

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa C. Cutolo

Procedura : n° 200/2023 R.G.Es. (Cartabia)

Creditore procedente : Organa SPV S.r.l.

Avv.ti : Stefano Menghini- Milano e Giulia Galati - Roma

Debitori Esecutati : *OMISSIS*

E.D.G. : Ing. Maria Gabriella Caizzi

RELAZIONE DI STIMA

VERSIONE PRIVACY



INDICE

1.	<u>PREMESSA</u>	3
2.	<u>MANDATO</u>	3
3.	<u>DOCUMENTI ACQUISITI E PRODOTTI</u>	9
4.	<u>SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI</u>	9
5.	<u>RELAZIONE ESTIMATIVA</u>	10
6.	<u>DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI</u>	11
7.	<u>DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO</u>	13
8.	<u>SCHEMA SINTETICA CATASTALE IMMOBILE</u>	16
9.	<u>LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA</u>	16
10.	<u>PROVENIENZA</u>	18
11.	<u>FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE</u>	20
12.	<u>STIMA</u>	21
13.	<u>CONCLUSIONI</u>	23



PREMESSA

Con provvedimento del G.E. Dott.ssa Cutolo del 21/07/2023, la sottoscritta Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi, veniva nominata EdG nella procedura in oggetto. In data 25/07/2023 la stessa accettava detto incarico e inviava, mezzo pec, verbale di giuramento di rito. Con lo stesso provvedimento veniva nominato quale Custode nella medesima Procedura l'Avv. Laura Di Bari.

MANDATO

Il G.E. formulava il seguente quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima effettuando il deposito telematico in modalità pct. :

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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al 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 precedente 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 precedente 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 precedente 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 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 ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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



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

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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.

.-.-.-.-.-

PERIZIA DI STIMA

Documenti Acquisiti e Prodotti

All. A (Verbali Sopralluoghi, Documentazione Anagrafica);

All. B (Visure Storiche e Planimetrie Catastali);

All. C (Documentazione U.T.C.)

All. D (Documentazione Ipotecaria e Notarile);

All. E (Planimetrie);

All. F (Rilievo fotografico);

All. G (Check list sistema conservatoria);

All.ti H1-H2 (Tabelle Superfici).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta, preliminarmente, ha eseguito lo studio approfondito dei documenti scaricati dal fascicolo digitale, ha acquisito visure catastali, richiesto documentazione presso l'Anagrafe - Ufficio di Stato Civile del Comune di Bari oltre a concordare con la Custode Avv. Laura Di Bari il primo accesso per il giorno 3 ottobre 2023, (All.A:Verbale primo accesso).

In tale data l'Avv. Laura Di Bari, in qualità di Custode, procedeva ad informare la parte debitrice delle rispettive nomine e dei compiti in capo agli ausiliari del Giudice nonché dei doveri degli esecutati. Contestualmente la scrivente svolgeva attenta ispezione delle caratteristiche dell'immobile rilevando la parziale difformità dello stesso da quanto riportato nella planimetria catastale acquisita agli atti. Rilevava inoltre la presenza di un vano sotterraneo il cui accesso risultava impedito dalla presenza di masserizie ed altri ingombranti. Quanto riscontrato rendeva necessaria la ricerca approfondita di



documentazione per verificare la legittimità delle parti di immobile non riportate nella documentazione catastale e, a seguire, ulteriori accessi per ispezionare gli ambienti interrati ed eseguire dettagliato rilievo metrico e fotografico. Ciò ha comportato la necessità di chiedere ed ottenere un rinvio del deposito degli elaborati di stima.

Si sono quindi svolti ulteriori sopralluoghi nei giorni 20 febbraio e 12 marzo 2024, quando alla presenza del sig. *OMISSIS* si è provveduto a rilevare metricamente e fotograficamente l'intero immobile comprensivo di cortile e locali interrati oltre a verificare la presenza e lo stato degli impianti tecnologici.

La scrivente si è recata presso l'U.T.C., l'Agenzia del Territorio di Bari, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, presso l'Agenzia delle Entrate – Registro e presso l'Archivio Notarile di Bari dove ha acquisito tutta la documentazione e le informazioni sulla scorta delle quali ha redatto la perizia estimativa richiesta.

