
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 760/2019 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *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.....	6
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici.....	6
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	6
Stato di occupazione.....	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli.....	8
Normativa urbanistica.....	9
Regolarità edilizia	9
Vincoli od oneri condominiali.....	10
Stima / Formazione lotti.....	10
Riepilogo bando d'asta.....	13
Lotto Unico	13
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 760/2019 del R.G.E.	14
Lotto Unico	14



INCARICO

In data 27/03/2020, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email mawiesel@salpai.it;info@salpai.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it;maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 03/04/2020 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) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5

DESCRIZIONE

Appartamento per civile abitazione posto al quinto piano attico di un edificio di vecchia costruzione.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5

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 1/1)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)



Regime patrimoniale di separazione legale dei beni.

A seguito di sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Bari n. 1496/18 in data 01/02/2018 depositata il 28/3/2018 con correzione del 30/8/2018 la proprietà è tutta in capo al debitore esecutato **** Omissis ****.

CONFINI

Il bene immobile risulta confinante con _____, Viale Orazio Flacco,

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	84,00 mq	94,00 mq	1,00	94,00 mq	3,00 m	5
Terrazza	70,00 mq	70,00 mq	0,25	17,50 mq	3,00 m	5
Totale superficie convenzionale:				111,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				111,50 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 31/12/1945 al 10/05/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 36, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Rendita € 821,17 Piano 5
Dal 10/05/1976 al 22/11/1976	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 36, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Rendita € 821,17 Piano 5
Dal 22/11/1976 al 23/01/1999	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 36, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Rendita € 821,17 Piano 5
Dal 23/01/1999 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 110, Part. 36, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6



		Rendita € 821,17 Piano 5
Dal 09/11/2001 al 23/01/2009	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 110, Part. 36, Sub. 14, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Superficie catastale , mq Rendita € 821,17 Piano 5
Dal 23/01/2009 al 30/08/2018	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Sez. ,, Fig. 110, Part. 38, Sub. 13, Zc. 2 Categoria A2 Cl.3, Cons. vani 6 Superficie catastale , mq Rendita € 821,17 Piano 5

N.B. Nella visura storica catastale con variazione del 09/11/2015 per inserimento in misura dei dati in superficie risulta che al Fig.110, Part.38, Sub.13 la proprietà 1/1 è di **** Omissis **** del 23/11/1949

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	110	38	13	2	A2	3	vani 6	92 mq	821,17 €	5	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza catastale rispetto allo stato dei luoghi in quanto, internamente è stato eliminato un tramezzo divisorio di due vani; il balcone interno è stato chiuso da una veranda (della quale non è stata esibita la sua legittimità), il terrazzo su Viale Orazio Flacco è stato coperto con pensillina fissa al di sotto della quale vi è un ripostiglio chiuso di circa 4 mq.

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento ed é stata verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma 567 cpc.

E' stato richiesto certificato di residenza dell'esecutato **** Omissis **** che risulta avere residenza dove abita



e dall'estratto del certificato di matrimonio risulta essere inseparazione dei beni.

PATTI

In sede di sopralluogo l'unità immobiliare è risultata abiata dallo stesso esecutato **** Omissis ****.

STATO CONSERVATIVO

Come rilevabile anche dalla stessa documentazione fotografica l'appartamento è ben mantenuto e si trova in un buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

Non risultano parti comuni a meno di quelle condominiali.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene pignorato.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: EST interno, Ovest Esterno

Altezza interna utile= m 3,00

Str. verticali: struttura intelaiata in c.a. a scheletro indipendente

Solai: in latero cemento piani

Copertura: a terrazzo piano praticabile

Pareti esterne ed interne: pareti interne in laterizio prevalentemente da cm 10 rifinite con intonaco e pittura; esterne in blocchi di laterizio 'a cassetta' rifiniti con intonaco e pittura per esterni.

Pavimentazione interna: in grés

Infissi esterni ed interni: porte interne in legno tamburate e infissi esterni in alluminio

Scale: in muratura rifinite in marmo

Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: tutti sottotraccia a 220 V, impianto di riscaldamento a termosifoni con caldaia posta sulla veranda interna, impianto di climatizzazione a fan coils

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore, moglie e figlia.



PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 21/04/1965 al 22/11/1976	**** Omissis ****	Atto di vendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Diego Labriola	21/04/1965		
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 22/11/1976 al 23/01/1999	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ag. Entrate	10/04/1978	9652	8612
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 23/01/1999 al 09/11/2001	**** Omissis ****	Dichiarazione di successione			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Ag. Entrate	22/11/1976	72	621
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ag. Entrate	07/12/2021	59979	44696
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 09/11/2001 al 30/08/2018	**** Omissis ****	Sentenza per divisione Tribunale di Bari			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°



		01/02/2018	1496/18	
Trascrizione				
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
Registrazione				
	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.

