

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N. 371/2023 R.G. ESEC.

promosso da

AMCO S.P.A.

in danno della signora

Giudice dell'Esecuzione

Cons. Dott.ssa M. ATTOLLINO

RELAZIONE TECNICA

C.T.U. ing. Ester LAGIOIA

ing. ester lagioia

STUDIO DI PROGETTAZIONE EDILE E CONSULENZA

via f. curzio, 51 – cell. 349/3808548 – 70021 acquaviva d. fonti (ba)
email: esterlagioia@libero.it – pec: ester.lagioia6314@pec.ordingbari.it

c. fisc. lgastr70h49a662p - p.iva 06096340721



SOMMARIO

1. PREMESSA
2. OPERAZIONI PERITALI
3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567
4. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
5. INQUADRAMENTO URBANISTICO
 - 5.1 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO
6. STATO DELL'IMMOBILE
 - 6.1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR 633/1972
7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA
8. VERIFICA SUSSISTENZA APE
9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE
 - 9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE
 - 9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE
10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO
11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA
12. DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
 - 12.1 STIMA COMPARATIVA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE
 - 12.2 CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI
13. DIVISIBILITÀ
14. CONCLUSIONI



1. PREMESSA

A seguito della nomina quale Consulente Tecnico d'Ufficio, giusta ordinanza dell'1/03/2024, la scrivente ing. Ester Lagioia, con studio in Acquaviva delle Fonti alla via F. Curzio 51, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6314 e a quello dei consulenti tecnici d'ufficio al n. 2103, procedeva mediante sottoscrizione dell'11/03/2024 all' "Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico" con relativo deposito telematico mediante PCT.

2. OPERAZIONI PERITALI

In data 21 marzo 2024, la scrivente, assieme al Custode giudiziario avv. Maria Benedetto, effettuava il primo accesso ai luoghi oggetto di pignoramento.

All'appuntamento era presente, oltre la scrivente ed il custode giudiziario, la sig.ra ----- accompagnata dal suo legale, avv. Caterina Ranù.

Nel corso del sopralluogo, la scrivente C.T.U. ha proceduto all'ispezione dei luoghi rilevandone le caratteristiche e la qualità dell'immobile da periziare ed ha eseguito opportuni rilievi metrici e fotografici (All. 1: documentazione fotografica).

A conclusione delle indagini e sulla scorta della documentazione reperita, la sottoscritta C.T.U. relaziona quanto segue.

3. COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

In ossequio al mandato ricevuto, esaminati gli atti della procedura, si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

In particolare, il creditore ha optato per il deposito della Certificazione notarile (All. 2) sostitutiva del Certificato ipocatastale. Detta certificazione, si è constatato, risale sino all'atto di acquisto del suolo su cui sorge l'immobile



oggetto di pignoramento, trascritto in data antecedente ai venti anni dalla trascrizione del pignoramento stesso. Si è rilevato, altresì che, all'interno della certificazione notarile sono indicati i dati catastali nonché storici del cespite. Ad ogni buon conto, la scrivente C.T.U. ha provveduto all'acquisizione del certificato ipotecario che si allega (All. 3).

Inoltre, si è provveduto a ritirare un estratto del certificato di matrimonio (All. 6) comprovante lo stato civile dell'esecutata.

4. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE



Il bene oggetto del presente procedimento di esecuzione immobiliare si compone di una unità residenziale indipendente distribuita su due superfici a cui si aggiunge la superficie di piano seminterrato destinato in parte ad autorimessa ed in parte a deposito.

Completano la costruzione una zona antistante dove trova spazio, oltre la rampa di discesa al seminterrato, il

vialeto pavimentato di accesso all'unità con latistante aiuola ed un cortile sul retro attrezzato a verde.

