

---

# TRIBUNALE DI BARI

---

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 36/2018 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*



## SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto Unico.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza .....	4
Cronistoria Dati Catastali .....	4
Dati Catastali .....	5
Precisazioni.....	5
Patti .....	5
Stato conservativo.....	5
Parti Comuni.....	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione .....	6
Provenienze Ventennali.....	6
Formalità pregiudizievoli.....	7
Normativa urbanistica.....	8
Regolarità edilizia.....	8
Vincoli od oneri condominiali .....	9
Stima / Formazione lotti .....	9
Riepilogo bando d'asta.....	12
<b>Lotto Unico</b> .....	12
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 36/2018 del R.G.E. ....	13
<b>Lotto Unico</b> .....	13
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	14



## INCARICO

---

In data 18/04/2018, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Tanzi, 39 E - 70121 - Bari (BA), email mawiesel@salpai.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it, Tel. 080 5559716 - 337 822121, Fax 080 5559732, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

## PREMESSA

---

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - 1<sup>^</sup> traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1

## DESCRIZIONE

---

Casa unifamiliare in Bari alla 1<sup>^</sup> traversa strada Cangiano n.2, costituita da piano terra: salone doppio, cucina e bagno, altre due camere da letto con bagno al centro; primo piano: tre vani e un bagno; piano scantinato con locale per autoclave, con annessa zona di terreno circostante adibita a giardino. All'interno del lotto di proprietà vi sono un box auto -con accesso dalla 1<sup>^</sup> traversa strada Cangiano n. 2- e un locale tecnico/lavanderia all'interno del lotto.

## LOTTO UNICO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - 1<sup>^</sup> traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)



## Regime patrimoniale di comunione legale dei beni

### CONFINI

1^ traversa Cangiano, strada Cangiano, proprietà e proprietà o loro aventi causa, salvo altri.

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	135,00 mq	144,00 mq	1,00	144,00 mq	3,00 m	T-1
Cantina	25,00 mq	28,00 mq	0,20	5,60 mq	3,00 m	S1
Box	33,00 mq	36,00 mq	0,10	3,60 mq	2,50 m	T
Locale di deposito	5,00 mq	6,00 mq	0,10	0,60 mq	2,40 m	T
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>153,80 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>1,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>155,34 mq</b>		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

Non esiste condominio, essendo abitazione isolata. Dal confronto con la planimetria catastale e le ricerche presso l'UTC del Comune di Bari e l'Archivio di Stato, il box auto ed il vano tecnico al piano terra non risultano autorizzati. Anche l'ampliamento di due vani e un bagno al piano terra non risulta essere legittimo.

### CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 01/01/1990 al 05/10/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.158,79 Piano T-1
Dal 05/10/1992 al 26/05/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Rendita € 2.158,79



		Piano T-1
Dal 26/05/2006 al 30/04/2018	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2 Categoria A7 Cl.3, Cons. 9,5 vani Superficie catastale 239 Rendita € 2.158,79 Piano T-1

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	4	275	1	2	A7	3	9,5 vani	249	2158,79	T-1		

### Corrispondenza catastale

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto verificato in sede di sopralluogo (vedi raffronto fra planimetrie catastali e quelle del rilievo effettuato, al piano terra).

## PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui l'art. 567, secondo comma, c.p.c.

E' stato richiesto all'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari l'estratto del certificato di matrimonio degli Esecutati, dal quale risulta che sono in regime di comunione legale dei beni.

## PATTI

L'appartamento è occupato dagli Esecutati.

## STATO CONSERVATIVO

L'unità immobiliare non si trova in buono stato di conservazione, ad eccezione della nuova ala costituita da due vani ed un bagno, che risulta priva di autorizzazioni edilizie e che, in quanto di recente realizzazione, si trova in buono stato. Sul giardino esterno insiste una costruzione ad uso



deposito/lavanderia di circa 5 mq, in pessimo stato, che non risulta legittima nè riportata sulla planimetria catastale. Esiste anche un vano box auto completamente diroccato e privo di copertura.

## PARTI COMUNI

---

Non vi sono parti comuni, in quanto trattasi di unità immobiliare autonoma.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

---

Esposizione: l'immobile, in quanto posto al centro di un lotto, ha tutte e quattro le esposizioni.

