- Conduttore: P. Iva _____ ;
- Corrispettivo annuo: 7.200,00 €;
- Contrato risolto in data 31/01/2021.



5. CONFORMITÀ EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Dalle indagini svolte dal sottoscritto mediante consultazione della documentazione reperita durante lo svolgimento delle operazioni peritali, precisamente per mezzo delle informazioni riportate nell'Atto Rep. N. 33430 del 28/04/2008 a firma del Notaio Cioffi Giuseppina (**Allegato 4**), si è rilevato che il fabbricato di cui risultano far parte gli immobili oggetto del procedimento, è stato realizzato in seguito al rilascio dei seguenti titoli abilitativi da parte del Comune di Bari:

- **Concessione Edilizia n. 89** rilasciata dal Comune di Bari in data 01/10/1990;
- **Concessione Edilizia in Variante n. 255** rilasciata dal Comune di Bari in data 30/07/1993 (**Allegato 7a**) per variazioni in corso d'opera di natura distributiva e architettonica;
- **Concessione Edilizia in Variante n. 374** rilasciata dal Comune di Bari in data 10/05/1994 (**Allegato 7b**) per proroga di n. 10 mesi del termine di ultimazione lavori di n. 3 anni fissato nella Concessione Edilizia originaria n. 89 e per variazioni in corso d'opera di natura distributiva ai piani in elevazione destinati ad uso residenziale;
- **Concessione Edilizia in Variante n. 126** rilasciata dal Comune di Bari in data 30/09/1994 (**Allegato 7c**) per ulteriore proroga di n. 10 mesi del termine di ultimazione lavori fissato nella Concessione Edilizia in Variante n. 374 e per variazioni in corso d'opera di natura distributiva ai vari piani del fabbricato (primo piano interrato, piano terra, primo piano, piano volumi tecnici).

I lavori di realizzazione del fabbricato sono stati ultimati in data 13/02/1995 (**Allegato 7c, pag. 10**), e la struttura è stata dichiarata parzialmente abitabile in data 16/02/1995, con esclusione dell'intero piano terra e della parte del secondo piano compresa tra la mezzeria del fabbricato e la traversa n. 71 di viale Europa lato nord-est, come riportato sul certificato (**Allegato 7d**).

In fase di sopralluogo, il sottoscritto ha rilevato alcune difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sugli elaborati grafici presentati per il rilascio dei suddetti titoli edilizi e sulla planimetria catastale dell'immobile, con particolare riferimento all'immobile situato al secondo piano del fabbricato sito in Viale Europa n. 73 (**Allegato 11a**).

Si è riscontrato infatti che l'immobile risulta avere una distribuzione interna diversa da quella rappresentata sull'elaborato grafico presentato per il rilascio dell'ultimo titolo edilizio abilitativo riguardante l'immobile, ovvero la Concessione Edilizia in Variante n. 374 del 10/05/1994 (**Allegato 7b**) e sulla planimetria catastale dell'immobile (**Allegato 11a**).



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Pertanto, al fine di sanare tali difformità, si ritiene che sia necessario presentare presso il Comune di Bari una C.I.L.A. in Sanatoria. Si ritiene sia necessario anche effettuare un aggiornamento della planimetria catastale dell'immobile in modo tale da adeguare l'elaborato planimetrico allo stato dei luoghi.

Inoltre, dall'esame dell'Atto Rep. N. 33430 del 28/04/2008 del Notaio Cioffi Giuseppina (***Allegato 4, pag. 12***) si evince che sullo stesso immobile, successivamente al rilascio dei suddetti titoli edilizi, sono state realizzate opere abusive riguardanti la distribuzione degli spazi interni, per le quali è stata presentata un'istanza di sanatoria al Comune di Bari in data 05/07/2007, con successive richieste di integrazione documentale da parte del Comune di Bari. Tuttavia, durante l'indagine effettuata presso l'Ufficio tecnico del Comune di Bari, non si è avuta evidenza del rilascio di alcuna autorizzazione a titolo sanatorio da parte dello stesso Comune per la realizzazione di opere abusive sull'immobile.