Come accertato, gli immobili risultano interamente intestati alla sig.ra -----
-----, con acquisizione della piena proprietà dei beni in oggetto, per Atto

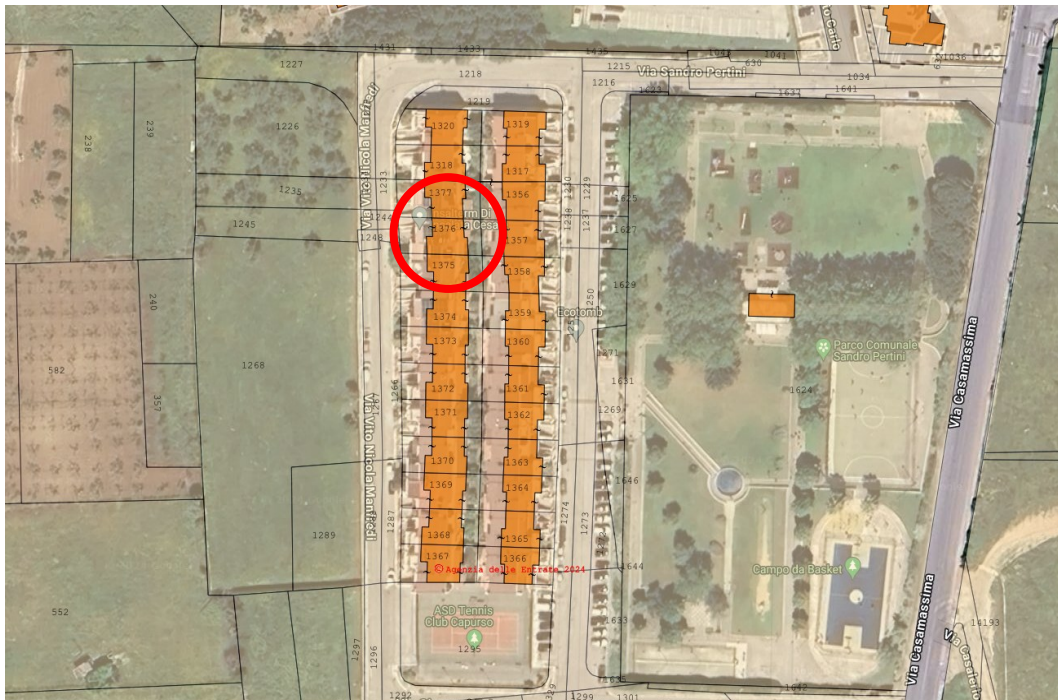


di compravendita del 23/12/2008 a stipula del notaio in Taranto, dott.ssa Angelina Latorraca, rep. n.125559, raccolta 19871 (All. 5).

L'immobile oggetto di pignoramento, come da verifica effettuata presso il N.C.E.U. di Bari in data 15/06/2024, risultano attualmente censiti con i seguenti identificativi (All. 4):

abitazione: via San Carlo, foglio 3, p.lla 1376, sub 1, Categ. A/7, vani 10, Rendita Catastale € 955,45;

autorimessa: via San Carlo, foglio 3, p.lla 1376, sub 2, Categ. C/6, cons. mq 47, piano S1, Rendita Catastale € 97,09;



5. INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il bene in oggetto di procedura è ubicato in una zona residenziale periferica nel comune di Capurso, a sud di Bari, e si compone di una unità residenziale disposta su due livelli che si elevano sul piano seminterrato. L'immobile fa parte di un complesso edilizio costituito da due cortine residenziale di villini a schiera, disposte parallelamente e separate dai cortili privati interni di



pertinenza delle singole unità. In particolare, l'unità in oggetto ubicata ai civici 13 e 15 di via Manfredi (ex via San Carlo), si affaccia sulla campagna che divide l'abitato dalla statale 100 Bari-Taranto.

L'intero complesso edilizio risulta edificato in conformità alla concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capurso in data 16 maggio 2023 n. 17/03, pratica edilizia n. 5215, e successiva variante del 30/03/2005 rilasciata in data 12 luglio 2005 n. 17/03/var, pratica edilizia n. 5215/var e dichiarato agibile in data 26 luglio 2008 pratica edilizia n. 5217 (lotto 17) (All. 7 – Titoli Abilitativi). L'esame delle pratiche edilizie comprovano la regolarità urbanistica.