Altezza interna utile: mediamente 3.00 m, alcuni vani 2.80 m, altri 2.70 m (vedi rilievo).

Str. verticali: muratura di pietrame e calcestruzzo armato.

Solai: in travetti prefabbricati e calcestruzzo per la parte legittima, in legno per quella abusiva.

Copertura: a falde.

Manto di copertura: in alluminio.

Pareti esterne ed interne: esterne ed interne in laterizio, rifinite con intonaco ed idropittura.

Pavimentazione interna: grès e ceramica diverse per quasi tutti gli ambienti.

Infissi esterni ed interni: in legno comune senza doppi vetri.

Scale: in muratura.

Impianto elettrico, idrico, termico sottotraccia a 220 V, mancano alcuni termosifoni.

Terreno esclusivo: giardino che circonda l'intera costruzione.

## STATO DI OCCUPAZIONE

---

L'immobile risulta occupato dagli Esecutati.

## PROVENIENZE VENTENNALI

---

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/10/1992 al 26/05/2006	**** Omissis ****	<b>Compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		notaio Diego Labriola	05/10/1992	224355	22258
		<b>Trascrizione</b>			



		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Bari	21/10/1992	37166	29057
<b>Registrazione</b>					
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 26/05/2006 al 30/04/2018	**** Omissis ****	<b>Decreto trasferimento immobili</b>			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Tribunale di Bari	26/05/2006	2016	
		<b>Trascrizione</b>			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria RRII Bari	01/06/2006	29413	19620
		<b>Registrazione</b>			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari aggiornate al 30/04/2018, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### Trascrizioni

- **IPOTECA LEGALE VOLONTARIA**  
Trascritto a Bari il 15/06/2006  
Reg. gen. 32049 - Reg. part. 5742  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura



- **Verbale di pignoramento**  
Trascritto a BARI il 18/01/2018  
Reg. gen. 2418 - Reg. part. 1761  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura

### ***Oneri di cancellazione***

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che l'onere di cancellazione a carico della procedura, è di 35€ per l'ipoteca volontaria e 290€, e percentualmente in base all'importo, per la cancellazione dell'ipoteca giudiziaria.

## **NORMATIVA URBANISTICA**

---

Il progetto originario venne approvato dal Comune di Bari dietro regolare licenza edilizia, rilasciata nel 1963 (ante approvazione del PRG di Bari approvato nel 1976, tuttora vigente) su area con destinazione a zona ortofrutticola, su un lotto di mq 1000.

## **REGOLARITÀ EDILIZIA**

---

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile non risulta agibile.

La prima autorizzazione edilizia risale al 1963. Nella stessa busta, ricercata presso l'Archivio di Stato di Bari, risulta un ampliamento autorizzato il 10/05/1966. Allo stato, dal confronto fra le planimetrie del 1966 e lo stato di fatto, non vi è corrispondenza, come anche nelle planimetrie catastali, prive di un significativo ampliamento al piano terra. Il box auto, completamente diroccato e senza copertura, in quanto era in cemento-amianto, così come il locale tecnico/lavanderia, non sono presenti nella planimetria catastale. Allo stato, una sanatoria dei locali in ampliamento al piano terra non è possibile, pertanto nella stima non ne sono stati considerati i valori ed è stato valutato l'onere della loro demolizione.

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.



- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non esistono vincoli ed oneri condominiali, trattandosi di unità immobiliare isolata posta al centro di un lotto unico.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

---

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1 Casa unifamiliare in Bari alla 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano n.2, costituita da piano terra: salone doppio, cucina e bagno, altre due camere da letto con bagno al centro; primo piano: tre vani e un bagno; piano scantinato con locale per autoclave, con annessa zona di terreno circostante adibita a giardino. All'interno del lotto di proprietà vi sono un box auto -con accesso dalla 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano n. 2- e un locale tecnico/lavanderia all'interno del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 112.515,87 Ai fini del calcolo del valore finale di stima, occorre detrarre: gli oneri per la regolarizzazione urbanistica (una SCIA in sanatoria per modifiche interne, per un importo stimato in complessivi €1800 compresi gli oneri professionali); gli oneri per la certificazione dell'impianto elettrico, climatizzazione ed idrico-sanitario per €600; gli oneri per la certificazione APE di €600; gli oneri per allineamento catastale pari a €1000; per complessivi €4000, oltre gli oneri di cancellazione precedentemente indicati.