Con sentenza di divisione emessa dal Tribunale di Bari il 01/02/2018 e depositata il 28/03/2018 con correzione del 30/08/2018, l'immobile in oggetto veniva trasferito a **** Omissis **** per l'intera proprietà. L'accettazione dell'eredità di **** Omissis ****, deceduto il _____, è stata trascritta il 07/12/2021 dando continuità ai titoli di provenienza.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di BARI aggiornate al 20/03/2019, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA LEGALE** derivante da PIGNORAMENTO
Iscritto a BARI il 20/03/2019
Reg. gen. 11784 - Reg. part. 1790
Quota: 1/1
Importo: € 100.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico della procedura
- **IPOTECA LEGALE** derivante da PIGNORAMENTO
Iscritto a BARI il 23/03/2019
Reg. gen. 11785 - Reg. part. 1791
Quota: 1/1
Importo: € 120.000,00
A favore di **** Omissis ****



Contro **** 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, consiste in € 35,00, contestualmente, corrispondere per la loro annotazione, importi da calcolarsi come segue e che, in relazione alla formalità da cancellare, per ogni annotamento, attualmente risultano in essere: € 290,00.

N.B. L'iscrizione ipotecaria a favore di

L'iscrizione ipotecaria di **** Omissis **** è anche a nome e a favori di **** Omissis **** e **** Omissis ****

NORMATIVA URBANISTICA

L'EDIFICIO DI CUI E' PARTE IL BENE IMMOBILE E' STATO EDIFICATO ANTE 1967 ED E' INSERITO IN UNA MAGLIA B3 DEL PRG DI BARI.

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.

Nell'unità immobiliare, nella parte interna, è stato soltanto abbattuto un tramezzo divisorio che risulta esistente sulla planimetria catastale. Sul balcone interno è stata realizzata una veranda della quale non è stata fornita autorizzazione edilizia. Il terrazzo esterno (su Viale O. Flacco) attico è stato parzialmente coperto senza preventiva autorizzazione; sullo stesso terrazzo è stato realizzato un vano di servizio che non risulta legittimo. Queste opere non saranno conteggiate nella stima; anzi sarà decurtato sul valore il costo dei ripristini.

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.



In mancanza delle certificazioni degli impianti, prima della vendita sarà necessario provvedere a far eseguire almeno l'APE.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Non risultano oneri condominiali.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

LOTTO UNICO

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

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5
Appartamento per civile abitazione posto al quinto piano attico di un edificio di vecchia costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 38, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 256.450,00
All'importo così calcolato vanno detratti i seguenti costi:
 - rimozione veranda interna € 2.000,00
 - rimozione tettoia abusiva sul terrazzo d'attico € 3.000,00
 - rimozione vano abusivo sul terrazzo d'attico € 1.000,00
 - regolarizzazione catastale compreso SCIA in sanatoria (Sanzione € 1.000,00) oltre nuova planimetria catastale € 2.440,00 (IVA inclusa)oneri per predisposizione APE € 250,00
Tot. detrazioni € 8.690,00

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Bari (BA) - via Orazio Flacco 8F piano 5 Appartamento sito al 5° piano di un edificio datato del quartiere Carrassi di Bari. Si accede dall'androne del portone e l'appartamento affaccia sul cortile condominiale interno aperto e su via Orazio Flacco. E' composto da sei van, un wc, cucina, ripostiglio e terrazzo d'attico. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 38, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Valore di stima del bene: € 247.760,00. 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 tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili 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. All'importo così calcolato occorre detrarre:

-rimozione veranda interna € 2.000,00

-rimozione tettoia abusiva sul terrazzo d'attico € 3.000,00

-rimozione vano abusivo sul terrazzo d'attico € 1.000,00

- regolarizzazione catastale compreso SCIA in sanatoria (Sanzione € 1.000,00) oltre nuova planimetria catastale € 2.440,00 (IVA inclusa)

oneri per predisposizione APE € 250,00

Tot. detrazioni € 8.690,00

Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono: 1. atto notaio Ettore Cardinali del 29/04/2021, rep. 44865; 2. atto notaio Olga Camata del 18/01/2021, rep. 2729; 3. atto notaio Francesco Amendolare del 23/06/2021, rep. 68705. Il valore sotto riportato in automatico è già abbattuto del 15%, al quale sono state detratte le spese (8.690,00€) oltre a quelle di cancellazione pari a €. 325,00.

L'importo a base d'asta è di € 209.000,00 in c.t.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Bari (BA) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5	111,50 mq	2.300,00 €/mq	€ 256.450,00	100,00%	€ 256.450,00
				Valore di stima:	€ 256.450,00

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 02/02/2022

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

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 16 Foto - FOTO del 24/06/2020
- ✓ N° 1 Planimetrie catastali - planimetria catastale (Aggiornamento al 14/05/2020)
- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - visura catastale storica (Aggiornamento al 13/05/2020)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Rilievo sul posto
- ✓ N° 1 Altri allegati - Trascrizione accettazione eredità del 2021



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Bari (BA) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5
Appartamento per civile abitazione posto al quinto piano attico di un edificio di vecchia costruzione. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 38, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Destinazione urbanistica: L'EDIFICIO DI CUI E' PARTE IL BENE IMMOBILE E' STATO EDIFICATO ANTE 1967 ED E' INSERITO IN UNA MAGLIA B3 DEL PRG DI BARI.



**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 760/2019 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	Bari (BA) - Viale Orazio Flacco 8/f, piano 5		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 110, Part. 38, Sub. 13, Zc. 2, Categoria A2	Superficie	111,50 mq
Stato conservativo:	Come rilevabile anche dalla stessa documentazione fotografica l'appartamento è ben mantenuto e si trova in un buono stato di conservazione.		
Descrizione:	Appartamento per civile abitazione posto al quinto piano attico di un edificio di vecchia costruzione.		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dal debitore, moglie e figlia.		

