

TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE Esecuzioni Immobiliari

**Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Angelo BARBONE
nell'Esecuzione Immobiliare 159/2023 del R.G.E.**

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Chiara CUTOLO

promossa da

OLYMPIA SVP s.r.l.

Contro

DEBITORE 1 e DEBITORE 2

SOMMARIO

| | |
|--|----|
| SOMMARIO | 2 |
| INCARICO..... | 3 |
| PREMESSA..... | 7 |
| COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 c.p.c. | 8 |
| DESCRIZIONE ANALITICA DELL'immobile | 8 |
| TITOLARITA' | 10 |
| CONFINI | 10 |
| CONSISTENZA | 10 |
| CRONISTORIA DATI CATASTALI | 11 |
| DATI CATASTALI..... | 12 |
| PRECISAZIONI | 12 |
| PATTI..... | 12 |
| STATO CONSERVATIVO | 12 |
| PARTI COMUNI | 13 |
| SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVILI..... | 13 |
| CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE | 13 |
| STATO DI OCCUPAZIONE | 14 |
| PROVENIENZE VENTENNALI | 15 |
| FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI..... | 16 |
| NORMATIVA URBANISTICA | 17 |
| REGOLARITA' URBANISTICA..... | 18 |
| VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI..... | 18 |
| STIMA / FORMAZIONE LOTTO | 18 |
| ALLEGATI | 21 |

INCARICO

Con ordinanza del 21/07/2023, il sottoscritto Ing. Angelo Barbone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 5324 e con studio in Bari alla via F. Crispi n°145/M, veniva nominato C.T.U. nella procedura n° 159/2023 R.G. Esec. promossa dalla Olympia SVP s.r.l. in danno di Debitore 1 e Debitore 2. Il sottoscritto prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea. In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

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

- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare 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.

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 precedente ed al G.E..

Compiuto tale preliminare controllo provveda l'esperto:

- 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;

- 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;

- 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;

- ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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, nonchè 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);

- 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;

- ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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. 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;

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

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

- 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;

- 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;

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

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza 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.

PREMESSA

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 maggio 2023 al numero 17840, a favore di Olympia SVP s.r.l., in danno di Debitore 1, nato a _____ e Debitore 2, nata a _____, il bene pignorato è :

Appartamento sito nel Comune di Bari alla via Liguria n. 8, Palazzina C/9, posto al piano terraralizzato, lato destro del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo, contraddistinto dal numero interno 2, composto di vani 4 ed accessori, con giardinetto retrostante, confinante con detta via, altro appartamento del piano, proprietà ex IACP, vano sale, salvo altri; - annessa cantinola posta al piano seminterrato del fabbricato al quale si accede dalla scala interna, contraddistinta dal numero interno 2, e precisamente quella in fondo al corridoio, confinante con corridoio di accesso, intercapedine su due lati, altra cantinola, salvo altri.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 17, p.lla 261, sub. 20, graffata p.lla 263, zc 2, via Liguria n. 8, piano T, cat A/3. cl. 3, vani 7,0, RC. Euro 849,57.

La vendita del bene oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare dovrà essere effettuata in lotto unico.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa. Il creditore procedente ha prodotto certificazione notarile sostitutiva relativa agli immobili oggetto di esecuzione.

I dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile.

Il debitore ha prodotto l'estratto catastale alla data di rilascio della certificazione notarile sostitutiva.

Il creditore non ha depositato i certificati contestuali degli esecutati che sono stati acquisiti dal C.T.U., unitamente all'estratto dell'atto di matrimonio.

I debitori Debitore 1, nato a _____ e Debitore 2, nata a B _____ hanno contratto matrimonio in data 18/05/2006 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- Appartamento sito nel Comune di Bari alla via Liguria n. 8, Palazzina C/9, posto al piano terra-rialzato, lato destro del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo, contraddistinto dal numero interno 2, composto di vani 4 ed accessori, con giardinetto retrostante, confinante con detta via, altro appartamento del piano, proprietà ex IACP, vano sale, salvo altri;

- annessa cantinola posta al piano seminterrato del fabbricato al quale si accede dalla scala interna, contraddistinta dal numero interno 2, e precisamente quella in fondo al corridoio, confinante con corridoio di accesso, intercapedine su due lati, altra cantinola, salvo altri.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 17, p.lla 261, sub. 20, graffata p.lla 263, zc 2, via Liguria n. 8, piano T, cat. A/3. ci. 3, vani 7,0, RC. Euro 849,57.

