
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Marisa Attollino

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 476/2022

promossa da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Piazza Salimbeni n. 3

53100 - Siena

presso

Avv. Ernesto Capobianco

capobianco.ernesto@avvocatibari.legalmail.it

Via Giuseppe Di Vagno n. 19

70126 - Bari

contro

[REDACTED]

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpec.eu



INDICE

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti	8
5. Confini.....	9
6. Titolarità.....	9
7. Descrizione analitica lotto unico	9
8. Consistenza lotto unico	15
9. Dati Catastali.....	16
10. Parti Comuni	18
11. Stato di occupazione.....	18
12. Provenienze Ventennali	18
13. Formalità pregiudizievoli	20
14. Altre formalità.....	21
15. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	21
16. Stima del lotto unico	23

ALLEGATI

Allegato 01	Estratto dell'Atto di Matrimonio
Allegato 02	Verbale
Allegato 03	Visura storica e planimetria catastale
Allegato 04	Atto notarile di provenienza
Allegato 05	Planimetrie da rilievo
Allegato 06	Informazioni condominiali
Allegato 07	Ispezione ipotecaria
Allegato 08	Licenze di Costruzione
Allegato 09	Pratica Superbonus
Allegato 10	Documentazione fotografica
Allegato 11	Schema per asta
Allegato 12	Checklist sistema conservatoria



1. INCARICO

Con decreto dell'8/02/2023 il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Marisa Attollino nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e **fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 6/07/2023.**

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

“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 G.E. quelle mancanti o inidonei.

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 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 procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

· se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il



periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);

· nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;

· se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al 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) Compiuto 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 Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;



6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; 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 indivisi. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n.380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale



data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già 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.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500,00 da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;



Autorizza l'Esperto stimatore a:

a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui al d. lgs. n. 196 del 2003, codice in materia di protezione dei dati personali;

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali storici e lo stralcio del foglio di mappa 10 con evidenziazione della particella 74;
- non è presente il certificato di stato di civile dei debitori.

Quindi è stato acquisito dalla scrivente l'Estratto dell'Atto di Matrimonio datato 28/03/2023 (Cfr. All. n. 01 - Estratto dell'Atto di Matrimonio), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, dal quale si evince che i debitori

[REDACTED] e che non sono state apposte annotazioni a margine.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, ha trasmesso il 21/02/2023 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, e di concerto con il custode giudiziario Avv. Gianfranco Cotrone, il quale ha preventivamente provveduto alle comunicazioni di rito alle parti, è stato fissato il primo accesso alle ore 11,00 del giorno 02/03/2022, presso gli immobili in Bari alla Via Carlo Massa. 1.



Nel giorno e all'ora stabiliti, la scrivente si è recata in Bari alla Via Carlo Massa n. 1 scala G, sui luoghi oggetto di procedura e alla presenza dell'Avv. Giuseppe Iacovelli per il custode giudiziario e dell'occupante [REDACTED] ha eseguito una ricognizione metrica e fotografica delle unità immobiliari oggetto di procedura (Cfr. All. n. 02 – Verbale).

Inoltre per l'eshaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all' unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEL LOTTO

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti due unità immobiliari:

- 1) Appartamento** in Bari – San Paolo alla Via Carlo Massa n. 1 scala G, posto al primo piano sul piano rialzato, avente porta di ingresso posta a sinistra di chi sale le scale e a destra di chi esce dall'ascensore, composto da ingresso soggiorno , cucina, due camere da letto, un bagno, disimpegno ed un balcone.
- 2) Cantinola** in Bari – San Paolo alla Via Carlo Massa n. 1 scala G, posta al piano seminterrato con accesso dall'ultima porta a destra del corridoio condominiale del seminterrato della Scala G, e costituita da un unico vano dell'estensione di circa 4 mq.

Entrambi i beni sono identificati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Foglio n. 10 Particella n. 74 Subalterno n. 122, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 86 mq – Totale escluse aree scoperte 83 mq, Rendita Euro 606,84 – Via Carlo Massa n. 1 – Scala G interno 7 - piano: S1-1 (Cfr. All. n. 03 –Visura storica e planimetria catastale).