Urbanisticamente, il lotto su cui insiste l'immobile ricade in Zona B2 intensiva di completamento dove l'attività edilizia è soggetta alle disposizioni del vigente Piano Regolatore Generale (All. 8). In tali zone, come prevedono le N.T.A., sono consentiti tutti gli interventi edilizi diretti e gli interventi urbanistici esecutivi. In particolare, gli interventi diretti sono subordinati al rilascio della concessione edilizia o autorizzazione e si concretizzano con l'edificazione su



singoli lotti liberi o con interventi su edifici esistenti nel rispetto delle norme generali. In tale ottica sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, interventi di restauro edilizio, di ristrutturazione edilizia, di completamento e di edificazione nelle aree libere.



5.1 DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il villino pignorato fa parte di un compendio realizzato secondo la tipologia a schiera. Si tratta di unità edilizie indipendenti, tutte simili tra loro, raggiungibili direttamente dalla viabilità principale e separate da recinzioni metalliche sorrette da muretti in calcestruzzo. All'area pertinenziale antistante si accede a mezzo due cancelli, uno carrabile corrispondente al civico 13 e l'altro pedonale corrispondente al civico 15, su cui insiste una rampa di scale che consente l'accesso al piano rialzato dell'abitazione.

Il fabbricato (All.1 foto, 1 ÷ 4) è realizzato secondo una tipologia strutturale a gabbia composta da pilastri e travi in calcestruzzo armato, solai in latero-cemento e tamponature e tramezzi realizzati in laterizio.

Nello specifico, il villino è composto come segue (All. 9):



- piano rialzato- zona giorno

1. Ingresso/soggiorno a piano rialzato (foto 3-4) con affaccio su prospetto principale e sulla veranda attrezzata retrostante. Superficie metri quadrati 62,13;
2. vano cucina con finestra prospiciente il cortile retrostante di circa 7,58 metri quadrati (foto 5);
3. disimpegno di circa 1,50 metri quadrati;
4. bagno, della superficie di mq 7,10 illuminato ed aerato naturalmente (foto 6);
5. lavanderia con porta finestra avente superficie di circa 4,70 metri quadrati (foto 7);
6. terrazzino d'accesso della superficie di 17,93 metri quadrati;
7. veranda su prospetto secondario della superficie 16,50 metri quadrati (foto 8);

- primo piano-zona notte

1. letto matrimoniale della superficie di 15,73 metri quadrati con annessa cabina armadio di circa 6,60 metri quadrati (foto 12);
2. letto ragazzi della superficie di 13,81 metri quadrati (foto 13);
3. disimpegno di circa 4,52 metri quadrati (foto 11);
4. bagno aerato ed illuminato naturalmente della superficie di 4,56 metri quadrati (foto 14);
5. balcone su fronte principale della superficie di 30,76 metri quadrati (foto 15);
6. balcone su prospetto secondario della superficie 13,14 metri quadrati;

- piano seminterrato

1. deposito adibito a soggiorno della superficie di 23,12 metri quadrati (foto 16);
2. disimpegno di 5,07 metri quadrati circa con annesso sottoscala adibito



a ripostiglio;

3. wc della superficie di 4,22 metri quadrati (foto 17)
4. deposito adibito a cucina della superficie di 14,23 metri quadrati (foto 18);
5. garage con accesso, tramite rampa scoperta, dalla viabilità principale a mezzo cancello carrabile della superficie di circa 35,36 metri quadrati (foto 19-20).

Completano l'unità residenziale l'area di pertinenza prospiciente la strada della superficie di circa 38,40 metri quadrati (foto 1), il cortile sul retro sistemato a verde, della superficie di circa 26 metri quadrati (foto 9) ed il lastrico solare accessibile esclusivamente per manutenzione,

Esternamente, il prospetto si presenta con rivestimento tipo tonachino di colore rosso mattone, caratterizzato da ampi balconi delimitati da parapetti in cemento sormontati da ringhiere a correnti metallici verticali e corrimano tubolare che si estendono per la totalità del prospetto. Il prospetto secondario, del tutto simile al precedente, si caratterizza per la presenza a piano rialzato di un'ampia veranda coperta, in parte con il solaio del balcone superiore ed in parte con tettoia in legno. Dalla veranda una scala conduce al giardino pertinenziale.