RELAZIONE ESTIMATIVA: LOTTO UNICO

Preliminarmente si precisa quanto richiesto:

- 1) Il Creditore procedente ha depositato Certificazione Notarile sostitutiva del Dott. Luca Dell'Aquila Notaio in Santa Maria Capua Vetere (CE) risalente sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.
- 2) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione Storica Catastale risalente anteriormente alla data del pignoramento e riportante gli esatti dati catastali attuali e storici ;
- 3) Il Creditore procedente ha depositato estratto di mappa catastale;
- 4) Il Creditore procedente non ha depositato l'estratto catastale storico;
- 5) Il Creditore procedente non ha depositato Certificazione di Stato Civile dei debitori, acquisite ed allegate (All. A) dalla scrivente. Dalla documentazione acquisita la debitrice risulta coniugata in regime di divisione di beni, residente in *OMISSIS*. (All. A)

INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA: LOTTO UNICO



Il compendio da valutare, sulla scorta dell'atto di pignoramento emesso da UNEP-Bari Corte d'Appello di Bari con repertorio N. 4018 del 17/05/2023 e trascritto presso la Conservatoria dei R.R.I.I. di Bari in data 01/06/2023 con nn. 26878/20271 contro *OMISSIS* per la quota pari all'intero della piena proprietà a favore di *ORGANA SPV SRL* con sede in Conegliano (TV) CF: 05277610266 , in esso così individuato e così costituito:

1) *Immobili siti in Bari (BA) Vico III di Via Capitaneo n.3 censiti all'NCEU di detto Comune, alla sez.PA, al foglio 1, part. 1104, sub. 1, e sez. PA p.lla 82, sub 7 (graffate) categoria A/3, P.T., vani 2,5, mq 62 (detta unità, in virtù di variazione deriva dalla soppressione dell'originaria consistenza sez. PA foglio 1 p.lla 82 sub 5 graffata p.lla 1104 cat. A/6).*

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI:

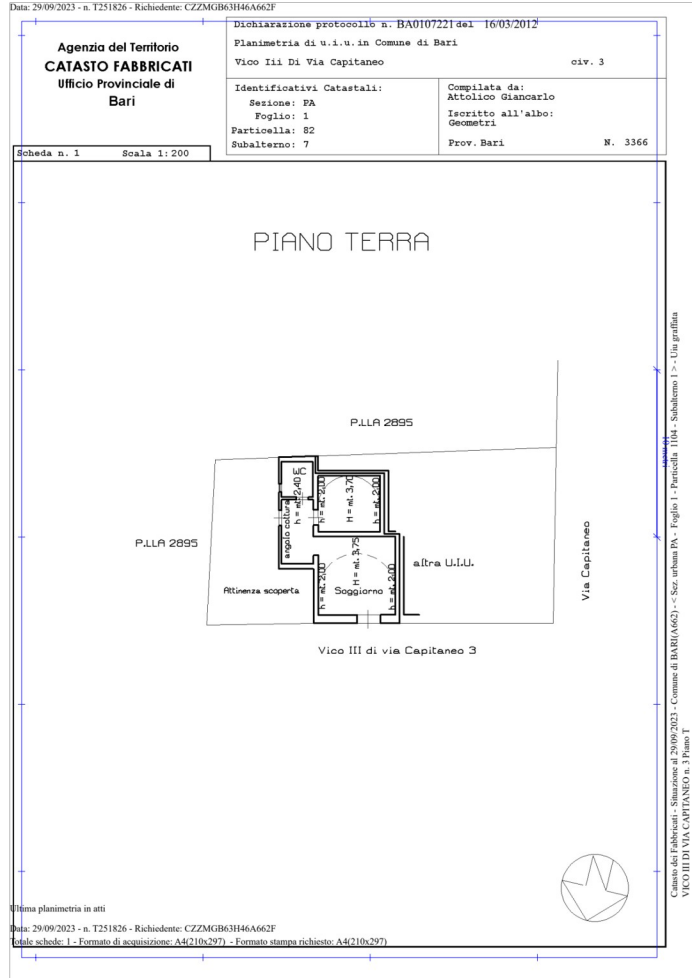
Trattasi di un immobile sito nel comune di Bari, quartiere Palese in zona periferica rispetto al nucleo marinaro della ex frazione di Palese e separato da questo dal tracciato della linea ferroviaria. Consiste in una casa d'abitazione a piano terra costruita in aderenza ad un altro fabbricato simile.