Con i seguenti intestati catastali:

[REDACTED] - Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni



[REDACTED] – Proprietario 1/2 in regime di comunione dei beni

Tali due unità immobiliari, l'appartamento e la cantinola, per la loro ubicazione e destinazione d'uso, già individuate catastalmente insieme, costituiscono un LOTTO UNICO.

5. CONFINI

Confini appartamento

L'abitazione, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con abitazione di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo e cortile condominiale, a Sud con vano scala condominiale e cortile condominiale, ad Est con vano scala condominiale e con abitazione di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo e ad Ovest con cortile condominiale.

Confini cantinola

La cantinola, porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord e a Sud con depositi di altra proprietà, ad Est con corridoio condominiale e ad Ovest con cortile condominiale.

6. TITOLARITÀ

I due beni costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà dei Sig.ri [REDACTED]

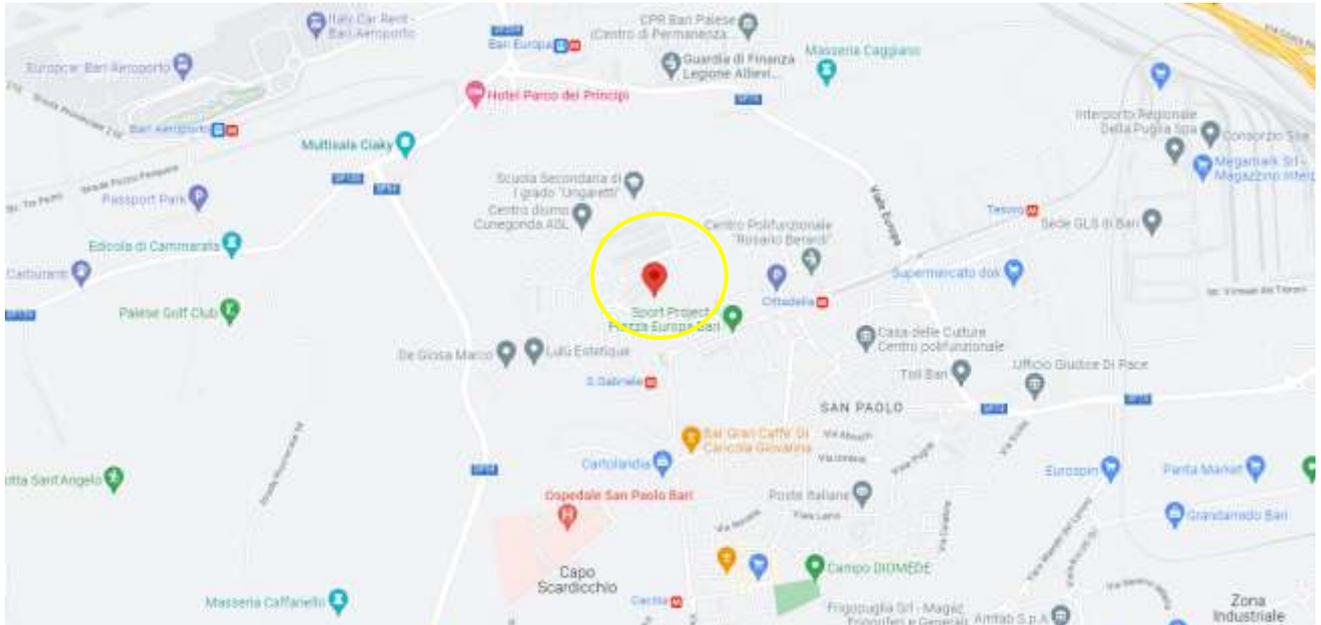
[REDACTED] – Proprietari ciascuno per la quota di $\frac{1}{2}$, comune ed indivisa (Cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza).