L'unità residenziale complessivamente sviluppa una superficie commerciale di circa 171,50 metri quadrati con altezza interna pari a 2,80 metri a cui si aggiunge la superficie relativa ai balconi di ciascun piano di circa 59,50 metri quadrati, la superficie della veranda sul retro di piano rialzato di circa 16,50 metri quadrati, le aree esterne scoperte di pertinenza, anteriore e posteriore, della superficie complessiva di circa 62,28 metri quadrati e l'intero piano seminterrato che sviluppa complessivamente una superficie commerciale di circa 106 metri quadrati. L'unità è in buono stato di conservazione con



pavimenti in parquet a listoni di colore chiaro e pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica nei servizi. Le pareti sono rifinite ad intonaco con pitturazione in tinte chiare. Gli infissi interni sono in legno rovere tinto wengè mentre, quelli esterni sono in legno ed alluminio bianco e protetti con persiane in alluminio marrone.

L'immobile è dotato di impianto elettrico sottotraccia, di impianto termico da fonti rinnovabili del tipo hp aria-acqua (impianto fotovoltaico) con corpi radianti in acciaio e di impianto idrico completo di acqua calda sanitaria da impianto solare termico.

6. STATO DEGLI IMMOBILI

L'unità abitativa esaminata risulta in ottime condizioni conservative, sia per quanto concerne le parti murarie e le finiture interne sia per quanto riguarda gli impianti.

L'immobile in oggetto risulta occupato da beni mobili di proprietà dell'esecutata che attualmente vi abita con la sua famiglia.

6.1 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE EX ART. 10 DPR 633/1972

Considerata l'attuale destinazione degli immobili in oggetto, ai sensi art. 10 DPR 633/1972 non sussiste "...la possibilità di esercizio dell'opzione Iva essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino"

7. VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dal sopralluogo svolto e dal confronto con le planimetrie di progetto presenti presso gli Uffici tecnici comunali, è possibile affermare che lo stato dei luoghi degli immobili oggetto di perizia è conforme ai titoli edilizi rilasciati.



L'intero complesso edilizio di cui fa parte il villino, infatti, è stato realizzato in forza della concessione edilizia rilasciata dal Comune di Capurso in data 16 maggio 2023 n. 17/03, pratica edilizia n. 5215, e successiva variante del 30/03/2005 rilasciata in data 12 luglio 2005 n. 17/03/var, pratica edilizia n. 5215/var e dichiarato agibile in data 26 luglio 2008 pratica edilizia n. 5217 (lotto 17) (All. 7 – Titoli Abilitativi). Uniche difformità rilevate si riferiscono alla realizzazione di coperture con perline in legno a sormonto dei pergolati presenti su tutti i balconi sia sul fronte principale che su quello secondario.

Inoltre, come emerge anche dalla documentazione reperita presso gli Uffici Provinciali del Catasto Edilizio Urbano allegata alla presente relazione (All. 4), non sono evidenti difformità distributive. Si evidenzia che su detta documentazione risulta la vecchia denominazione della strada; pertanto, dovendo allineare i dati, si dovrà procedere alla rettifica della toponomastica mediante presentazione di nuovo Docfa. Invece, per la completa regolarizzazione urbanistica si dovrà provvedere unicamente al ripristino degli originari pergolati

8. VERIFICA SUSSISTENZA APE

In riferimento all'unità abitativa, risulta essere stata redatta l'Attestazione di Prestazione Energetica (APE) in data 28/03/2024 (All. 10). Si sottolinea che l'immobile è in classe energetica A4 raggiunto grazie all'installazione di fonti energetiche rinnovabili che ha reso l'edificio altamente performante.