L'immobile oggetto di stima ha accesso dal vico III di via Capitaneo che rappresenta un lungo asse viario che dall'entroterra, superata la ferrovia, raggiunge la costa in prossimità del porticciolo. Confina ad N-E con vico III di via Capitaneo, a S-E e S-O con area scoperta di un edificio condominiale, a N-O con altro edificio costituente il sub 6 della stessa particella, di proprietà di *OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS, OMISSIS*. (Le quote di proprietà riportate in visura non risultano corrette)

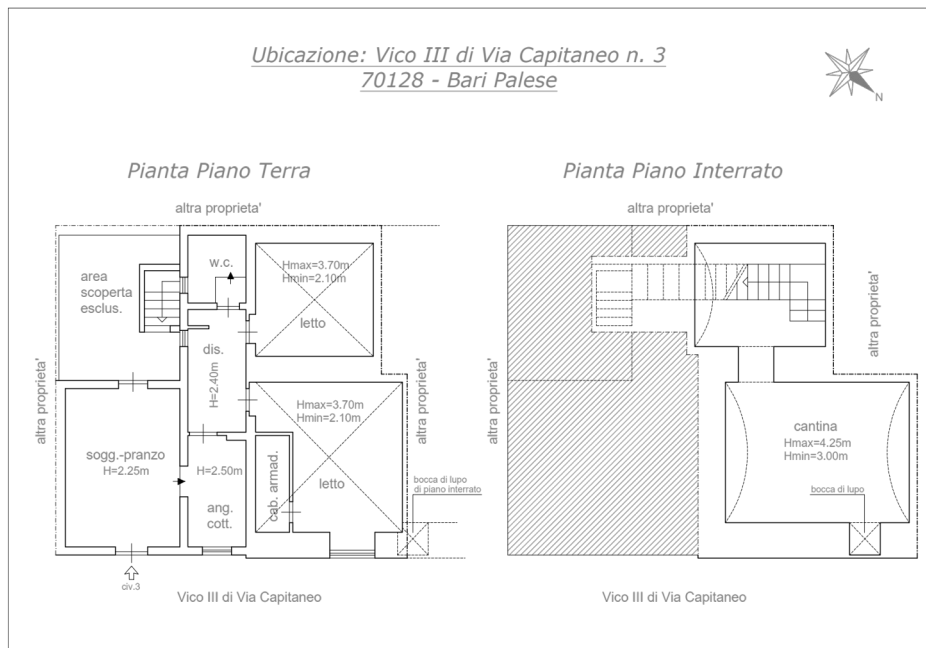
E' individuato catastalmente nel catasto fabbricati del comune di Bari sez. PA al fg. 1, p.lla 1104, sub 1 graffata alla p.lla 82 sub 7, categ. A3, classe 5°, consistenza 2,5 vani, superficie catastale metri quadri 62 totali, di cui coperti 57, rendita catastale € 387,34.



Planimetria catastale



Planimetria rilevata



DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

L'immobile costa di una casa d'abitazione a piano terra con piccolo cortile scoperto attraverso il quale si accede a due ambienti interrati (All.F: foto nn. 0A, 14E, 2C, 3C, 12C) L'accesso al civico 3 di Vico III di Via Capitaneo immette attraverso una porta blindata in un ambiente soggiorno da cui a destra (All.F1: foto nn. 1A-2A), salendo un gradino, si accede alla zona cucina (All.F2 : foto nn. 3A). Attraversata la zona cucina si accede, attraverso una porta scomparsa, ad un disimpegno sul quale aprono le porte delle due camere da letto e, sul fondo, la porta del bagno. (All.F2 : foto nn. 4A-5A) La prima camera da letto è ampia, aerata ed illuminata da una finestra che affaccia sul vico di accesso. Il soffitto è costituito da una pannellatura in cartongesso con faretti per l'illuminazione e nasconde un'alta volta a crociera. Al suo interno è realizzato un ambiente guardaroba. (All.F2: foto nn. 6A-11A) Le pareti sono finite ad intonaco tinteggiato bianco mentre la parete di testa del letto è ricoperta di listelli in pietra grigia. Il secondo vano letto ha dimensioni inferiori al primo ed è privo di finestre. Il soffitto è in cartongesso con faretti e, anche quest'ambiente è voltato a crociera. (All.F1F2 : foto n. 12A) Per accedere al vano bagno bisogna superare due gradini, uno esterno ed uno interno, realizzati per il contenimento a pavimento delle condotte idriche e di scarico. Il bagno è dotato di box doccia ed è aerato ed illuminato da una piccola finestrella che affaccia sul cortiletto. Le pareti ed il pavimento sono ricoperte da piastrelle ceramiche a fondo chiaro con venature più scure e cornici decorative. (All.F2 : foto nn. 13A-15A) La pavimentazione di tutto l'appartamento è uniforme con piastrelle ceramiche rettangolari di colore grigio e le pareti sono finite ad intonaco civile tinteggiato bianco. Gli infissi esterni sono a taglio termico e vetro camera, solo quello della camera da letto è dotato di scuri, le porte sono ad anta battente in legno laccato mentre quella che immette nel disimpegno è a scomparsa. La porta d'ingresso è blindata con serrature di sicurezza. La qualità delle finiture dell'appartamento è discreta e la manutenzione buona a meno di zone in cui la pavimentazione è lesionata a causa di lieve cedimento del massetto di sottopavimentazione. (All.F2 : foto nn. 17A-20A)

L'altezza netta interna misurata è di m 2,75 nelle camere da letto, m 2,25 nel vano



soggiorno, m 2,50 nell'ambiente cucina, m 2,40 nel disimpegno e m 2,15 nel bagno.