Il complesso edilizio in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia è sito in Bari alla Via Liguria n. 8.

E' composto da un corpo di fabbrica costituito da un piano seminterrato destinato a cantinole e da quattro piani adibiti a civile abitazione.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità con il prospetto esterno ed interno rifiniti ad intonaco con relativa dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è buono.

L'intero edificio è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano.

L'immobile non è divisibile in porzioni indipendenti, ma va venduto in un unico lotto.

Composizione interna

L'appartamento, con accesso dalla via Liguria n. 8, è composto da quattro vani con cucina e bagno, con giardinetto retrostante.

La cantinola a piano seminterrato è composta da un unico locale.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è del tipo praticabile.

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato quanto segue.

Per quanto attiene l'appartamento, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno, mentre le pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

Per quanto attiene la cantinola a piano seminterrato, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'infisso esterno di accesso è in ferro, mentre le pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è discreto.

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene la dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che per l'impianto elettrico non è presente la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte del 22/10/2012.

Vi è l'allaccio alla rete idrica e fognaria cittadina, nonché a quella del gas metano.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas metano.

Non vi è la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte dell'impianto idrico sanitario e di quello del gas del 10/09/2012.

TITOLARITA'

L'immobile oggetto della presente procedura è composto da :

- appartamento sito nel Comune di Bari alla via Liguria n. 8, Palazzina C/9, posto al piano terra-rialzato, lato destro del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo, contraddistinto dal numero interno 2, composto di vani 4 ed accessori, con giardinetto retrostante, confinante con detta via, altro appartamento del piano, proprietà ex IACP, vano sale, salvo altri;

- annessa cantinola posta al piano seminterrato del fabbricato al quale si accede dalla scala interna, contraddistinta dal numero interno 2, e precisamente quella in fondo al corridoio, confinante con corridoio di accesso, intercapedine su due lati, altra cantinola, salvo altri.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 17, p.lla 261, sub. 20, graffata p.lla 263, zc 2, via Liguria n. 8, piano T, cat. A/3. cl. 3, vani 7,0, RC. Euro 849,57.

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

- DEBITORE 1 (Quota 1/2) - Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

- DEBITORE 2 (Quota 1/2) - Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

CONFINI

L'appartamento confina con via Liguria, altro appartamento del piano, proprietà ex IACP, vano sale, salvo altri.

La cantinola posta al piano seminterrato confina con corridoio di accesso, intercapedine su due lati, altra cantinola, salvo altri.

CONSISTENZA

Appartamento

| Destinazione | Superficie netta | Superficie lorda | Coefficiente | Superficie convenzionale | Altezza | Piano |
|----------------------|------------------|------------------|--------------|--------------------------|---------|-------|
| Ingresso / soggiorno | 24,50 | 27,00 | 1,00 | 27,00 | 2,90 | 1 |
| disimpegno | 2,60 | 2,85 | 1,00 | 2,85 | 2,90 | 1 |
| Camera da letto | 17,90 | 19,70 | 1,00 | 19,70 | 2,90 | 1 |
| Camera da letto | 16,50 | 18,15 | 1,00 | 18,15 | 2,90 | 1 |
| Sala da pranzo | 18,40 | 20,25 | 1,00 | 20,25 | 2,90 | |
| Cucina | 3,60 | 4,00 | 1,00 | 4,00 | 2,90 | |

| | | | | | | |
|---|-------|------|------|---------------|----------|----|
| Bagno | 9,00 | 9,95 | 1,00 | 9,95 | 2,90 | 1 |
| Balcone esterno | 8,00 | 8,00 | 0,25 | 2,00 | ----- | |
| Balcone interno | 3,60 | 3,60 | 0,25 | 0,90 | ----- | 1 |
| Balcone interno | 1,35 | 1,35 | 0,25 | 0,35 | ----- | 1 |
| Cortile interno | 60,00 | | 0,25 | 15,00 | ----- | T |
| Cantinola piano seminterrato | 11,20 | | 0,50 | 5,60 | 2,00 | S1 |
| Totale superficie convenzionale | | | | 125,75 | | |
| Incidenza condominiale | | | | 0,00 | % | |
| Superficie convenzionale complessiva | | | | 125,75 | | |