9. VINCOLI ED ONERI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Il compendio immobiliare oggetto di procedura esecutiva, al momento, risulta di proprietà della Sig.ra -----, -----
----- per atto pubblico notarile di compravendita del notaio Latorraca



Angelina del 23 dicembre 2008 rep. 125559/19871.

L'immobile non risulta di interesse storico artistico e non è assoggettato ai vincoli di cui alla Legge 1° giugno 1936 n.1089.

Inoltre, non risultano esserci altri vincoli di particolare interesse o comunque pregiudizievoli relativamente all'immobile oggetto di procedimento.

9.1 STIMA DEI COSTI PER LA REGOLARIZZAZIONE DELL'IMMOBILE

L'irregolarità riscontrata consta unicamente nell'ampliamento e nella chiusura con perline in legno dei pergolati regolarmente riportati nel progetto assentito. Pertanto, andrà quantificata l'opera per lo smontaggio/rimozione delle coperture fisse in legno e delle parti eccedenti, comprensivo di idoneo ponteggio, accatastamento dei materiali e smaltimento degli stessi compreso quant'altro occorre per dare il lavoro finito in opera a perfetta regola d'arte. Quindi, ai fini della riduzione in pristino, può essere valutato un prezzo unitario complessivo a corpo di 3.000,00 €. Inoltre, per la regolarizzazione catastale dovrà considerarsi un importo complessivo, per i due subalterni, pari a 650,00 €.

Si fa presente che le somme calcolate, per quanto sopra riportato, devono necessariamente considerarsi di massima poiché la quantificazione potrebbe variare sulla base dell'esatto ammontare dei preventivi presentati dalle ditte interpellate per l'esecuzione delle opere di rimozione.

9.2 VINCOLI ED ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Ribadito il dato oggettivo che la parte eseguita risulta unica proprietaria degli immobili oggetto di procedura esecutiva (All. 5-6), in caso si dovesse arrivare alla vendita, resteranno a carico dell'acquirente, in quanto decurtati al valore commerciale stimato, unicamente gli oneri per le demolizioni delle verande



realizzate su parti scoperte e delle coperture dei pergolati regolarmente riportati in progetto come quantificate al paragrafo precedente.

10. RICOSTRUZIONE VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dalla visura della Certificazione notarile (All. 2), emessa in sostituzione del certificato ipo-catastale, si evince che l'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta essere censito al Catasto Fabbricati del Comune di Capurso (BA) come segue:

- abitazione in villino di categoria A/7 alla via San Carlo di vani 10 riportato al NCEU al foglio 3, particella 1376, subalterno 1, rendita € 955,45;
- autorimessa (senza fini di lucro) di categoria C/6 alla via San Carlo di mq 47 riportato al NCEU al foglio 3, particella 1376, subalterno 2, rendita € 97,09;

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 14/11/2023, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

✓ A ----- nata a Bari in data -----
-----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, gli immobili - riportato in NCEU a Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 1, riportato in NCEU al Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 2 - sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Latorraca Angelina del 23 dicembre 2008 repertorio n. 125559/19871 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 22 gennaio 2009 al numero di registro generale 2851 e numero di registro particolare 2077, da
on sede in Capurso (BA) C.F. per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Capurso (BA) di cui alla procedura.

✓ A con sede in Capurso (BA) C.F.



per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili -riportato in NCT al Foglio 3, Particella 1242, riportato in NCT al Foglio 3, Particella 1259, immobili soppressi ed uniti hanno generato l'ente urbano riportato in NCT al Foglio 3 Particella 1376 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura, e altri beni sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Carino Roberto del 21 dicembre 2002 repertorio n. 104692 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 27 dicembre 2002 al numero di registro generale 56965 e numero di registro particolare 40863 da

nato a Capurso (BA) in data .

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Capurso (BA) di cui alla procedura e altri beni.