L'impianto elettrico, telefonico e TV presenti, ma privi di attestazione di conformità.

Non è presente impianto di riscaldamento alimentato a combustibile ma sono installati due condizionatori i cui split sono montati uno in soggiorno e l'altro nel disimpegno.

L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldacqua elettrico. (All.F2: foto nn. 21A-22A)

Gli impianti idrico e fognante sono regolarmente collegati alle rispettive reti urbane.

Il prospetto dell'edificio su Vico III di Via Capitaneo è finito ad intonaco con una zoccolatura realizzata con scaglie di pietra calcarea.

L'edificio, nel suo insieme, mostra evidenti tracce di rimaneggiamenti infatti il nucleo originale è costituito dai due vani con volte a crociera certamente edificati ante 1942, successivamente (ma non è possibile datare tale intervento) è stato realizzato il corpo corrispondente all'attuale disimpegno e bagno come risulta dalla planimetria catastale denunciata il 16 marzo 2012. Dopo tale data dovrebbero essere stati realizzati i due avancorpi costituenti l'ambiente cucina e l'ambiente ingresso-soggiorno. La struttura del nucleo originario è in muratura con volte a crociera, quella del primo ampliamento e a muratura portante e copertura costituita da soletta in calcestruzzo mentre quella dell'ultimo ampliamento è in muratura con copertura realizzata con pannelli sandwich in lamiera grecata (nulla di certo si può dire su come è stata realizzata la copertura dell'ambiente cucina). (All.F1: foto nn. 1E-21E) Dalla foto n. 7E si rileva la presenza di una finestra che non ha nessun riscontro all'interno dell'abitazione, probabilmente è nascosta dal controsoffitto presente nella seconda camera da letto. E evidente che i ripetuti rimaneggiamenti subiti dall'edificio e l'impossibilità ad accedere ai lastrici solari rendono la descrizione dettagliata dell'immobile molto complessa e non esaustiva.

Come già anticipato, al di sotto dell'abitazione sono presenti due ambienti interrati ai quali si accede attraverso un varco che si apre nel cortile, ora protetto da un avancorpo in muratura. In origine gli ambienti utili erano due con quota di calpestio a circa -4,5 m dal piano stradale. Successivamente a seguito di rimaneggiamenti il primo ambiente è stato quasi del tutto occupato da una scala in calcestruzzo pertanto attualmente il vano utile è



uno solo, scavato nel tufo e coperto con volta a botte realizzata con conci in tufo calcarenitico. L'ambiente descritto ha superficie maggiore della sovrastante unità immobiliare sporgendo per circa un metro al di sotto della superficie del confinante subalterno 6 come si evince dalla planimetria redatta dalla scrivente e dalla posizione della bocca di lupo presente sul prospetto in corrispondenza dell'unità immobiliare confinante. (All.F3: foto nn. 1C-19C)

Urbanisticamente ricade in zona B/7 omogenea di rinnovamento urbano. L'area non è caratterizzata da alcun indice di pericolosità idraulica nè geomorfologica nel PAI. Non sono presenti vincoli previsti nel PPTR.

La superficie commerciale legittima è di m² 81 difforme da quella riportata in Catasto in quanto i locali a piano interrato non sono stati denunciati. La superficie commerciale dello stato dei luoghi attuale comprensiva degli ambienti non legittimi dal punto di vista tecnico ed urbanistico è di m² 103. Il dettaglio è riportato nella tabella delle superfici di seguito allegata.