Delle predette necessità di regolarizzazione dello stato dei luoghi, di cui si è data evidenza in modo da assicurare che ne siano edotti i futuri acquirenti, il sottoscritto CTU terrà debitamente conto nell'elaborazione dei parametri intrinseci che concorrono a determinare il valore degli immobili.



6. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

In fase di sopralluogo presso gli immobili, si è riscontrato che le unità immobiliari oggetto del procedimento risultano essere parte di un edificio costituito come condominio. Il sottoscritto ha effettuato richiesta presso l'amministratore di condominio, Sig. _____, al fine di verificare l'eventuale sussistenza di spese insolute di natura condominiale e di qualsivoglia onere gravante sugli immobili oggetto del procedimento (*Allegato 8*).

Ad oggi, non si è ricevuto riscontro a tale richiesta.



7. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento notificato in data 09/02/2023) e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (*Allegati 9a, 9b, 9c, 9d, 9e*), è emerso che, a carico delle unità immobiliari oggetto del procedimento, gravano le seguenti formalità che è necessario attenzionare:

1. **Iscrizione del 05/05/2008** – Registro generale n. 20046, Registro particolare n. 3926. (*Allegato 10a*).

Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario.

Iscrizione a favore di Unicredit Banca S.p.A. e contro la Sig.ra _____ e il Sig. _____ (quest'ultimo come soggetto non datore di ipoteca) con riferimento agli immobili oggetto del procedimento.

2. **Trascrizione del 06/03/2023** – Registro generale n. 10603, Registro particolare n. 8006 (*Allegato 10b*).

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili.

Trascrizione a favore di Olympia SPV S.r.l. e contro la Sig.ra _____ con riferimento agli immobili oggetto del procedimento.

7.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle formalità gravanti sulle unità immobiliari oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

1. **Iscrizione del 05/05/2008** – Registro generale n. 20046, Registro particolare n. 3926;
2. **Trascrizione del 06/03/2023** – Registro generale n. 10603, Registro particolare n. 8006.

Per la cancellazione delle suddette formalità dovranno essere sostenuti i seguenti costi:

- Cancellazione dell'iscrizione di cui al punto 1: € 35,00 per ciascuna unità immobiliare;
- Cancellazione della trascrizione di cui al punto 2: € 294,00 per ciascuna unità immobiliare.



8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari identificate nei precedenti paragrafi risultano identificabili in due lotti di seguito riportati:

❖ LOTTO 1

- **Immobile adibito ad uso ufficio** sito in Bari (BA), in viale Europa n. 73, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 277, subalterno 772**, scala A, piano 2, categoria A/10, rendita catastale € 2.668,79, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito;
- **Posto auto coperto** sito in Bari (BA), in viale Europa, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 277, subalterno 372**, piano S2, categoria C/6, rendita catastale € 143,78, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

❖ LOTTO 2

- **Immobile adibito ad uso autorimessa** sito in Bari (BA), in viale Europa, distinto in catasto urbano al **foglio 13, particella 277, subalterno 575**, piano S3, categoria C/6, rendita catastale € 143,78, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.



9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA – LOTTO 1

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale degli immobili, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiungimento	Sup. Com. (mq)
Immobili siti in Bari (BA), Fg.13, Part.277, Sub. 772-372	2	2,80	Ufficio	113,00	1	113,00
	2	-	Ufficio (terrazzi)	130,00	*	18,00
	S2	-	Posto auto coperto	25,00	**	6,25
TOTALE				268,00		137,25
* "Della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura: del 30 per cento, fino a metri quadrati 25, e del 10 per cento per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lettera a);						
** "Della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei locali principali computata nella misura del 25 per cento se non comunicanti con i locali aventi funzione principale nella specifica categoria" come risultante dall'Allegato C del D.P.R n. 138/98.						