7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO

L'appartamento e la cantinola costituenti il lotto unico oggetto di valutazione, sono porzione della palazzina n. 7 tipo "A", Scala G, del complesso immobiliare denominato "Condominio



Adriatico”, costituito da otto palazzine, situato nel Quartiere San Paolo di Bari, ubicato a pochi minuti dall’Ospedale San Paolo e distante circa 4 Km dall’Aeroporto Civile Internazionale Karol Wojtyla. La zona di ubicazione è residenziale e completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.

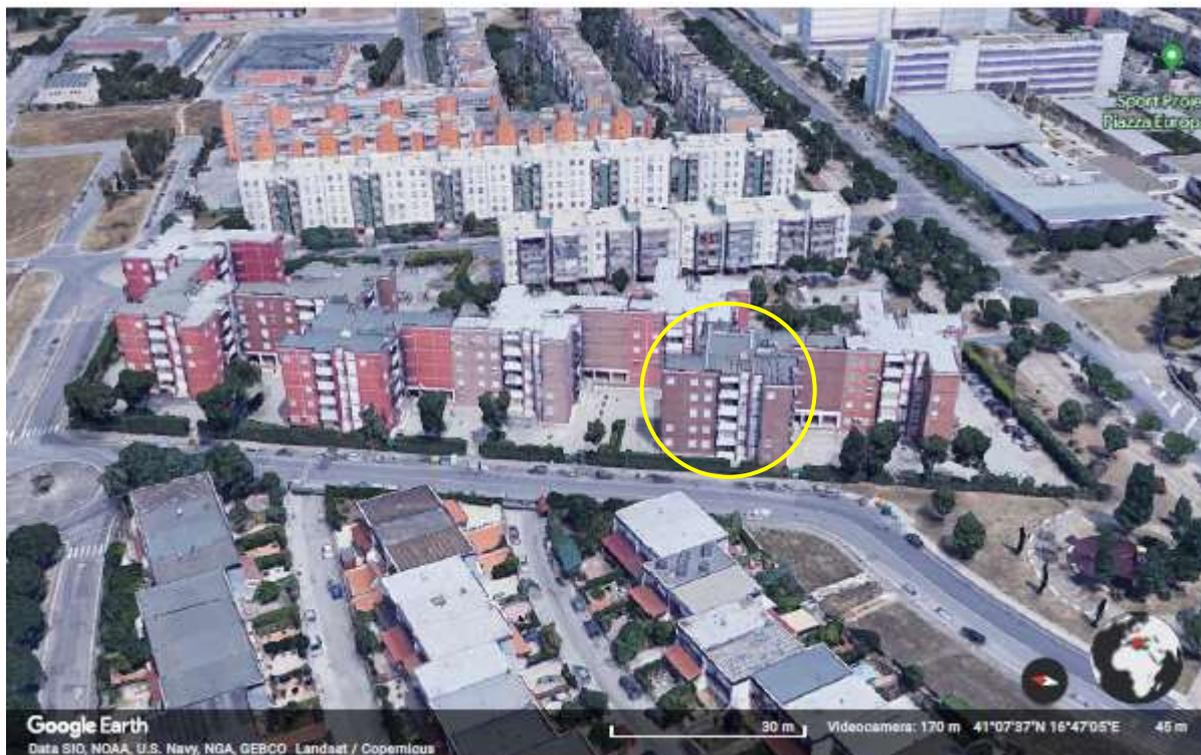


Stralcio cartografico di Bari-San Paolo con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Carlo Massa n. 1



Vista aerea di Bari-San Paolo con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Carlo Massa n. 1





Vista satellitare, antecedente al 02/03/2023, tratta da Google Earth del complesso immobiliare "Condominio Adriatico" in Bari - San Paolo – alla Via Carlo Massa n. 1 con evidenziazione della scala G

Il fabbricato, costruito alla fine degli anni sessanta, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista latero-cementizia; i muri perimetrali di tamponamento fuori terra sono stati realizzati con spessore di 26 cm ca., mentre i divisori interni con spessore di 8 cm ca., al netto dell'intonaco e delle finiture.

