



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA E.I. N. 441/2021 R.G.E.

XXXXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E.: Dott. Antonio Ruffino

ESPERTO DEL GIUDICE: ing. Domenico Viatore



INDICE

0) PREMESSA E MANDATO	3
1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.....	9
1.1) Sopralluogo	9
1.2) Indagini effettuate	9
2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA	10
2.1) Identificazione catastale	10
3) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: APPARTAMENTO	11
3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona.....	11
3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio	13
3.3) Unità immobiliare – appartamento.....	13
3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti.....	13
3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari	13
3.3.3) Impianti	13
3.3.4) Esposizione.....	14
3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione	14
3.3.6) Stato di possesso.....	14
4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO	14
5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE.....	16
5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Palo del Colle (BA) al Foglio 29, P.Illa 514 Subalterno 7 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura	16
5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	17
5.3) Altre informazioni per l'acquirente	17
6) CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA.....	17
7) CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO	18
8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE	19
9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA	20
10) PREZZO BASE D'ASTA	21
11) CONCLUSIONI	21
Elenco allegati.....	22



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

0) PREMESSA E MANDATO

Con ordinanza del 21.01.2022 l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino nominava il sottoscritto ing. Domenico Viatore, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Bari al n. 8429, C.T.U. nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 441/2021 R.G.E.

In data 30.01.2022 il sottoscritto accettava l'incarico trasmettendo atto di giuramento e accettazione per via telematica.

Con l'atto di nomina l'Ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino dava l'incarico al C.T.U. di procedere alla stima del bene pignorato disponendo i seguenti ulteriori accertamenti.

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

A. in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co. 2 c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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



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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al 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 codice comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

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

B) 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 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 la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo nel 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 proceda 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) 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.”

1) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Le operazioni peritali sono consistite in:

1.1) Sopralluogo

- Il giorno 23 febbraio 2022 alle ore 10:00, come da comunicazione trasmessa alle parti, tramite racc. A/R ai debitori e tramite PEC al procuratore della parte procedente dal custode Avv. Giuseppe Giustino di intesa con il sottoscritto CTU si recava presso l'immobile ubicato in Palo del Colle (BA) alla via Abate Fornari n. 13.
In tale occasione erano presenti l'Avv. Giuseppe Giustino, custode dell'immobile e la Sig.ra XXXXXXXXXXXX in qualità di esecutata occupante l'immobile che consentiva l'accesso all'immobile.
Si eseguiva un rilievo metrico e fotografico e alle ore 10:50, redatto il verbale di sopralluogo (**Allegato n.01**), controfirmato dai presenti, si rinviava l'eventuale prosieguo delle operazioni peritali a data da definire.

1.2) Indagini effettuate

- In data 02/02/2022 si acquisiva copia della documentazione catastale (planimetria e visura storica) dall'Agenzia delle Entrate (**Allegato n.02**);
- In data 02/02/2022 si richiedeva copia dell'atto di compravendita al Notaio Alberto Scaffarelli;
- In data 18/02/2022 si riceveva dal Notaio Alberto Scaffarelli copia dell'atto di compravendita repertorio n.14674, raccolta n.3843 del 30/07/2010 (**Allegato n.03**);
- In data 18/02/2022 si trasmetteva al Comune di Palo del Colle richiesta di accesso agli atti per la visione e acquisizione copia delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare;



- In data 29/03/2022 si trasmetteva al Comune di Palo del Colle richiesta certificato cumulativo di residenza e stato civile ed estratto di matrimonio dei debitori;
- In data 30/03/2022 si riceveva dal Comune di Palo del Colle certificato cumulativo di residenza e stato civile relativamente alla sig.ra XXXXXXXXXXXX rinviando per la documentazione restante al Comune di Bari (**Allegato n.04**);
- In data 06/06/2022 si trasmetteva al Comune di Bari richiesta certificato cumulativo di residenza e stato civile del sig. XXXXXXXXXXXX ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- In data 07/06/2022 si riceveva dal Comune di Bari certificato contestuale di stato di famiglia, di residenza e di cittadinanza ed estratto di matrimonio relativamente al sig. XXXXXXXXXXXX(**Allegato n.05**);
- in data 18.02.2023 il sottoscritto Esperto del Giudice acquisiva presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare le ispezioni ipotecarie aggiornate relative agli immobili oggetto della procedura (**Allegato n.06**);