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Fig. 17, Part. 261, sub 20 e Part. 263

| Periodo | Proprietà | Dati catastali |
|--|---------------------------------|--|
| Dall'Impianto meccanografico del 30/06/1987 fino al 07/09/2004 | Istituto Autonomo Case Popolari | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 261, sub 20, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 7 vani, Piano T |
| Dal 07/09/2004 fino al 16/01/2007 | | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 261, sub 20, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 849,57, Piano T |
| Dal 16/01/2007 fino al 21/07/2010 | | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 261, sub 20, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 849,57, Piano T |
| Dal 21/07/2010 fino al 27/11/2014 | | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 261, sub 20, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 849,57, Piano T |
| Dal 27/11/2014 | Debitore 1 Debitore 2 | Catasto Fabbricati Fig. 17, Part. 261, sub 20, Categoria A/3, Classe 3, Cons. 7 vani, Rendita € 849,57, Piano T |

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

DATI CATASTALI

| Dati identificativi | | | | Dati di classamento | | | | | |
|---------------------|-----|-------|-----|---------------------|--------|-------------|----------------------|---------|-------|
| Sez | Fg. | Part. | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Superficie catastale | Rendita | piano |
| | 17 | 261 | 20 | A/3 | 3 | 7 vani | 134 mq | 849,57 | T |
| | 17 | 263 | | Ente Urbano | | | 105 mq | | |

Corrispondenza catastale

Vi è corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali.

PRECISAZIONI

I debitori Debitore 1 (nato a) e Debitore 2 (nata a) hanno contratto matrimonio in data 18/05/2006 in regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

PATTI

L'immobile oggetto di esecuzione risulta occupato dai debitori ed in buono stato di conservazione.

Il bene pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

STATO CONSERVATIVO

L'immobile è in buono stato di conservazione.

PARTI COMUNI

L'immobile è inserito in un contesto condominiale, pertanto sono da considerarsi parti comuni l'androne del portone e il vano scala.

SERVITU', CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Nulla da segnalare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il complesso edilizio in cui sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia è sito in Bari alla via Liguria n° 8.

E' composto da un corpo di fabbrica costituito da piano seminterrato a adibito a cantinole e da quattro piani adibiti a civile abitazione.

La struttura portante è in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità con i prospetti esterno ed interno rifiniti ad intonaco con relativa dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è buono.

L'intero edificio è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano.

Composizione interna

L'appartamento a piano rialzato è composto da ingresso/soggiorno, tre vani, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio, da un balcone prospiciente la pubblica via, da due balconi prospicienti la facciata interna, nonché da un cortile interno di pertinenza. Dal vano scala interno si accede al piano seminterrato ove è ubicata la cantinola costituita da un unico ambiente.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in calcestruzzo armato, i solai sono in latero-cemento, la copertura è del tipo praticabile.

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'immobile oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato quanto segue.

Per quanto attiene l'appartamento a piano rialzato, la pavimentazione è in piastrelle di ceramica, il rivestimento del bagno e della cucina è in piastrelle di ceramica, gli infissi esterni sono in alluminio, gli infissi interni sono in legno, mentre le pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

Per quanto attiene la cantinola a piano seminterrato, la pavimentazione è in battuto di cemento, l'infisso esterno di accesso è in ferro, mentre le pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene la dotazione impiantistica dell'intero immobile, il sottoscritto ha rilevato che per l'impianto elettrico manca la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte del 22/10/2012.

Vi è l'allaccio alla rete idrica e fognaria cittadina, nonché a quella del gas metano.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas metano.