La palazzina è composta da un piano seminterrato adibito a depositi e da cinque piani sovrastanti adibiti ad abitazioni, oltre al lastrico solare di copertura. I piani del fabbricato sono collegati tra loro dal corpo scala condominiale e dall'ascensore con corsa dal piano rialzato al quinto piano.

Alla data del sopralluogo peritale tutti i prospetti erano delimitati da ponteggi, poiché l'intero complesso condominiale era oggetto di ristrutturazione straordinaria per "lavori di efficientamento energetico con creazione di cappotto esterno su superfici verticali e orizzontali – Parziale sostituzione di infissi – Sostituzione generatore di calore centralizzato – Montaggio di protezioni solari e montaggio di pannelli fotovoltaici in copertura previo rifacimento della coibentazione – Lavori di miglioramento sismico con interventi antiribaltamento e antisfondellamento"(Cfr. All. n. 09 – Pratica Superbonus)



La palazzina, inserita nel complesso condominiale di otto edifici, è delimitata da un'area di pertinenza condominiale, in parte pavimentata ed in parte adibita a verde. Tutta l'area condominiale è protetta da una recinzione metallica perimetrale, dove ad Ovest su Via C. Massa si inserisce il cancello pedonale contraddistinto con le lettere G ed F, indicative delle scale di appartenenza.



Prospetto Ovest del fabbricato in Bari - San Paolo- su Carlo Massa n. 1/G-F , alla data del sopralluogo peritale

Superato il cancello pedonale si accede all'area esterna condominiale, e di fronte, ad Ovest, è collocata una rampa esterna costituita da sette scalini, superati i quali a sinistra, sul porticato del pilotis del piano rialzato, si trova il portone della Scala G.

L'accesso all'androne della Scala G, è delimitato da vetrate con profilo in alluminio, dello stesso tipo del portone di ingresso. Le pareti dell'androne e del vano scala condominiale, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro; il pavimento è in pietra tipo di Trani, come quella posata sulle pedate e le alzate delle scale condominiali a rampa rettilinea;



L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni interne, in un discreto stato di manutenzione e conservazione, mentre quelle esterne sono oggetto di manutenzione straordinaria con previsione di un rinnovamento complessivo nonché di miglioramento della classe energetica globale dell'edificio e per ogni abitazione.

Il rinnovamento con riqualificazione energetica e sismica previste, a seguito della manutenzione straordinaria già in corso di esecuzione alla data del sopralluogo, inciderà nel giudizio di stima che segue, con incremento del prezzo unitario di un coefficiente costruttivo superiore all'unità: $Kc = 1,40$

Descrizione appartamento

L'appartamento oggetto di procedura, è situato al primo piano sul piano rialzato del fabbricato, con porta di ingresso a destra di chi esce dall'ascensore e giunge al primo piano. L'appartamento, classificato catastalmente in A/3 (*abitazione di tipo economico*) ed adibito come tale, è composto come di seguito: ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno ed un balcone. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (Cfr. All. n. 05 – Planimetrie da rilievo): dalla porta blindata si accede all'ingresso con sviluppo in un unico ambiente, a sinistra, nel soggiorno, areato ed illuminato da una porta finestra a Sud sul balcone prospiciente l'area condominiale; di fronte all'ingresso si trova la cucina, areata ed illuminata da una finestra ad Ovest sull'area condominiale prospiciente Via Carlo Massa; dalla porta ad Ovest del soggiorno, si accede al disimpegno, che collega la zona giorno con la zona notte ed il bagno. La zona notte è costituita da due camere da letto, entrambe areate ed illuminate da finestre sull'area condominiale, una a Sud e l'altra ad Ovest. Infine il bagno completo di lavabo, bidet, vaso igienico e vasca, è areato ed illuminato con finestra ad Ovest sull'area condominiale prospiciente Via Carlo Massa.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,98 mt.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento, compreso i bagni, è in gres porcellanato effetto pietra, di colore beige chiaro. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile



comune per interni e relativa dipintura; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nelle tonalità del pavimento.