2) OGGETTO DELLA CONSULENZA TECNICA

Dall'esame della documentazione prodotta in atti e dagli avvenuti sopralluoghi risulta che l'immobile oggetto della procedura è sito nel Comune di Palo del Colle (BA) e comprende un appartamento con accesso indipendente ubicato al piano terra di via Abate Fornari n.13 e censito al Catasto Fabbricati al fg. 29 p.lla 514 sub. 7.

L'immobile sopra citato costituisce il lotto unico oggetto di stima.

2.1) Identificazione catastale

Dalla visura storica dell'immobile acquisita dallo scrivente presso l'Ufficio Provinciale-Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizi Catastali il 02.02.2022 risulta quanto segue.

L'unità immobiliare ubicata in Palo del Colle, al piano terra con accesso da via Abate Fornari n. 13, è censita al Catasto Fabbricati al fg. 29 p.lla 514 sub. 7 e presenta i seguenti dati di classamento:



COMUNE	FG	P.LLA	SUB	CAT	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERFICIE CATASTALE	RENDITA
PALO DEL COLLE	29	514	7	A/4	3	4,5 vani	Totale: 89 mq Totale escluse aree scoperte: 89 mq	€ 218,46

In ditta a:

- XXXXXXXXXXXX nata a Bari il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietaria per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX;
- XXXXXXXXXXXXXXXX nato a Bari il XXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXXXXXX.

Si precisa inoltre che, come risulta dall'estratto dell'atto di matrimonio del 08/06/2022 in data 28.06.2017 con ordinanza del Presidente del Tribunale di Bari in data 11.04.2017 i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto sono stati autorizzati a vivere separati. Tanto ai sensi dell'art.191 co.2 c.c. così come modificato dall'art.2 L.55/2015.

3) DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE: APPARTAMENTO.

3.1) Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto della procedura comprende un appartamento ubicato al piano terra di un edificio plurimiliare e con accesso da via Abate Fornari n. 13 nel Comune di Palo del Colle in una zona semicentrale (Fig. 1 e Fig. 2).