10. PERIZIA LOTTO 1

IMMOBILI SITI IN BARI, IN VIALE EUROPA N. 73, IDENTIFICATI AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 277, SUBALTERNI 772-372.

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In **Allegato 11a e 11b** sono riportate le planimetrie catastali degli immobili):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	13	277	772	A/10	2	2	6,5 vani	131 mq	2.668,79 €
	13	277	372	C/6	2	S2	24 mq	25 mq	143,78 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia consiste in un immobile, adibito ad uso ufficio, situato al secondo piano di un edificio sito nel Comune di Bari, in Viale Europa n. 73, con annesso posto auto situato al secondo piano interrato dello stesso stabile. L'edificio risulta essere confinante nel complesso con via Giuseppe Mirizzi, viale Europa e due traverse di viale Europa. Nello specifico, l'immobile distinto al catasto fabbricati con foglio 13, particella 277, subalterno 772, confina con altra proprietà, situata al secondo piano dello stesso stabile e distinta al catasto con subalterno 771, e con vano scala comune distinto con subalterno 124 (**Allegato 12**); il posto auto invece, distinto al catasto con foglio 13, particella 277, subalterno 372, confina con altri posti auto distinti al catasto con subalterni 371-373 (**Allegato 11b**).

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un immobile, adibito ad uso ufficio, situato al secondo piano di un complesso edilizio sito in Bari, in viale Europa, costituito da n. 3 piani interrati, un corpo unico alla base sviluppato su 3 livelli (piano terra, primo e secondo) e n. 3 strutture in elevazione distinte (scala A, B, C) destinate ad uso residenziale (**foto 1, Allegato 13a**). L'immobile oggetto della presente perizia è raggiungibile mediante ingresso centrale dello stabile, situato in viale Europa, civico n. 73. All'interno l'immobile presenta un disimpegno centrale a forma di "L" (**foto 2 e 21, Allegato 13a**) in modo tale da consentire l'accesso a cinque camere e a due bagni (**foto 8-10 e 23-24, Allegato 13a**);



L'immobile è dotato di un ampio terrazzo che affaccia su viale Europa (*foto 18-20, Allegato 13a*) e di un terrazzino più piccolo con affaccio sulla traversa n. 71 di viale Europa (*foto 26-28, Allegato 13a*). Inoltre, l'immobile è dotato di un posto auto di pertinenza esclusiva (*foto 31 e 32, Allegato 13a*), situato al secondo piano interrato dello stabile e raggiungibile sia dall'interno dell'edificio per mezzo di vano scala comune o ascensore, sia esternamente per mezzo di rampa carrabile. Nel complesso, come riscontrato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, l'immobile si presenta in buone condizioni di manutenzione.

▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: tramezzature interne in laterizio intonacate e tinteggiate di colore chiaro (*foto 7, Allegato 13a*);
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'immobile presenta pavimentazione in piastrelle di diverso colore e tema in alcune stanze e in corrispondenza dei terrazzi, e parquet in legno in altre stanze; le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle;
- *Infissi esterni*: all'ingresso dell'abitazione vi è una porta blindata (*foto 2, Allegato 13a*); i serramenti hanno telaio in pvc e sono dotati esternamente di grate di protezione (*foto 7, 11, 13, 14, 17, Allegato 13a*). È presente una porta-finestra, non vetrata, come elemento di separazione in corrispondenza del terrazzino più piccolo (*foto 28, Allegato 13a*);
- *Infissi interni*: porte scorrevoli in legno bianco (*foto 5 e 11, Allegato 13a*);
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato degli impianti principali (elettrico, idrico-fognante) di impianto citofonico, di impianto di riscaldamento e di impianto di condizionamento dell'aria con canalizzazione a soffitto (*foto 11-13, 16, Allegato 13a*); il contatore elettrico si trova all'interno di un armadio a muro posto in corrispondenza dell'ingresso (*foto 3-4, Allegato 13a*).