Non vi è la Dichiarazione di Conformità alla regola dell'arte dell'impianto idrico sanitario e di quello del gas del 10/09/2012.

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dai debitori.

PROVENIENZE VENTENNALI

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|---|------------|---------------|-------------|
| Dal 07/09/2004 al 28/06/2007 | | Scrittura privata di compravendita autenticata | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio n° | Raccolta n° |
| | | Notaio Pantaleo Salvatore di Putignano | 07/09/2004 | 21695 | 3311 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Bari | 26/05/2007 | 2038 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. n° | Vol. n° |

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 28/06/2007 al 17/09/2010 | | Atto di successione | | | |
| | | Ufficio | Data | Repertorio n° | Raccolta n° |
| | | Ufficio del Registro di Bari | 28/06/2007 | 1529/2007 | |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Bari | 23/10/2007 | 35430 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. n° | Vol. n° |

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|---------------------------------|-----------|---------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 17/09/2010 al 27/11/2014 | | Atto di successione | | | |
| | | Ufficio | Data | Repertorio n° | Raccolta n° |
| | | Ufficio del Registro di Bari | 17/09/2010 | 5334 | 9990 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Bari | 07/10/2010 | 28599 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. n° | Vol. n° |

| Periodo | Proprietà | Atti | | | |
|----------------|-----------|-------------------------------------|------------|---------------|-------------|
| Dal 27/11/2014 | e | Atto di donazione | | | |
| | | Rogante | Data | Repertorio n° | Raccolta n° |
| | | Notaio Ieva Silvia di Modugno | 27/11/2014 | 177 | 78 |
| | | Trascrizione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. Gen. | Reg. Part. |
| | | Bari | 02/12/2014 | 30354 | |
| | | Registrazione | | | |
| | | Presso | Data | Reg. n° | Vol. n° |

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

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

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di BARI aggiornate al 06/11/2023, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro DEBITORE 1, nato a Bari il 22/09/1980

| nota | Favore / Contro | Data presentazione | Registro Generale | Registro Particolare |
|--------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| trascrizione | favore | 02/12/2014 | 30354 | |
| trascrizione | contro | 16/05/2023 | 17840 | |
| iscrizione | contro | 02/12/2014 | 5057 | |

Trascrizioni ed iscrizioni a favore e contro DEBITORE 2, nata a Bari il 29/03/1981

| nota | Favore / Contro | Data presentazione | Registro Generale | Registro Particolare |
|--------------|----------------------------|-------------------------------|------------------------------|---------------------------------|
| trascrizione | favore | 02/12/2014 | 30354 | |
| trascrizione | contro | 16/05/2023 | 17840 | |
| iscrizione | contro | 02/12/2014 | 5057 | |

Trascrizioni

ATTO DI COMPRAVENDITA

Trascritto a Bari il 02/12/2014

Reg. Gen. 30354

Quota: 1/1

A favore di Debitore 1 e Debitore 2

Contro

PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascritto a Bari il 16/05/2023

Reg. Gen. 17840

Quota: 1/1

A favore di OLYMPIA SVP s.r.l.

Contro Debitore 1 e Debitore 2

Iscrizioni

IPOTECA VOLONTARIA

Iscritta a Bari il 02/12/2014

Reg. Gen. 5057

Quota: 1/1

A favore di Debitore 1 e Debitore 2

Contro UNICREDIT Banca S.p.A.

NORMATIVA URBANISTICA

L'intero fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967.

Non vi sono altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia.

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile è conforme a quella di progetto e non vi sono violazioni edilizie.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita degli immobili oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITA' URBANISTICA

L'intero fabbricato è stato edificato prima del 01/09/1967.

Non vi sono altre pratiche edilizie riguardanti l'immobile oggetto della presente perizia.

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile è conforme a quella di progetto e non vi sono violazioni edilizie.

Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità :

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

VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI

Non sono presenti vincoli condominiali.

Come oneri condominiali, alla data del 22/09/2023, è da versare la somma di 2.944,49 euro come quote condominiali scadute e non versate.