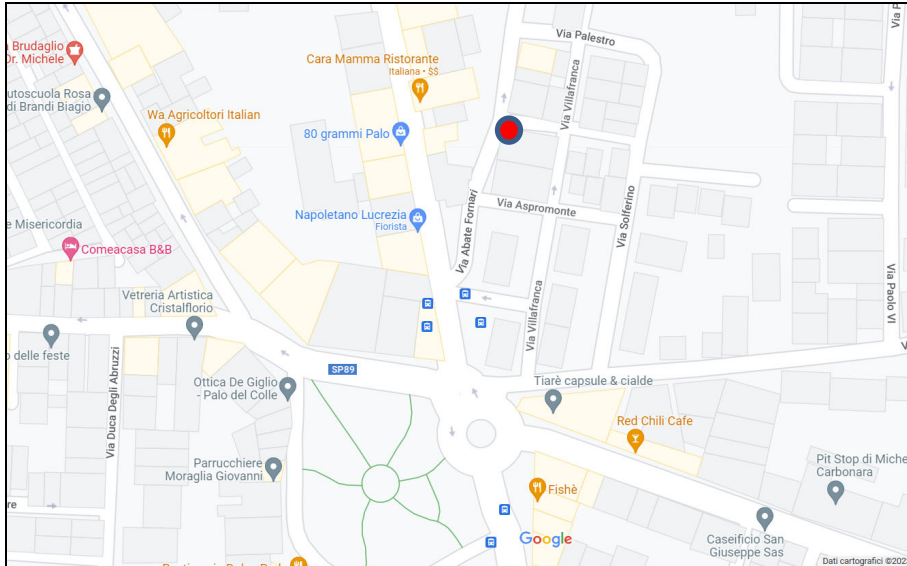


Fig. 1

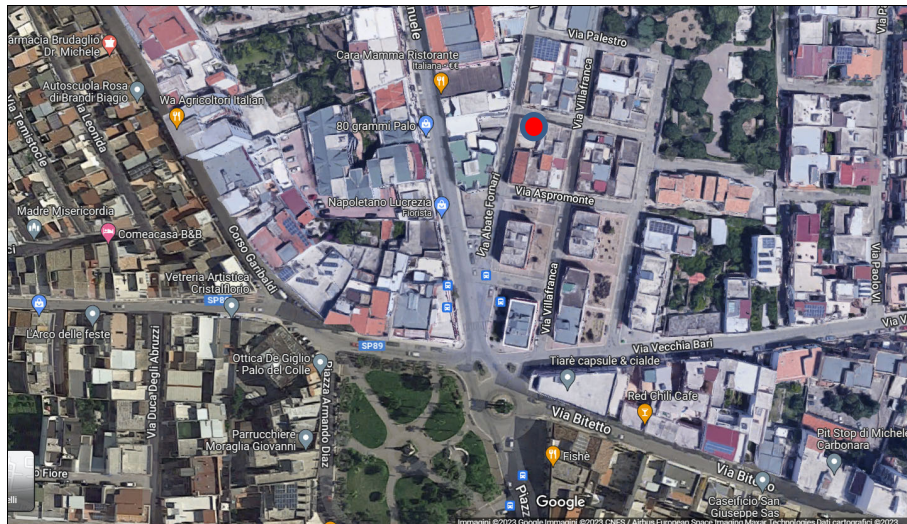


Fig. 2



3.2) Caratteristiche strutturali e rifiniture dell'edificio

Il fabbricato di cui l'immobile fa parte è un edificio plurifamiliare in Palo del Colle - Via Abate Fornari n. 13 costituito da 2 piani fuori terra.

Lo stesso presenta una struttura a muratura portante e al piano terra orizzontamenti del tipo a volta e risulta in un sufficiente stato di conservazione e di manutenzione pur necessitando di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3.3) Unità immobiliare – appartamento.

3.3.1) Distribuzione planimetrica e destinazione d'uso degli ambienti

L'appartamento è ubicato al piano terra dell'edificio plurifamiliare e con accesso da Via Abate Fornari n.13, e presenta la porta di ingresso direttamente su strada (**Allegato n.07 – Rilievi e Allegato n.08 – Documentazione fotografica**).

L'immobile è costituito da un ingresso, ampio soggiorno-pranzo, cucina, 2 camere, bagno e ripostiglio e ha un'altezza utile interna variabile compresa tra 2,15 per il bagno e 3,90 mt in chiave per le camere da letto.

3.3.2) Rifiniture delle unità immobiliari

L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica e marmette di graniglia e rivestimenti in ceramica mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori chiari. Il bagno è dotato di tutti i servizi igienici, lavabo, wc, bidet e piatto doccia di sufficiente manifattura.

Le porte interne sono a battente, in legno verniciate bianche mentre gli infissi esterni sono in alluminio a taglio termico di colore bianco con doppio vetro.

3.3.3) Impianti

L'unità immobiliare è dotata di un impianto di riscaldamento termoautonomo e di adduzione al gas metano per la cottura dei cibi. È presente anche impianto idrico-fognario ed elettrico del tipo sottotraccia.

È presente un impianto di condizionamento monosplit.



3.3.4) Esposizione

L'immobile ha una doppia esposizione e confina da nord in senso orario con via Magenta, Altro fabbricato, altra unità immobiliare e Via Abate Fornari.

3.3.5) Stato di conservazione e manutenzione

Sulla scorta di quanto sopra, dei sopralluoghi effettuati e del rilievo fotografico, è possibile affermare che lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è buono per le parti interne ed esterne dell'edificio pur necessitando di interventi di manutenzione per la presenza di umidità di risalita in porzioni di murature prospicienti i fronti strada.

3.3.6) Stato di possesso

L'appartamento al momento del sopralluogo è risultato occupato dalla sola sig.ra comproprietaria esecutata.

4) CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AL DEBITORE ESECUTATO

Dall'esame della documentazione allegata al fascicolo, certificato notarile compreso, prodotto dal creditore precedente e dalle successive indagini presso l'Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare e Servizi Catastali e dall'esame dell'atto di compravendita, risultano i seguenti titoli di provenienza.

1. Agli esecutati XXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni, per atto di compravendita del 30/07/2010 numero di repertorio 14674/3843 Notaio Scafarelli Alberto di Altamura (BA) trascritto in data 06/08/2010 ai nn.38964/24928 da Potere di XXXXXXXXXXXX nato il 17/03/1958 a Grumo Appula (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXXXX nata il 21/06/1961 a Palo del Colle (BA) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXXXX;
2. Ai signori XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXX l'immobile era pervenuto per atto di compravendita del 13/06/2005 numero di repertorio 2030/1048 Notaio Memeo Silvio di Palo del Colle (BA) trascritto in data 16/06/2005 rep. 31100/19070 da potere di XXXXXXX



XXXXXXXXX nato il 02/12/1978 a Trani (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX cui l'immobile era pervenuto in parte (subalterno 2) per atto di compravendita del 28/10/2003 numero di repertorio 34984/5182 Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte (BA) trascritto in data 11/11/2003 ai nn.50846/35652 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 19/04/1947 a Palo del Colle (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e in parte (subalterno n.1) per atto di compravendita del 28/10/2003 numero di repertorio 34984/5282 Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte (BA) trascritto in data 11/11/2003 ai nn.50847/35653 da potere di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 19/04/1947 a Palo del Colle (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX;

3. A XXXXXXXXXXXXXXXX gli immobili erano pervenuti in parte per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 05/12/1918 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in data 05/05/1983 dichiarazione di successione n-50 vol.827 trascritta in data 13/08/1986 ai nn.24979/19815 cui non seguiva accettazione di eredità; in parte per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXX nata il 17/05/1918 a Palo del Colle (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX deceduta in data 02/08/2002, dichiarazione di successione del 16/05/2003 n.48 vol.129 trascritta in data 07/07/2004 ai nn.3468623356 e successiva accettazione di eredità del 28/10/2003 numero di repertorio 34984 Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte (BA) trascritto in data 09/08/2010 ai nn.39306/25178 – Si segnala che la Donazione accettata del 22/05/203 numero di repertorio 33415 Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte (BA) trascritta in data 04/06/2003 ai nn.25310/17832 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 02/12/1978 a Trani (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 19/04/1947 a Palo del Colle (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e Risoluzione consensuale di donazione del 28/10/2003 numero di repertorio 34983 Notaio Ladisa Giuseppe di Castellana Grotte (BA) trascritta in data 08/11/2003 ai nn.50454/35387 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 19/04/1947 a Palo del Colle (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 02/12/1978 a Trani (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX
4. A XXXXXXXXXXXX fu XXXXXXX gli immobili erano pervenuti per la quota di 4/6, in parte per atti anteriori al 1957; in parte per successione legittima in morte di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nato il 05/12/1915 codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX deceduto in



data 05/05/1983 dichiarazione di successione n.50 vol. 827 trascritta in data 13/08/1986 ai nn.24979/19815 cui non seguiva accettazione di eredità.

5) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

5.1) Vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni censito al Catasto Fabbricati del Comune di Palo del Colle al Foglio 29, P.Ila 514 Subalterno 7 e che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **ISCRIZIONE** NN.38965/8858 del 06/08/2010 – Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo del 30/07/2010 numero di repertorio 14675/3844 Notaio Scafarelli Alberto di Altamura (BA) a favore di UNICREDIT FAMILY FINANCING BANK S.P.A. sede Milano (MI) codice fiscale 05140920017 domicilio ipotecario eletto Milano – Via Tortona 33, contro XXXXXXXXXXXXXXXX nata il 26/02/1962 a Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ in regime di comunione legale e XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 18/04/1960 a Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ capitale € 90.400,00 Montante ipotecario totale €135600.00 durata 18 anni;
- **TRASCRIZIONE** NN:53929/40148 del 08/11/2021 – Verbale di pignoramento immobiliare del 17/09/2021 numero di repertorio 6416 pubblico ufficiale Uff. Giud. Corte d'Appello di Bari a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX sede Roma (RM) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX richiedente XXXXXXXXXXXXXXXX indirizzo Via XXXXXXXX, 57 – Bari contro XXXXXXXXXXXXXXXX nato il 18/04/1960 a Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX nata il 26/02/1962 a Bari (BA) codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXXX per il diritto di proprietà per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno in comunione legale dei beni.