10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 1

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare i beni oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione degli immobili si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi delle unità immobiliari;
- Stato di conservazione/manutenzione delle unità immobiliari;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione delle unità immobiliari;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa alle unità immobiliari.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata delle unità immobiliari, essa deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle dei *subject* di stima.



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

➤ Comparativo A1

A Bari, nei pressi di viale Europa, in vendita ufficio composto da cinque camere, un disimpegno e due bagni. L'immobile è dotato anche di posto auto. Superficie commerciale complessiva pari a 120 mq. *Prezzo di Vendita: € 135.000,00.*

➤ Comparativo A2

A Bari, nei pressi di viale Europa, in vendita ufficio composto da quattro camere e un bagno. L'immobile è dotato anche di un terrazzo e di un posto auto di pertinenza esclusiva. Superficie commerciale complessiva pari a 100 mq. *Prezzo di Vendita: € 120.000,00.*

➤ Comparativo A3

A Bari, in via Bruno Buozzi, in vendita ufficio composto da due camere, un bagno e due vani ripostiglio. L'immobile è dotato anche di posto auto. Superficie commerciale complessiva pari a 123 mq. *Prezzo di Vendita: € 145.000,00.*

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bari	Bari	Bari	Bari
Valore Mercato (€)	-	135.000,00 €	120.000,00 €	145.000,00 €
Superficie Commerciale (mq)	137,25	120,00	100,00	123,00
Valore Mercato (€/mq)	-	1.125,00	1.200,00	1.178,86



Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari - Fascia/Zona: Suburbana/S. Paolo Codice di zona: E11 Microzona catastale n: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Terziaria Tipologia: Uffici	
Min	Max
1200,00	1800,00
Valore Medio	1500,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del procedimento, il più probabile valore di mercato, per quanto riguarda gli uffici, è compreso fra €/mq 1.200,00 ed €/mq 1.800,00.

Questi *range*, tuttavia, vengono calcolati in condizioni normali e non tengono conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.



Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	1,00	0,90	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,95	0,90	0,95	0,95	0,94

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rivenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle dei *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi agli immobili oggetto di questa perizia sia **0,89** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **1.350,00 €/mq.**

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
137,25	1350,00	0,89	165.021,68



11. RILIEVI DELLA CONSISTENZA – LOTTO 2

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 metri non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni all'unità immobiliare sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piano	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raguaglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bari (BA), Fg. 13, Part. 277, Sub. 575	S3	3,00	Autorimessa	31,00	1	31,00
TOTALE				31,00		31,00



12. PERIZIA LOTTO 2

IMMOBILE SITO IN BARI, IN VIALE EUROPA, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 277, SUBALTERNO 575.

12.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (In *Allegato 11c* è riportata la planimetria catastale dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita
Fabbricati	13	277	575	C/6	2	S3	24	31 mq	143,78 €

- CONFINI:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale adibito ad uso autorimessa, situato al terzo piano interrato di un edificio sito nel Comune di Bari, in Viale Europa. L'edificio risulta essere confinante nel complesso con via Giuseppe Mirizzi, viale Europa e due traverse di viale Europa. Nello specifico, l'immobile distinto al catasto fabbricati con foglio 13, particella 277, subalterno 575, confina con spazio di manovra e con altre proprietà, situate al terzo piano interrato dello stesso stabile, e distinte al catasto con subalterni 574-576 (*Allegato 11c*).

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un locale adibito ad uso autorimessa situato al terzo piano interrato di un complesso edilizio sito in Bari, in viale Europa, costituito da n. 3 piani interrati, un corpo unico alla base sviluppato su 3 livelli (piano terra, primo e secondo) e n. 3 strutture in elevazione distinte (scala A, B, C) destinate ad uso residenziale (*foto 1, Allegato 13b*). Il locale è raggiungibile per mezzo di rampa carrabile posta all'inizio della traversa n. 71 di viale Europa (*foto 2, Allegato 13b*) percorrendo lo spazio di manovra situato al terzo piano interrato dello stabile (*foto 4 e 5, Allegato 13b*), o dall'interno dello stabile per mezzo di ascensore o vano scala comune di collegamento con i piani sovrastanti. Il locale, come riscontrato in fase di sopralluogo dal sottoscritto, si presenta in buone condizioni di manutenzione.