Il rivestimento del bagno, posato sulle pareti fino all'altezza di 2,70 mt ca., è in gres porcellanato nella tonalità del beige chiaro con l'inserimento di decori e listelli; le pareti della cucina sono rivestite, fino all'altezza di 1,50 mt ca., con piastrelle di colore chiaro.

Il balcone, alla data del sopralluogo del 02/03/2023, poiché oggetto dei lavori di ristrutturazione si presentava senza pavimento né rivestimento; su di esso era collocata il boiler elettrico per la produzione di acqua calda sanitaria.

Le finestre dell'appartamento sono in PVC di colore bianco con vetrocamera e sono completi di tapparelle; le porte a riquadri in vetro e legno, sono quasi tutte a scrigno, ad esclusione di quelle ad anta battente della cucina e di una camera da letto; la porta d'ingresso di colore legno scuro è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; impianto di condizionamento con utilizzo di due unità split; luci di emergenza; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo centralizzato condominiale, con riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti ; impianto telefonico e citofonico; impianto TV.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento, risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture, sono buoni e denotano una recente ristrutturazione.

Descrizione cantinola

La cantinola di pertinenza dell'appartamento sopra descritto, è ubicato al piano seminterrato del fabbricato condominiale in Bari Via Carlo Massa n.1 Scala G, con accesso interno dal vano scala condominiale.

Esso presenta pianta rettangolare avente superficie 4 mq ed altezza interna di 2,21 mt (cfr. All. n. 05).



L'ingresso al locale avviene dall'ultima porta in legno a destra del corridoio condominiale del seminterrato della Scala G. Il pavimento della cantina è in mattoni in graniglia; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; il locale è illuminato ed areato da un finestrino prospiciente ad Ovest sull'area condominiale, è inoltre presente l'impianto elettrico con punto luce a soffitto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione della cantina è discreto.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che i proprietari esecutati sono soggetti privati, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.

8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette dell'appartamento al primo piano di Via Carlo Massa n. 1/G e della pertinenziale cantinola al piano seminterrato sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (Cfr. All. n. 05). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione del D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 30% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
<i>Appartamento al primo piano e cantinola al piano seminterrato</i>							



Ingresso Soggiorno	22,87 mq	25,42 mq	1,00	25,42 mq	Buono	2,98 m	1
Cucina	9,32 mq	11,00 mq	1,00	11,00 mq	Buono	2,98 m	1
Disimpegno	2,44 mq	2,80 mq	1,00	2,80 mq	Buono	2,98 m	1
Camera da letto 1	12,46 mq	13,73 mq	1,00	13,73 mq	Buono	2,98 m	1
Camera da letto 2	16,09 mq	18,29 mq	1,00	18,29 mq	Buono	2,98 m	1
Bagno	4,54 mq	5,55 mq	1,00	5,55 mq	Buono	2,98 m	1
Totale superfici convenzionali dei vani principali e accessori diretti				76,79 mq			
Balcone	5,94 mq	7,30 mq	0,25	1,83 mq	Buono	2,98 m	1
Cantinola al piano seminterrato	4,33 mq	5,55 mq	0,30	1,67 mq	Discreto	2,21 m	S1
Totale superfici pertinenze dirette ed indirette				3,50 mq			
Totale superficie commerciale Lotto unico				80,29 mq			

9. DATI CATASTALI

9.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI (cfr. All. n. 03)

COMUNE DI BARI (Codice: A662) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	10	74	122	2	A/3	3	5 vani	Totale: 86 mq Totale escluso aree scoperte: 83 mq	€ 606,84	S1-1
Indirizzo				Via Carlo Massa n. 1 – Scala G Interno 7						

9.1.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 17/12/2014 al 30/03/2023	[REDACTED]	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Superficie catastale Totale: 86 mq, Totale escluso aree scoperte: 83 mq Rendita € 606,84 Via Carlo Massa n. 1 Scala G interno: 7 piano: S1-1 Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 11/04/1970, prot. n. 000003332



		VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 17/12/2014 Pratica n. BA0531690 in atti dal 17/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 251124.1/2014)
Dal 09/03/2007 al 17/12/2014	[REDACTED]	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Strada Rurale Capo Scardicchio n. 1 Scala G interno: 7 piano: S1-1
Dal 29/11/2000 al 09/03/2007	[REDACTED]	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Strada Rurale Capo Scardicchio n. 1 Scala G interno: 7 piano: S1-1
Dal 01/01/1992 al 29/11/2000	[REDACTED]	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Rendita € 606,84 Rendita: Lire 1.175.000 Strada Rurale Capo Scardicchio n. 1 Scala G interno: 7 piano: S1-1 Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992
Dall'impianto meccanografico del 30/06/1987 al 29/11/2000	[REDACTED]	Comune di Bari Catasto Fabbricati Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Censuaria 2 Categoria A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Rendita: Lire 1.810 Strada Rurale Capo Scardicchio n. 1 Scala G interno: 7 piano: S1-1

Corrispondenza catastale appartamento

Dal confronto della planimetria catastale attuale (Cfr. All. n. 03) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nella planimetria da rilievo (Cfr. All. n. 05) emerge la seguente difformità relativa all'appartamento:

- 1) Rimozione di un tramezzo tra l'ingresso ed il soggiorno e riduzione dell'altezza di un altro tramezzo.



10. PARTI COMUNI

L'appartamento ed la cantina, costituenti nel loro insieme il lotto unico in oggetto, sono porzione del complesso condominiale di Via Carlo Massa n. 1 a Bari e ne condividono proporzionalmente le parti comuni. In particolare la scrivente, ha appreso dall'Amministratore pro-tempore della scala G del suddetto Condominio, [REDACTED], che i millesimi di proprietà sono 51/1000, e che il canone mensile ordinario degli immobili in oggetto è di 66 €/mese. Invece dall'Amministrazione dell'intero complesso, [REDACTED], si sono ottenute le informazioni riguardanti "i lavori necessari al raggiungimento dei requisiti energetici/sismici previsti dal Decreto 34/2020 convertito in L. 77/2020 (SUPERBONUS) di riqualificazione energetica e sismica dell'intero complesso", approvati con delibera assembleare del 26/02/2022. Si rimanda all' Allegato n. 06 - Informazioni condominiali, per consultare la delibera assembleare nonché ulteriori informazioni sull'argomento.

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Durante il sopralluogo del 02/03/2023, il [REDACTED], ha dichiarato che i beni oggetto di esecuzione immobiliare, ubicati in Bari alla Via Carlo Massa n. 1, sono occupati da sé stesso e dal suo nucleo familiare, con contratto di comodato gratuito sottoscritto con il Sig. [REDACTED], moglie del comproprietario, nonché entrambi eseguiti nel procedimento in oggetto.

In riferimento alla dichiarazione dell'esistenza di un contratto di comodato, il Custode giudiziario ha richiesto all'occupante di inviare, nel termine di giorni 20 dall'accesso, la relativa documentazione, eventualmente opponibile alla procedura, inerente la legittimazione ad occupare il bene immobile, ma senza alcun esito.

12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (II comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), prodotto dal



creditore precedente nonché dall'Atto notarile Rep. n. 17849 del 09/03/2007 acquisito dalla scrivente durante il sopralluogo peritale (Cfr. All. n. 04 - Atto Notarile di provenienza), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/03/2007 Al 24/11/2022	[REDACTED]	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Francesco Rinaldi	09/03/2007	17849	10505
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	14/03/2007	16326	11370
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Serie
		Bari	12/03/2007	1446	1T
		Dal 29/11/2000 al 09/03/2007	[REDACTED]	Compravendita	
Rogante	Data			Repertorio N°	Raccolta N°
Notaio Dott.ssa Tatarano Maria Chiara	29/11/2000			6553	3717
Trascrizione					
Presso	Data			Reg. gen.	Reg. part.
Ufficio del Territorio di Bari	30/11/2000			40060	27635
Registrazione					
Presso	Data			Reg. N°	Vol. N°
Bari	19/12/2000			11593	
Fino al 29/11/2000	[REDACTED]			Compravendita	
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°