TABELLA SUPERFICI LEGITTIME IMMOBILE
Vico III Via Capitaneo civ. 3 – 70128 Bari-Palese

N	Ambienti	Superfici nette m ²	Coeff. correttivo %	Superfici nette ponderate m ²	Altezza interna m	Esposizione	Piano
1	Corridoio	6,75	100%	6,75	2,40	E	T
2	Vano letto 1	17,60	100%	17,60	3,70-2,10	NE	T
3	Cabina Armadio	3,15	100%	3,15	3,00-2,10	Cieco	T
4	Vano letto 2	12,80	100%	12,80	3,70-2,10	Cieco	T
5	Bagno	3,80	100%	3,80	2,20	E	T
	Sup. interna netta	44,10		44,10			
	Totale Sup. interna lorda	52,10		52,10			
	Totale Sup. lorda	62,80		62,80			
	Cantina	54,00	25%	13,50	4,25-3,00	Cieco	S 1
	Totale Sup. pertinenze accessorie	54,00		13,50			
	Area Scoperta proprietà esclusiva*	47,80	10,00%	4,78			T
	Totale Sup. pertinenze di ornamento	47,80		4,78			

Totale superficie commerciale (OMI) 81 m²

La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"2018 (A.d.E.)



TABELLA SUPERFICI IMMOBILE STATO DI FATTO
Vico III Via Capitaneo civ. 3 – 70128 Bari-Palese

N	Ambienti	Superfici nette m²	Coeff. correttivo %	Superfici nette ponderate m²	Altezza interna m	Esposizione	Piano
1	Vano ingresso-soggiorno-pranzo*	17,70	100%	17,70	2,25	NE-SO	T
2	Vano cucina*	6,35	100%	6,35	2,50	NE	T
3	Corridoio	6,75	100%	6,75	2,40	E	T
4	Vano 1	17,60	100%	17,60	3,70-2,10	NE	T
5	Cabina Armadio	3,15	100%	3,15	3,00-2,10	Cieco	T
6	Vano 2	12,80	100%	12,80	3,70-2,10	Cieco	T
7	Bagno	3,80	100%	3,80	2,20	E	T
Totale Sup. interna netta		68,15		68,15			
Totale Sup. interna lorda		74,90		74,90			
Totale Sup. Lorda		88,00		88,00			
	Cantina	54,00	25%	13,50	4,25-3,00	Cieco	S1
Totale Sup. pertinenze accessorie		54,00		13,50			
	Area Scoperta proprietà esclusiva	18,00	10,00%	1,80			T
Totale Sup. pertinenze di ornamento		18,00		1,80			

Totale superficie commerciale (OMI) 103 m²

1 * ambienti privi di legittimità urbanistica

2 La tabella è stata redatta sulle linee guida del "Manuale della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare"2018 (A.d.E.)

SCHEDE SINTETICA CATASTALE IMMOBILE

Dall'esame della documentazione rilasciata dall'Agenzia del Territorio di Bari si evince che l'immobile, oggetto di pignoramento, è risultato allibrato con i seguenti dati catastali (All.B):

- Indirizzo:.....Vico III di Via Capitaneo n. 3
- Piano..... T
- Comune..... Bari
- Sezione Urbana..... PA
- Foglio..... 1
- Particella..... 82
- Subalterno.....7
- Particella..... 1104
- Subalterno.....1
- Categoria Catastale.....A/3
- Classe 5



- Consistenza..... 2,5 vani
- Superficie catastale 62 mq escluse aree scoperte 57 mq
- Rendita Catastale..... Euro 387,34
- Intestazione: *OMISSIS* Diritto di: Proprieta' per 1/1

I passaggi di proprietà acquisiti nell'ispezione ipotecaria sono stati regolarmente denunciati all'UTE e sono presenti nella visura storica catastale acquisita dalla scrivente ed allegata.(All.B)

LEGITTIMITA' TECNICO-URBANISTICA

La planimetria catastale acquisita presso l'UTE non è conforme allo stato dei luoghi (All. B) in quanto:

- 1) non risultano inseriti gli ambienti interrati che, stante la circolare dell'Agenzia delle Entrate del 26 giugno 2020 e la successiva Nota prot. n. 321457 del 06 ottobre 2020, avendo accesso dall'interno della proprietà individuale (cortile interno) non deve assumere subalterno diverso da quello dell'abitazione.
- 2) la planimetria catastale attuale non riporta il vano soggiorno-pranzo di recente realizzazione.

A seguito di ricerca degli atti di provenienza presso l'Archivio notarile di Bari si è potuto verificare che in nessuno degli atti rintracciati a ritroso fino alla passaggio di proprietà per successione in morte di *OMISSIS* (den. 75 voltura 908) si è rilevato che in nessun atto vengono riportati i vani interrati.