▪ CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:

- *Strutture portanti verticali*: pilastri in c.a.;
- *Copertura*: solai in latero-cemento;
- *Pareti esterne*: tompagnature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pareti interne*: assenti;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni*: l'autorimessa presenta una pavimentazione di tipo industriale (**foto 7 e 8, Allegato 13b**);
- *Infissi esterni*: il locale è dotato di un portone d'ingresso in metallo a due ante (**foto 6 e7, Allegato 13b**);
- *Infissi interni*: non presenti;
- *Impianti tecnologici*: l'immobile risulta essere dotato di impianto elettrico e di illuminazione.

12.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA – LOTTO 2

Il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'immobile si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall'*Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;



- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, essa deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*. La stima è stata effettuata utilizzando 3 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bari, nei pressi di viale Europa, in vendita locale ad uso autorimessa situato al piano interrato. Superficie commerciale pari a 24 mq. *Prezzo di Vendita: € 21.000,00.*

➤ **Comparativo A2**

A Bari, nei pressi di via Giovanni Candura, in vendita locale ad uso autorimessa. Superficie commerciale pari a 30 mq. *Prezzo di Vendita: € 25.000,00.*

➤ **Comparativo A3**

A Bari, in via Bruno Buozzi, in vendita locale ad uso autorimessa. Superficie commerciale pari a 16 mq. *Prezzo di Vendita: € 15.000,00.*



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3
Ubicazione	Bari	Bari	Bari	Bari
Valore Mercato (€)	-	21.000,00 €	25.000,00 €	15.000,00 €
Superficie Commerciale (mq)	31,00	24,00	30,00	16,00
Valore Mercato (€/mq)	-	875,00	833,33	937,50

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: Bari - Fascia/Zona: Suburbana/S. Paolo Codice di zona: E11 Microzona catastale n: 5 Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico - Destinazione: Residenziale Tipologia: Autorimesse	
Min	Max
600,00	800,00
Valore Medio	700,00



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'immobile oggetto del procedimento, il più probabile valore di mercato, è compreso fra €/mq 600,00 ed €/mq 800,00.

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano l'immobile oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
0,95	1,00	0,90	0,95

Caratteristiche Intrinseche:

Stato conservativo e di manutenzione	Conformità edilizia	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
0,90	1,00	0,90	0,80	0,90

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle dei *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi agli immobili oggetto di questa perizia sia **0,86** e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **800,00 €/mq**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
31,00	800,00	0,86	21.204,00



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

13. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

LOTTO 1

A - Valore di Mercato dell'immobile	€	165.021,68
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	24.753,25
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	140.268,43
Che si arrotonda a		€ 141.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 1		€ 141.000,00
---------------------------------------	--	---------------------



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

LOTTO 2

A - Valore di Mercato dell'immobile	€	21.204,00
B - Abbattimento Forfettario 15%	€	3.180,60
C - PREZZO DI VENDITA [A - B]	€	18.023,40
Che si arrotonda a		€ 19.000,00

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO 2		€ 19.000,00
---------------------------------------	--	--------------------