Il valore di stima va abbattuto del 15% per vendita forzata, dunque pari a €112515,87, al quale vanno detratti circa €5000,00 per la demolizione dei volumi non legittimi.

Il valore unitario è stato calcolato prendendo a riferimento i valori unitari di due atti di compravendita VERI recenti del 2017-2018 (sarebbe stato più opportuno reperirne tre, ma non ne sono stati trovati) opportunamente calibrati in base ai rapporti mercantili e alla carenza di compravendite di immobili ad uso villetta, come nella fattispecie. Gli atti sono entrambi a rogito Notaio Maria Chiara Tatarano del 20-04-2017 e 19-04-2018.

La stima è stata effettuata in ottemperanza a:

- 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR);
- 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento



nazionale;

3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA;

4.International Valuation Standard (IVS) 2017;

5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017);

6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015);

7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA);

8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016);

9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili.

La definizione della “stima” secondo il punto 4 di cui sopra è:

«l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione».

“Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte”.

Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore, conduttore dell'immobile, non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre.

Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento due atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche assimilabili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso.

<b>Identificativo corpo</b>	<b>Superficie convenzionale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore complessivo</b>	<b>Quota in vendita</b>	<b>Totale</b>
<b>Bene N° 1</b> - Appartamento Bari (BA) - 1^ traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1	155,34 mq	724,32 €/mq	€ 112.515,87	100,00	€ 112.515,87
Valore di stima:					€ 112.515,87



Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 11/07/2018

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Wiesel Maurizio



## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO UNICO

---

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1  
Casa unifamiliare in Bari alla 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano n.2, costituita da piano terra: salone doppio, cucina e bagno, altre due camere da letto con bagno al centro; primo piano: tre vani e un bagno; piano scantinato con locale per autoclave, con annessa zona di terreno circostante adibita a giardino. All'interno del lotto di proprietà vi sono un box auto -con accesso dalla 1<sup>a</sup> traversa strada Cangiano n. 2- e un locale tecnico/lavanderia all'interno del lotto. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: Il progetto originario venne approvato dal Comune di Bari dietro regolare licenza edilizia, rilasciata nel 1963 (ante approvazione del PRG di Bari approvato nel 1976, tuttora vigente) su area con destinazione a zona ortofrutticola, su un lotto di mq 1000.



**SCHEMA RIASSUNTIVO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE 36/2018 DEL R.G.E.**

**LOTTO UNICO**

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Bari (BA) - 1 <sup>a</sup> traversa strada Cangiano, 2, piano S1-T-1		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 4, Part. 275, Sub. 1, Zc. 2, Categoria A7	<b>Superficie</b>	155,34 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'unità immobiliare non si trova in buono stato di conservazione, ad eccezione della nuova ala costituita da due vani ed un bagno, che risulta priva di autorizzazioni edilizie e che, in quanto di recente realizzazione, si trova in buono stato. Sul giardino esterno insiste una costruzione ad uso deposito/lavanderia di circa 5 mq, in pessimo stato, che non risulta legittima nè riportata sulla planimetria catastale. Esiste anche un vano box auto completamente diroccato e privo di copertura.		
<b>Descrizione:</b>	Casa unifamiliare in Bari alla 1 <sup>a</sup> traversa strada Cangiano n.2, costituita da piano terra: salone doppio, cucina e bagno, altre due camere da letto con bagno al centro; primo piano: tre vani e un bagno; piano scantinato con locale per autoclave, con annessa zona di terreno circostante adibita a giardino. All'interno del lotto di proprietà vi sono un box auto -con accesso dalla 1 <sup>a</sup> traversa strada Cangiano n. 2- e un locale tecnico/lavanderia all'interno del lotto.		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta occupato dagli Esecutati.		



## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

---

### Trascrizioni

- **IPOTECA LEGALE VOLONTARIA**

Trascritto a Bari il 15/06/2006

Reg. gen. 32049 - Reg. part. 5742

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

- **Verbale di pignoramento**

Trascritto a BARI il 18/01/2018

Reg. gen. 2418 - Reg. part. 1761

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