A seguito di istanza depositata presso l'archivio dell'UTC di Bari si è verificata la totale mancanza di documentazione sia originaria che successiva relativamente all'immobile oggetto di stima.(All. C) La scrivente può affermare, sulla base dei rilievi svolti, che la parte originaria, composta dalle due camere da letto attuali, avente struttura muraria con volte a crociera è antecedente al 1942 mentre è possibile datare, antecedente al 1967, il successivo ampliamento della zona con copertura costituita da soletta in calcestruzzo dove doveva essere alloggiato l'ambiente cucina infatti sia nell'atto del notaio Mardesic del 2000 che in quello dello stesso notaio del 2003 l'immobile viene descritto come: *casa*



in Bari frazione Palese al Vico III Capitaneo n. 3 composta da due vani, cucina, e retrostante cortile [...] e in ambedue gli atti si legge: "in riferimento alla legge 47-85 la venditrice dichiara e garantisce che l'immobile in parola è stato costruito prima del 1° settembre 1967 e che dalla data di ultimazione lavori non ha subito interventi succettibili di sanatoria."

Pertanto se ne può ricavare che i volumi certamente abusivi sono quelli corrispondenti all'attuale ambiente cucina e al vano soggiorno-pranzo caratterizzati dall'aver la copertura realizzata con struttura precaria.

Nonostante la presenza nel compendio da stimare di una superficie libera rappresentata dal cortile, la cubatura sviluppata da tale superficie in base ai parametri urbanistici della zona B/7 del PRG non è sfruttabile per la sanatoria dei volume edificati in quanto già utilizzata a favore dell'edificio confinante così come pattuito nell'atto notarile di "asservimento vincolo a parcheggio e ad autorimessa", acquisito agli atti dalla scrivente (All. D), del notaio Caterina Mardesic stipulato il 20 dicembre 2000 nel quale si legge: "*[...] come in effetti si asserve con il presente atto a titolo gratuito ed a favore del comune di Bari al fine di ottenere la variante alla C.E. n. 24/99 l'area di mq 64 che ha espresso l'ulteriore volumetria individuata catastalmente al foglio 1 particella 1104 - ente urbano - are 00,64 così come risulta dalla planimetria allegata [...]*"

Alla luce di quanto evidenziato l'opera descritta costituisce un intervento abusivo di ristrutturazione edilizia e, in tal caso, la repressione dell'abuso comporta l'ingiunzione ex art.33 del DPR 380-2001 e conseguente ordine di demolizione, che alla luce del comma 6, comporta il pagamento di oneri non quantificabili esattamente in via preventiva.

In merito all. Art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile non ricade tra quelli assoggettati a regime IVA secondo quanto contemplato nel citato articolo. (Non è ceduto da Impresa costruttrice nè da impresa che abbia eseguito lavori negli ultimi 5 anni)

L'immobile è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che scade il primo luglio 2015 ed attribuisce all'immobile classe energetica D. Il documento è allegato all'atto notarile di compravendita a rogito Notaio Camata del 3 luglio 2015

L'immobile è occupato dalla famiglia convivente della debitrice eseguita come risulta



dalla Certificato cumulativo acquisito dalla scrivente e allegato agli atti (All. A) Inoltre si è verificato presso l'ADE l'inesistenza di contratti sia gratuiti che onerosi aventi ad oggetto l'immobile pignorato.

PROVENIENZA

Sulla base della documentazione notarile acquisita in copia e/o trascritta a mano dalla scrivente presso l'Archivio Notarile, si può attestare che all'atto della Trascrizione del pignoramento del 01/06/2023 - Registro Particolare 20271 Registro Generale 26878 emesso da UNEP-Bari Repertorio 4018 del 17/05/2023 a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F.: 05277610266 l'immobile individuato nel Catasto di Bari Sezione urbana PA, Foglio 1 Particella 1104 Sub. 1 graffato al Foglio 1 Particella 82 Sub. 7 risultava di proprietà di *OMISSIS* per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1 in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Olga Camata in Acquaviva delle Fonti del 3 luglio 2015 rep. 322 – raccolta 297 trascritto a Bari il 9 luglio 2015 ai nn 27389/21026. In detto atto (ALL.C) i coniugi *OMISSIS* vendono alla Sig.ra *OMISSIS* che "*accetta ed acquista la piena proprietà del seguente immobile : Casa sita nel Comune di Bari - Palese Macchie al III Vico Capitaneo n.3, al piano terra composta da due vani, cucina e retrostante cortile; confinante: con la detta via, con proprietà e con proprietà , loro eredi e/o aventi causa. Censita al N.C.E.U. del Comune di Bari, come segue: Sezione Urbana PA, foglio 1, mappale 82 sub. 7 e 1104 sub.1 graffata (ex particella 82 sub.5 e 1104 graffata), Vico III di Via Capitaneo n.3 piano T, Zona Censuaria 4, categoria A/3, classe 5, vani 2,5, R.C. Euro 387,34. La parte venditrice dichiara, e la parte acquirente ne prende atto e conferma, che i dati catastali e la planimetria depositata in catasto in data 16 marzo 2012 protocollo n.BA0107221 e rilasciata in data primo luglio 2015 con il numero T16230, sono conformi allo stato di fatto della unità immobiliare urbana oggetto del presente atto, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. Quanto sopra descritto viene dedotto in contratto a corpo, non a misura, con tutti i diritti, azioni, ragioni, usi, adiacenze, pertinenze, accessioni, servitù inerenti attive e passive, giusta i titoli di provenienza e lo*