Bitonto, 19/10/2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda



14. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 70/2023
- b) **Proprietà:** Sig.ra _____, proprietaria in misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bari (BA), viale Europa n. 73.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un immobile adibito ad uso ufficio, situato al secondo piano di uno stabile ubicato nel Comune di Bari, in viale Europa, con annesso posto auto di pertinenza esclusiva situato al secondo piano interrato dello stesso stabile; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 137,25 mq.
- e) **Identificazione catastale:**
- Immobile sito nel Comune di Bari (BA), viale Europa n. 73, piano 2, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 772, categoria A/10, classe 2, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 131 mq, rendita € 2.668,79;
 - Immobile sito nel Comune di Bari (BA), viale Europa, piano S2, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 372, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 25 mq, rendita € 143,78.
- f) **Conformità edilizia:** gli immobili costituenti il lotto oggetto di perizia risultano essere parte di un edificio realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bari della Concessione Edilizia n. 89 del 01/10/1990 e, successivamente, delle Concessioni Edilizie in Variante n. 255 del 30/07/1993, n. 374 del 10/05/1994 e n. 126 del 30/09/1994. I lavori di realizzazione del fabbricato sono stati ultimati in data 13/02/1995 e la struttura è stata dichiarata parzialmente abitabile in data 16/02/1995.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 141.000,00 (centoquarantunomila/00)



LOTTO 2

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. N. 70/2023
- b) **Proprietà:** Sig.ra _____, proprietaria in misura di 1/1 in regime di separazione dei beni.
- c) **Ubicazione:** Comune di Bari (BA), viale Europa.
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un locale ad uso autorimessa situato al terzo piano interrato di uno stabile ubicato nel Comune di Bari, in viale Europa; il lotto ha una superficie commerciale complessiva pari a 31 mq.
- e) **Identificazione catastale:** Immobile sito nel Comune di Bari (BA), viale Europa, piano S3, distinto al catasto fabbricati di detto Comune al foglio 13, particella 277, subalterno 575, categoria C/6, classe 2, consistenza 24 mq, superficie catastale totale 31 mq, rendita € 143,78.
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile costituente il lotto oggetto di perizia risulta essere parte di un edificio realizzato in seguito al rilascio da parte del Comune di Bari della Concessione Edilizia n. 89 del 01/10/1990 e, successivamente, delle Concessioni Edilizie in Variante n. 255 del 30/07/1993, n. 374 del 10/05/1994 e n. 126 del 30/09/1994. I lavori di realizzazione del fabbricato sono stati ultimati in data 13/02/1995 e la struttura è stata dichiarata parzialmente abitabile in data 16/02/1995.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 19.000,00 (diciannovemila/00)



ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 772;
- 2) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 372;
- 3) Visura storica dell'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 575;
- 4) Atto Rep. n. 33430 del 28.04.2008 del Notaio Cioffi Giuseppina;
- 5) Estratto di matrimonio dei Sig.ri _____ ;
- 6a) Verifica sussistenza contratti di locazione presso Agenzia delle Entrate di Bari;
- 6b) Contratto di locazione n. 2583 del 01.02.2018, Sig.ra _____ ;
- 7a) Concessione Edilizia in Variante n. 255 del 30.07.1993;
- 7b) Concessione Edilizia in Variante n. 374 del 10.05.1994;
- 7c) Concessione Edilizia in Variante n. 126 del 30.09.1994;
- 7d) Dichiarazione di abitabilità del 16.02.1995;
- 8) Verifica sussistenza spese insolute presso Amministratore di condominio;
- 9a) Ispezione ipotecaria su Sig.ra _____ ;
- 9b) Ispezione ipotecaria su Sig. _____ ;
- 9c) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 772;
- 9d) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 372;
- 9e) Ispezione ipotecaria su immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 575;
- 10a) Iscrizione del 05.05.2008, R.G. 20046, R.P. 3926;
- 10b) Trascrizione del 06.03.2023, R.G. 10603, R.P. 8006;
- 11a) Planimetria castale dell'immobile Fg.13, Part. 277, Sub. 772;
- 11b) Planimetria catastale dell'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 372;
- 11c) Planimetria catastale dell'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 575;
- 12) Elaborato Planimetrico relativo all'immobile Fg. 13, Part. 277, Sub. 772;
- 13a) Documentazione Fotografica Lotto 1;



Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giacomo Matteotti n.56 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

13b) Documentazione Fotografica Lotto 2.