STIMA / FORMAZIONE LOTTO

Il valore commerciale dei beni pignorati 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 volta a determinare l'attuale valore di mercato, indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Per la determinazione del valore dell'immobile si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile, ovvero la zona in cui è posizionato e le caratteristiche dell'immobile, facilità di raggiungimento e di parcheggio, stato di manutenzione e conservazione, livello di finitura, consistenza, sfruttamento delle superfici disponibili sia a livello architettonico che ergonomico, sussistenza di eventuali vincoli.

E' stata inoltre tenuta in debito conto la richiesta del mercato immobiliare per immobili simili.

Gli immobili da stimare sono situati nel Comune di Bari. La zona è completamente urbanizzata e, tra gli aspetti positivi che la caratterizzano ai fini dell'appetibilità dal punto di vista immobiliare, si rilevano :

- la buona distribuzione dei servizi;
- la presenza di servizi per la residenza.

Non è possibile procedere ad una divisibilità del bene oggetto di perizia.

L'immobile oggetto della presente procedura è composto da un appartamento sito nel Comune di Bari alla via Liguria n. 8, Palazzina C/9, posto al piano terra-rialzato, lato destro del fabbricato, con porta di ingresso di fronte a destra per chi giunge sul pianerottolo, contraddistinto dal numero interno 2, composto di vani 4 ed accessori, con giardinetto retrostante, confinante con detta via, altro appartamento del piano, proprietà ex IACP, vano sale, salvo altri; - annessa cantinola posta al piano seminterrato del fabbricato al quale si accede dalla scala interna, contraddistinta dal numero interno 2, e precisamente quella in fondo al corridoio, confinante con corridoio di accesso, intercapedine su due lati, altra cantinola, salvo altri.

Il tutto è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 17, p.lla 261, sub. 20, graffata p.lla 263, zc 2, via Liguria n. 8, piano T, cai A/3. ci. 3, vani 7,0, RC. Euro 849,57.

L'immobile viene posto in vendita per l'intera quota.

Ne deriva un prezzo medio di mercato pari a 1.500,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui si trova:

$$125,75 \text{ mq} \times 1.500,00 \text{ Euro/mq} = 188.625,00 \text{ Euro}$$

Il valore di mercato del bene pignorato è pari a 188.625,00 Euro, pari in cifra tonda a 189.000,00 Euro.

| Identificativo corpo | Superficie convenzionale | Valore unitario | Valore complessivo | Quota in vendita | Totale |
|--|---------------------------------|------------------------|---------------------------|-------------------------|-------------------|
| Appartamento al piano rialzato con cantinola Fig. 17, p.lla 261, sub 20 | 125,75 | 1.500,00 | 189.000,00 | 1 | 189.000,00 |
| Cortile di pertinenza Fig. 17, p.lla 263 | | | | | |
| Valore di stima senza deprezzamento in cifra tonda | | | | | 189.000,00 |

Al presente valore di stima, viene applicato un deprezzamento forfetario del 15 %.

Tale deprezzamento è giustificato per l'assenza della garanzia per eventuali vizi occulti, nonché per le spese condominiali insolute (pari a 2.944,49 Euro).

Si ottiene pertanto un valore di stima finale pari a :

$$€ 189.000,00 - 15\% = € 160.650,00$$

Pari in cifra tonda a € 160.650,00

La vendita non è soggetta ad IVA.

Valore finale di stima : € 160.650,00

Bari 18/11/2023

Ing. Angelo Barbone

ALLEGATI

| | | | |
|----------|---|---|--|
| Allegato | A | : | Check list dei controlli formali. |
| Allegato | B | : | Visure Catastali storiche. |
| Allegato | C | : | Planimetrie catastali. |
| Allegato | D | : | Certificati anagrafici ed estratto atto di matrimonio. |
| Allegato | E | : | Estratto atto di matrimonio. |
| Allegato | F | : | Documentazione fotografica. |
| Allegato | G | : | Atto notarile provenienza immobile. |
| Allegato | H | : | Visura Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 06/11/2023. |
| Allegato | I | : | Situazione contabile ricevuta dall'amministratore. |
| Allegato | L | : | Riepilogo bando d'asta. |
| Allegato | M | : | Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento. |