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

- ✓ **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario** atto Notaio Maddalena Pasquale del 23 settembre 2005 repertorio n. 70088 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 27 settembre 2005 al numero generale 50908 e al numero particolare 13351 a favore di Banca Di Credito Cooperativo Di Conversano-società Cooperativa con sede in Conversano (BA) C.F. 00334280724, domicilio ipotecario eletto in Conversano, Via G. Mazzini N.52, per capitale di € 2.500.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 5.000.000,00, durata 15 anni 7 mesi, a carico di

er i diritti pari a 1/1

di piena proprietà sugli immobili

riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1357 Subalterno 1



riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1357 Subalterno 2

riportato in NCEU a **Foglio 3** Particella **1358** Subalterno 1

riportato in NCEU a Foglio 3 Particella **1358** Subalterno 2

riportato in NCEU a **Foglio 3** Particella 1377 Subalterno 1

riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1377 Subalterno 2

riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 1

riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 2

✓ **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio

Castellaneta Teresa del 11 gennaio 2010 repertorio n. 46450/8905 ed
iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 13 gennaio
2010 al numero generale 1136 e al numero particolare 286 a favore di
Banca Popolare Di Bari, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari
C.F. 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Corso Cavour, 19 Bari,
per capitale di € 447.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma
complessiva di € 894.000,00, durata 10 anni, a carico di -----

----- per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili

- riportato in NCEU al Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 1

- riportato in NCEU al Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 2

- Debitore non datore di ipoteca

**A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti
annotamenti:**

In data 23 maggio 2016 al n. 3127 di annotazione ad iscrizione modifica ed



integrazione al contatto di mutuo

- ✓ **Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo** atto Notaio Castellaneta Teresa del 8 novembre 2012 repertorio n. 50645/11066 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 12 novembre 2012 al numero generale 42674 e al numero particolare 5163 a favore di Banca Popolare Di Bari, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Corso Cavour, 19 Bari, per capitale di € 100.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 200.000,00, durata 8 anni, a carico di ---
----- nata a Bari in data -----
-----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni sugli immobili
- riportato in NCEU al Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 1
 - riportato in NCEU al Foglio 3, Particella 1376, Subalterno 2
 - Debitore non datore di ipoteca R

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

In data 23 maggio 2016 al n. 3128 di annotazione ad iscrizione modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo.

- ✓ **Ipoteca Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio Castellaneta Teresa del 6 novembre 2015 repertorio n. 55757/12742 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 9 novembre 2015 al numero generale 41359 e al numero particolare 5912 a favore di Banca Popolare Di Bari, Società Cooperativa Per Azioni con sede in Bari C.F. 00254030729, domicilio ipotecario eletto in Corso



Cavour, 19 Bari, per capitale di € 135.000,00 oltre ad interessi e spese
per una somma complessiva di € 270.000,00, durata 20 anni, a carico di -

----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli immobili

- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 1

- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 2

- Debitore non datore di ipoteca

✓ **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Unep Corte Di Appello Di**

Bari del 15 dicembre 2017 repertorio n. 14343 e trascritto presso gli Uffici
di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 9 gennaio 2018 al numero
generale 1095 e al numero particolare 812 a favore di Banca Di Credito
Cooperativo di Conversano Società Cooperativa con sede in Conversano
(BA) C.F. 00334280724, a carico di ----- nata a Bari
in data ----- per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà sugli immobili

- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 1

- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 2

✓ **Verbale Di Pignoramento Immobili atto Uff. Giud. Unep presso Corte**

D'appello Di Bari del 8 settembre 2023 repertorio n. 7253 e trascritto
presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 14 novembre
2023 al numero generale 53878 e al numero particolare 41090 a favore di
Amco S.p.a. con sede in Napoli C.F. 05828330638, a carico di -----
----- nata a Bari in data -----

- C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sugli
immobili



- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 1

- riportato in NCEU a Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 2

Si certifica altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 14/11/2023, risultano essere censiti

Comune di Capurso (BA) l'immobile riportato nel catasto di Bari:

- Abitazioni in villini di categoria A/7 alla Via San Carlo, di vani 10 riportato nel NCEU al Foglio 3 Particella 1376, Subalterno 1, rendita € 955,45.

Attuale Proprietario:

----- nata a Bari in data 30 dicembre ----- C.F. -----

----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.