La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

[REDACTED]

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (II comma art. 567 c.p.c. L. 302/1998) del Dott. Maurizio Lunetta, Notaio in San Giuseppe Jato (PA), prodotto dal creditore procedente e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 19/05/2023 (Cfr. All. n. 07 - Ispezione Ipotecaria), dell'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni costituenti il lotto unico oggetto di procedura:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario**

Pubblico Ufficiale: Notaio Rinaldi Francesco da Toritto

Data: 09/03/2007

N° Repertorio: 17850/10506

Iscritta a Bari il 14/03/2003

Reg. gen. 16327 - Reg. part. 2659

Importo ipoteca: Euro 220.000,00

Capitale: Euro 110.000,00 da rimborsare in 20 anni

Ipoteca su: Abitazione di tipo economico (A3) in Bari al foglio 10 particella 74 sub. 122

A favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Cod. fisc. 00884060526

Sede Siena

Contro

[REDACTED]

Proprietario per ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni



[REDACTED]
Proprietario per ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Pubblico Ufficiale: Tribunale di Bari

Data: 31/10/2022

N° Repertorio: 9097

Trascritto a Bari il 24/11/2022

Reg. gen. 60681 - Reg. part. 44341

Oggetto: Abitazione di tipo economico (A3) in Bari al foglio 10 particella 74 sub. 122

A favore di

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

Cod. fisc. 00884060526

Sede Siena

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario per ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni

Formalità a carico della procedura.

14. ALTRE FORMALITÀ

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico dei beni oggetto di procedura.

15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, a seguito di richiesta inviata con PEC dalla scrivente il 16/03/2023, allo sportello SUE del Comune di Bari, nonché



dall'atto notarile di provenienza (Cfr. All. n. 04) e dalla informazioni ricevute dalla Gesticon s.n.c., attraverso il tecnico referente dei lavori, si rileva che il fabbricato condominiale ubicato in Bari alla Via Carlo Massa n. 1, di cui l'appartamento al primo piano ed la pertinenziale cantina al piano seminterrato oggetto di procedura sono porzione, è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Licenza di Costruzione rilasciata dal Comune di Bari in data 20 gennaio 1966- pratica edilizia n. 1812 e successive varianti LIC n. 1700/1966 , LIC n. 972/1969, LIC n. 970/1967; (Cfr. All. n. 08 – Licenze di costruzione)

- CILA- Superbonus fascicolo n. 204416 presentata il 21/09/2022, al SUE del Comune di Bari dall'Amministratore pro tempore del Condominio Adriatico – Via Carlo Massa 1/G per “lavori di efficientamento energetico con creazione di cappotto esterno su superfici verticali e orizzontali – Parziale sostituzione di infissi – Sostituzione generatore di calore centralizzato – Montaggio di protezioni solari e montaggio di pannelli fotovoltaici in copertura previo rifacimento della coibentazione – Lavori di miglioramento sismico con interventi antiribaltamento e antisfondellamento (Cfr. All. n. 09 – Pratica Superbonus).

Dal confronto dello stato dei luoghi, dell'appartamento e della cantina al piano seminterrato, emerso dal sopralluogo peritale (cfr. All. n. 05), con le planimetrie a corredo della pratica edilizia di costruzione emerge solo la difformità edilizia relativa all'appartamento, già evidenziata nel paragrafo relativo alla corrispondenza catastale, di cui a pag. 17 della presente perizia, ovvero:

1) Rimozione di un tramezzo tra l'ingresso ed il soggiorno e riduzione dell'altezza di un altro tramezzo

Secondo il parere della scrivente, le difformità suesposta può essere sanata con presentazione di CILA in sanatoria presso il SUE di Bari, quindi successivamente dovrà essere aggiornata la planimetria catastale.