19/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail: mg.caizzi@libero.it



stato di fatto e con le precisazioni contenute nell'atto di asservimento a rogito del Notaio Caterina Mardesic di Bitonto in data 20 dicembre 2000 repertorio n.41208, registrato a Bari 2 l'8 gennaio 2001 al n.55/1A e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 gennaio 2001 ai nn.1457/1062, 1458/1063 e 1459/1064."
(All. D)

I coniugi *OMISSIS* e *OMISSIS*, in regime di comunione dei beni, erano proprietari dell'immobile precursore individuato nel Catasto di Bari Sezione urbana PA, Foglio 1 Particella 1104 Sub. 1 graffato al Foglio 1 Particella 82 Sub. 5 in virtù dell'atto di compravendita a rogito del Notaio Caterina Mardesic del 27/03/2003 rep. 50857 trascritto il primo di aprile 2023 ai nn.14769/10467 contro il sig. *OMISSIS* in regime di divisione dei beni. Il sig. *OMISSIS* aveva acquistato con atto a rogito del Notaio Caterina Mardesic del 16/03/2000 rep. 38519 trascritto il 20/03/2000 ai nn. 6340/9256 contro *OMISSIS* la quale ne era entrata in possesso a seguito successione ereditaria in morte di *OMISSIS*

La storia catastale dell'immobile è coerente con la storia ipotecaria e i passaggi di proprietà sono stati verificati dalla scrivente dagli atti notarili originali archiviati presso l'Archivio Notarile di Bari.

FORMALITA' A CARICO DELL'IMMOBILE

Per quanto acquisito dalla documentazione prodotta e allegata al fascicolo di parte procedente (Certificato Notarile a firma del Dott. Luca Dell'Aquila, e dalle visure acquisite dalla scrivente presso l'ufficio RRII, l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità:

- 1) ISCRIZIONE del 09/07/2015 - Registro Particolare 3585 Registro Generale 27390 Pubblico ufficiale Camata Olga Repertorio 323/298 del 03/07/2015 Ipoteca Volontaria di € 188.000,00 derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario di € 94.000,00 a favore di Banco di Napoli S.p.A. con sede in Napoli C.F. 04485191219 con domicilio ipotecario in Napoli via Toledo n.117 sull'immobile individuato nel Catasto di Bari Sezione urbana PA, Foglio 1 Particella 1104 Sub. 1 graffato al Foglio 1 Particella 82 Sub. 7 (già sub 5)
- 2) TRASCRIZIONE del 01/06/2023 - Registro Particolare 20271 Registro Generale

20/23

Ing. Maria Gabriella Caizzi Via Vittorio Veneto n. 62/G 70129 Bari Tel 3337715137 e-mail: mg.caizzi@libero.it



26878 Pubblico ufficiale Corte d'Appello di Bari Rep. 4018 del 17/05/2023 Verbale di Pignoramento Immobili a favore di ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV) C.F.: 05277610266 contro *OMISSIS* per il diritto di Proprieta' per la quota di 1/1 dell'immobile individuato nel Catasto di Bari Sezione urbana PA, Foglio 1 Particella 1104 Sub. 1 graffato al Foglio 1 Particella 82 Sub. 7

- 3) TRASCRIZIONE del 16/01/2001 Registro Particolare 1062 Registro Generale 1457 Pubblico ufficiale Mardesic Caterina Repertorio 41208 del 03/07/2015 di atto di Costituzione di Vincolo di Destinazione sulla particella 1104 del foglio 1 del Catasto terreni di Bari-PA per una superficie di are 00,64 a favore del Comune di Bari (All. D)

La scrivente, come facilmente rilevabile dalla descrizione fatta in relazione, dichiara l'immobile non frazionabile. L'immobile non ha vincoli storico-artistici. Non risultano, per quanto si sia potuto verificare, spese e/o oneri di tipo condominiale con l'immobile in aderenza individuato con sub. 6 della stessa particella.