L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 1, risulta variato in base alla nota di costituzione del 23.05.2005 pratica n. ba0201925 in atti dal 23.05.2005 costituzione (n. 2391.1/2005).

L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 1, risulta variato in Via San Carlo in base alla nota di costituzione del 23.05.2005 in atti dal 23.05.2005 (n.002391/2005).

L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 1, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Comune di Capurso (BA) l'immobile riportato nel catasto di Bari:

- Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse (senza fine di lucro) di categoria C/6 alla Via San Carlo di mq 47 riportato nel NCEU al Foglio 3 Particella 1376 Subalterno 2, rendita € 97,09.

Attuale Proprietario:

----- nata a Bari in data 30 dicembre ----- C.F. -----

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà.



L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 2, risulta variato in base alla nota di costituzione del 23.05.2005 pratica n. ba0201925 in atti dal 23.05.2005 costituzione (n. 2391.1/2005).

L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 2, risulta variato in Via San Carlo in base alla nota di costituzione del 23.05.2005 in atti dal 23.05.2005 (n.002391/2005).

L'immobile foglio 3, particella 1376, sub 2, risulta variato in base alla nota di superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015.

Si precisa quanto segue:

- Gli immobili di cui alla procedura, in base alla nota di costituzione del 23.05.2005 pratica n. BA0201925 in atti dal 23.05.2005 costituzione (n. 2391.1/2005), risultano costituiti sull'ente urbano riportato in NCT al foglio 3, Particella 1376, che in base alla nota di variazione del 04.05.2005 pratica n. BA0165796 in atti dal 04.05.2005 (n. 165796.1/2005), risulta generato dalla soppressione e variazione degli immobili riportati in NCT al foglio 3, Particelle 1242 e 1259.

Si precisa che il certificato ipotecario riferito al periodo dal 23/11/2023 al 05/06/2024 non ha evidenziato ulteriori formalità.

11. VINCOLI ED ONERI A CARICO DELLA PROCEDURA

Accertate le modalità di regolarizzazione delle unità edilizie, già indicate e quantificate, all'atto della vendita gli oneri a carico della procedura, riguarderanno esclusivamente:

- Spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile di cui al paragrafo che precede.



12. DETERMINAZIONE VALORE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per la scelta del criterio di stima da adottare è necessario premettere che si tratta di determinare il più probabile valore venale del bene immobiliare in esame cioè quel valore che, in una libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore possibilità di segnare l'incontro tra domanda e offerta. Gli aspetti economici, attraverso i quali può essere stimato un determinato bene, sono connessi allo scopo per il quale la valutazione viene effettuata e, nel caso in esame, risulta evidente che questo è individuato "nel più probabile valore di mercato" riferito all'attualità.

Per la determinazione di detto valore, dunque, si è ritenuto opportuno adottare il metodo di stima comparativa che consente il minor margine di incertezza in quanto fa riferimento a valori desunti direttamente dal mercato locale. La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo sintetico-comparativo. Esso prevede la determinazione del più probabile valore unitario di mercato (riferito al parametro economico €/m² di superficie commerciale) sulla base dei prezzi unitari scaturiti da compravendite di immobili aventi destinazione e caratteristiche simili al bene oggetto di valutazione. Per questo, la posizione, il tipo di costruzione, la dimensione degli immobili, le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche, costituiscono elementi importanti che concorrono a determinare il prezzo del bene.

A questo punto, calcolata la superficie lorda commerciale ragguagliata per le varie porzioni edilizie a diversa caratteristica costruttiva e destinazione, sarà possibile esprimere il valore dell'immobile attraverso un unico dato di consistenza, immediatamente moltiplicabile per il valore unitario medio di mercato individuato.



12.1 STIMA COMPARATIVA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'industria edilizia è caratterizzata dalla natura prettamente territoriale del suo prodotto e, per tale ragione, il mercato dei fabbricati segue un andamento strettamente locale. Pertanto, allo scopo di conoscere i prezzi effettivi di compravendita degli immobili si è condotta una rilevazione presso mediatori, notai, agenzie di intermediazione e tecnici della zona.