Il costo della CILA in sanatoria comprensiva di diritti e/o sanzioni ed onorario del tecnico è forfettariamente stimabile in € 1.500,00



Nel giudizio di stima che segue, si comunque è tenuto conto delle difformità, edilizia e catastale, emerse decrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_u=0,99$.

* * * * *

Si rileva inoltre che l'appartamento in questione, già oggetto di lavori per riqualificazione energetica e sismica, appartiene al complesso condominiale la cui alla Classe Globale Energetica Convenzionale dell'Edificio ante intervento è "E" mentre post intervento di progetto è "A4" (Cfr. Relazione tecnica generale e APE intero condominio dell' All. n. 06). A fine lavori programmati nella CILA-S, a cura del tecnico già nominato dal Condominio, l'appartamento in questione sarà corredato dal suo APE, con classe energetica di appartenenza specifico dell'appartamento stesso.

16. STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2022 – sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Bari posti nella Fascia Suburbana/San Paolo Nuova, tra Ferrovia Adriatica, Viale Europa, Via Granieri, De Ribera, Viale delle Regioni, Caposcardicchio, La Carrara, Aeroporto- Cod. Zona E12- microzona: 9, si desumono per abitazioni di tipo economico, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.450,00, si può calcolare un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.300,00$



Consultato il sito on line del Borsino Immobiliare, sulla rilevazione dei prezzi di abitazioni in stabili di fascia media posti nel Quartiere San Paolo del Comune di Bari si desume un valore medio: $L_2 = \text{€}/\text{mq } 1.606,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche simili e buone condizioni, si desumono valori variabili $\text{€}/\text{mq } 1.600,00$ ed $\text{€}/\text{mq } 1.800,00$, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€}/\text{mq } 1.700,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€}/\text{mq } (1.300,00 + 1.606,00 + 1.700,00) / 3 = \text{€}/\text{mq } 1.535,33$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche strutturali, le finiture e dotazione impiantistica	Incrementale	1,40
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Decrementale	0,99
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,386



Applicando il coefficiente totale $K_{tot.} = 1,386$, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.535,33, si ottiene il valore unitario dell'appartamento al quarto piano in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.535,33 \times 1,386 = \text{€/mq } 2.127,97$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento con cantina in questione quello di €/mq 2.127,97 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 2.127,97 \times \text{mq } 80,29 = \text{€ } 170.854,71$$

Che si arrotondano a € 170.900,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'appartamento al primo piano e del pertinenziale locale cantinola al piano seminterrato, si stimano pertanto pari ad:

€ 170.900,00 (Euro centosettantamila novecento/00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfettaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: € $(170.900,00 \times 0,15) = \text{€ } 25.635,00$

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'appartamento al primo piano e del pertinenziale locale cantinola al piano seminterrato al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, si stima pertanto pari a: € $(170.900,00 - 25.635,00) = \text{€ } 145.265,00$

Che si arrotondano ad **€ 145.300,00 (Euro centoquaranta cinquemila trecento/00)**

TABELLA RIEPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 476/2022

Identificativo corpo	Identificativo catastale Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta arrotondato	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Unico Appartamento al primo piano con cantinola al piano seminterrato Bari Via Carlo Massa, 1/G	Comune di Bari - Fg. 10, Part. 74, Sub. 122 Zona Cen. 2 Ctg. A/3 Cl. 3, Cons. 5 vani Rend. € 606,84 Via Carlo Massa n. 1/G piano: S1-1	80,29 mq	€/mq 2.127,97	€ 170.900,00	- € 25.635,00	€ 145.300,00	100%	€ 145.300,00



	interno: 7							
Totale lotto								€ 145.300,00

Come richiesto si allegano la documentazione fotografica (cfr. All. n. 10), lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 11) e la checklist sistema conservatoria (Cfr. All. n. 12).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 26 pagine + 12 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 17/06/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