STIMA

Procedimento di stima:

I parametri di raffronto utilizzati sono:

- quotazioni immobiliari OMI relative al 1° E 2° semestre 2023, comune di Bari, Fascia/zona: Centrale, codice di zona E9, microzona catastale n.9, tipologia prevalente Ville e Villini, valore di mercato in condizioni di stato conservativo normale per abitazioni di tipo economico, compreso tra 1400,00 €/m² e 1600,00 €/m², considerando la superficie lorda.
- Nel prezzo di mercato più probabile individuato dalla scrivente si è tenuto conto che l'immobile si trova in zona ben servita rispetto alla viabilità e alla dotazione di servizi, ed anche dell'andamento quantitativo delle compravendite e il rilevante numero di immobili simili attualmente offerti sul mercato. Si è, altresì, valutato il valore urbanistico del suolo ricadente in zona B/7 di rinnovamento urbano scomputando la volumetria già ceduta con atto del Notaio Mardesic del 2000.



- Si è tenuto conto delle caratteristiche dell'immobile, dello stato delle finiture e dello stato di conservazione, dei volumi abusivi e di tutto quanto dettagliatamente descritto in relazione.

In conclusione confrontando la tipologia e il taglio dell'immobile e le sue dotazioni, l'esposizione, la dotazione di ambienti interrati ad uso cantina, la qualità e lo stato di conservazione, la posizione rispetto alla costa e al centro turistico, tenendo conto altresì che è dotato di Attestazione di Prestazione Energetica (APE) che scade il primo luglio 2015 ed attribuisce all'immobile classe energetica D, non è dotato di posto auto, si ritiene che l'immobile oggetto della presente stima si attesti verso i valori più bassi rispetto a quelli attualmente di mercato computando la sola superficie legittima essendo l'ambiente soggiorno-cucina coperto da struttura precaria e non sanabile urbanisticamente.

La scrivente, per tutte le valutazioni fatte ed esplicitate ritiene congruo il valore pari a 1500,00 €/m² che moltiplicato per la superficie di mq 81,00 considerando la sola parte di edificio legittima sia dal punto di vista urbanistico che statico in considerazione della evidenziata precarietà delle coperture dei vani realizzati recentemente. (vedi tabelle)

Tale valutazione porta ad un valore complessivo di € 121.500,00

(dico Euro centoventunomilacinquecento//00)

Tale cifra va decurtata dei costi sia sanzionatori che d'impresa per la demolizione dei volumi abusivi stimabile approssimativamente in 10.000,00 Euro Inoltre i quesiti dell'incarico di che trattasi chiedono che il valore vada decurtato del 15% per vizi occulti.

CONCLUSIONI

Concludendo, premesso tutto quanto sopra, si stima il più probabile valore attuale di mercato dell'immobile de quo nella sua interezza poichè nella sua interezza (con le precisazioni fatte relativamente ai volumi abusivi) oggetto di pignoramento (giugno 2024), nello stato di fatto di cui alla descrizione esposta in: € 121.500,00

(dico Euro centoventunomilacinquecento//00)

A seguito della sottrazione dei costi sanzionatori e di demolizione dei volumi abusivi e della richiesta decurtazione del 15% il prezzo più congruo da porre a base d'asta è € 94.775,00 (dico Euro novantaquattromilasettecentosettantacinque//00)



L'immobile è destinato a civile abitazione e, come accertato con Certificato di Residenza e Stato di Famiglia (All. A), é residenza e domicilio del nucleo familiare dell'executata. Non risulta, altresì, presso l'Anagrafe Tributaria dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari - Ufficio Territorio, alcun contratto di locazione sia oneroso che gratuito avente ad oggetto l'immobile di che trattasi.

Si può dichiarare che resterà a carico dell'immobile il vincolo di Destinazione trascritto in data 16-01-2001 come dettagliatamente descritto in relazione.

Si evidenzia a conclusione dell'incarico che dovrebbe essere denunciata presso l'UTE la presenza del piano interrato (cantina) redigendo nuovo DocFa, cosa che allo stato attuale, stante la presenza dei volumi abusivi, non è regolare.

La sottoscritta C.T.U. ritiene con la presente relazione, che si compone di 23 pagine dattiloscritte e di n° 9 allegati siglati con A-B-C-D-E-F (F1-F2-F3)-G-H1-H2 ritiene di aver assolto l'incarico conferitole, rimanendo a disposizione dell' Ill.ma G.E. Dott.ssa Cutolo per qualsiasi chiarimento o ulteriore notizia e/o documento dovessero ritenersi necessari.

Il C.T.U. : Dott. Ing. Maria Gabriella Caizzi

Bari, 9 giugno 2024