Alla luce dei dati raccolti, confrontati con i dati riportati dall'Osservatorio sul Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e con le stime fornite dal Borsino Immobiliare della CCIAA di Bari, in considerazione dei prezzi di mercato attualmente praticati nella zona, delle caratteristiche della zona, delle dotazioni infrastrutturali e commerciali, dei servizi presenti nonché della tipologia e dello stato di conservazione dell'immobile, delle caratteristiche di esposizione, luminosità, distribuzione e funzionalità interna dell'unità, ed ancora, della classe energetica (All. 10), si ritiene di poter assegnare un valore pari a 1.700,00 €/mq. Va precisato che la classe energetica, di fatto, ha impattato positivamente sulla determinazione del valore dell'immobile. Infatti, diversi studi confermano che le case energeticamente più efficienti rispetto ad immobili appartenenti alle classi più energivore subiscono un incremento di valore che può variare tra il 20 ed il 30%.

12.2 CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

La superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (quest'ultime vanno considerate sino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o altre unità immobiliari). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e,



pertanto, fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Per le superfici relative alle diverse pertinenze, coperte e scoperte, si determineranno le superfici omogenee applicando opportuni coefficienti riduttivi.

A questo punto, la superficie commerciale dell'unità da stimare è pari a:

UNITÀ RESIDENZIALE

	SUPERFICIE mq	COEFFICIENTE	MQ
Sup. omog. sub. 1	171,40	1	171,40
Sup. omog. balconi/terrazze	76,00	30%	22,80
Sup. omog. aree scoperte esterne di pertinenza	Anteriore 36,28	15% fino a 25 mq, e 5 % per la quota eccedente	4,31
	Posteriore 26,00		3,8
Sup. omog. sub. 2 piano S1	106	60%	63,6
TOTALE sup. residenziale			265,90

Fissato il prezzo a metro quadrato degli immobili residenziali, ragguagliate le superfici esterne di pertinenza e ottenuta la superficie commerciale, moltiplicando quest'ultima per il valore ad essa attribuito, si ottiene:

265,90 x 1.700,00 €/mq = (in cifra tonda) **Euro 452.000,00 (Euro quattrocentocinquantaduemila/00)**

Al valore estrinseco del lotto immobiliare in oggetto, a meno di ulteriori importi ad oggi non computabili ed in considerazione delle osservazioni riportate al precedente §. 9.1, va detratta la somma pari a € 3.000,00 necessaria per la rimozione delle coperture fisse dei pergolati a cui si aggiungono € 650,00 per la regolarizzazione catastale. Pertanto, si ottiene:

$$V = (452.000,00 - 3.650,00) € = 448.350,00 \text{ Euro}$$

Considerando la riduzione richiesta dalla Procedura del valore di mercato del lotto praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, nella misura forfettaria del 15 %, pari a:

$$V_m = € 448.350,00 - 15\%V = \textbf{€ 381.097}$$

(trecentottantunomilanovantasette/00 Euro).



13. DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE

Sebbene l'intera massa immobiliare stimata risulti suddivisa in due subalterni, non si ritiene possibile, sotto alcun profilo, procedere a vendite frazionate.

14. CONCLUSIONI

La sottoscritta con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferitole, rimanendo a disposizione del G.E. per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione.

ELENCO ALLEGATI:

- All. 1 Documentazione fotografica
- All. 2 Certificazione notarile;
- All. 3 Certificato ipotecario;
- All. 4 Documentazione catastale attuale
- All. 5 Titolo di proprietà
- All. 6 Documentazione stato civile dell'Esecutata
- All. 7 Titoli abilitativi dell'immobile presenti presso l'UTC
- All. 8 Stralcio N.T.A. del P.R.G. del Comune di Capurso
- All. 9 Planimetria dello stato di fatto in scala 1/100
- All. 10 Attestazione di prestazione energetica

Acquaviva delle Fonti, 20/06/2024

Con osservanza
Ing. Ester Lagioia