Le iscrizioni e la trascrizione sopra citate risultano confermate dalle ispezioni ipotecarie eseguite dal sottoscritto Esperto del Giudice per gli immobili oggetto della procedura presso l'Ufficio Provinciale - Territorio di Bari dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 18.02.2023.



5.2) Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dalla documentazione in atti e dalle indagini espletate dal sottoscritto presso gli uffici competenti, risulta che sul bene oggetto della procedura:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- non vi sono convenzioni matrimoniali;
- non vi sono limitazioni di natura condominiale;
- non vi è esistenza di usufrutto.

5.3) Altre informazioni per l'acquirente

Si sono rilevate difformità rispetto alle pratiche edilizie acquisite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle consistenti nello spostamento di un vano porta e nella presenza di un ammezzato sul bagno.

6) CONFORMITÀ CATASTALE ED URBANISTICA EDILIZIA

Dall'analisi della documentazione disponibile presso il Comune di Palo del Colle si evince che:

- Il fabbricato risulta essere stato edificato in epoca antecedente al 01.09.1967 e che successivamente per opere di fusione è stata presentata in data 29/12/2005 Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.19190 e in data 24/05/2010 per opere di frazionamento ulteriore Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.) prot. n.12679 (**Allegato n.09 – Pratiche edilizie**);
- Non risulta disponibile il certificato di abitabilità.

Dal confronto degli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra citate e della planimetria catastale con il reale stato dei luoghi risultano le seguenti difformità:

- Spostamento vano porta di accesso alla camera da letto dal soggiorno al disimpegno;
- Presenza di un ammezzato sulla zona bagno

Ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate si dovrà procedere al ripristino dello stato legittimo riportato nella D.I.A. prot. 12679 del 24.05.2010 mediante la presentazione di una pratica C.I.L.A o in alternativa alla presentazione di una sanatoria. I costi relativi alle due



soluzioni, equivalenti, vengono quantificati in euro 3.000,00 comprensivi di oneri professionali per la presentazioni delle pratiche.

7) CONSISTENZA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE, APPARTAMENTO

Al fine della determinazione della consistenza dell'appartamento sono considerati i volumi e le superfici legittimate dalle concessioni edilizie e/o comunque legittimabili.

La superficie commerciale dell'appartamento è pari a mq 83,57, dettagliata come di seguito:

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coeff. Omog.	Superficie Commerciale
	(mq)	(mq)		(mq)
Ingresso	6,10	6,54	1,00	6,54
Soggiorno	19,46	23,87	1,00	23,87
Cucina	3,30	5,65	1,00	5,65
Camera	16,45	21,60	1,00	21,60
Camera	11,53	14,98	1,00	14,98
Disimpegno	6,15	8,96	1,00	8,96
Ripostiglio	1,17	1,97	1,00	1,97
Totale appartamento	64,16	83,57		83,57

La superficie commerciale dell'immobile residenziale è pari alla somma:

- della superficie dei vani principali e accessori diretti, comprensiva delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- delle superfici omogeneizzate delle pertinenze di uso esclusivo, che sono di *ornamento* (balconi) e di *servizio*.

Le murature interne e quelle perimetrali esterne, che sono computate per intero, si considerano sino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre quelle in comunione vengono computate nella misura del 50%, pertanto sino a 25 cm.



Per i balconi, la superficie si misura sino al contorno esterno, se sono comunicanti con i vani principali vanno computati nella misura del 30% sino a 25 mq, considerando la quota eccedente nella misura del 10%, se non comunicanti nella misura del 15% della superficie sino a 25 mq, la quota eccedente nella misura del 5%.

Per le pertinenze esclusive a servizio dell'unità immobiliare principale, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri di divisione con zone di uso comune, se sono direttamente comunicanti con i vani principali e/o vani accessori vanno computati nella misura del 50%, se non comunicanti nella misura del 25%.

8) VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Sulla base della documentazione e degli elementi raccolti, il sottoscritto Esperto del Giudice ha proceduto ad effettuare una stima sintetico-comparativa, ovvero basata sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso simili per destinazione d'uso tipologia, locazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, il sottoscritto ha effettuato indagini di mercato presso:

- le **agenzie immobiliari** ricadenti nel Comune di Palo del Colle, dalle quali risulta che il valore unitario per immobili simili a quello in esame e ubicati nella stessa zona d'interesse, varia da un minimo di € 900,00 al mq ad un massimo di € 1.150,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.025,00 al mq;
- l'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agencia delle Entrate della Provincia di Bari**, aggiornato al 1° semestre del 2022, per immobili aventi come destinazione d'uso quella di abitazione di tipo civile, in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata Centrale/NUCLEO ANTICO E ADIACENZE", dal quale risulta un importo variabile da un minimo di € 850,00 al mq ad un massimo di € 1.150,00 al mq; pertanto, dai suddetti valori si ottiene una media pari a € 1.000,00 al mq (**Allegato n.10 – Quotazione Geopoi**).



In definitiva, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per gli immobili con caratteristiche similari a quello d'interesse, è pari a:

Valore medio di mercato = 1.000,00 €/mq.

Successivamente alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, il sottoscritto considerando lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare ritiene di dover assegnare quale prezzo unitario medio di vendita **Vum = 950,00 €/mq.**

Di conseguenza, è stato calcolato il più probabile valore di mercato (Vm) del bene oggetto di stima:

$$\mathbf{Vm = Vum \times Sc = 950,00 \text{ €/mq} \times 83,57 \text{ mq} = \text{€ 79.391,50}}$$

Ne consegue che **il più probabile valore di mercato da attribuire all'immobile**, oggetto della presente relazione, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione risulta essere di **€ 79.391,50 (euro settantanovetrecentonovantunomilaeuro/50).**

9) CORREZIONE ED ADEGUAMENTO DELLA STIMA

Dal valore di mercato ricavato occorre detrarre:

- Le spese per il ripristino / regolarizzazione e relativi oneri stimati in complessivi euro 3.000,00;
- l'abbattimento del valore di stima ricavato nella misura del 15% per tenere conto della differenza fra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

Quindi:

$$\text{€ } (79.391,50 - 3.000,00) \times 0,85 = \text{€ } 64.932,77$$



10) PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile, oggetto della procedura al netto delle decurtazioni, nel suo attuale stato di fatto è di € € 64.932,77, quindi **il suo prezzo a base d'asta in cifra tonda è di € 64.933,00 (euro sessantaquattromilanovecentotrentatreeuro/00).**

Si precisa inoltre che la vendita dell'immobile non è soggetta ad IVA. e che non è possibile redigere l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) in quanto nonostante l'immobile sia dotato di un impianto termico risulta mancante il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati come previsto dal D.Lgs. 192/2005 e dal DPR 74/2013.

Occorre quindi dapprima munire l'immobile del libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, pratica eseguita da installatori e manutentori di impianti termici.

11) CONCLUSIONI

Ritenendo di aver svolto compiutamente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione restando a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza.

Bari, 18/02/2023

L'Esperto del Giudice

Ing. Domenico Viatore





Elenco allegati

Allegato 01 - Verbale di sopralluogo

Allegato 02 - Planimetria e visura catastale

Allegato 03 - Atto di compravendita repertorio n.14674, raccolta n.3843 del 30/07/2010

Allegato 04 - Certificato cumulativo di residenza e stato civile sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXX

Allegato 05 - Certificato cumulativo di residenza e stato civile sig. XXXXXXXXXXXXXXXX ed
Estratto di Matrimonio

Allegato 06 - Ispezioni ipotecarie – Elenco sintetico formalità.

Allegato 07 - Rilievo unità immobiliare

Allegato 08 - Documentazione fotografica

Allegato 09 - Pratiche edilizie acquisite presso Ufficio Tecnico del Comune di Palo del Colle

Allegato 10 - Quotazioni Geopoi