

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INERENTE LA PROCEDURA ESECUTIVA  
IMMOBILIARE N. 199/2023 R.G.E. PROMOSSA DALLA ISEO SPV SRL CONTRO

### 1.0 - PREMESSA

Con comunicazione del 28.07.2023, notificata in data 31.07.2023, la S.V.III.ma nominava la sottoscritta Dott. Ing. Damiana Guarini, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari, Sez. A al n° 3938, e domiciliata in Bari alla via Gargasole n. 16, "Consulente Tecnico d'Ufficio", nella procedura esecutiva immobiliare N. 199/2023 R.G.E. promossa dalla ISEO SPV SRL (C.F./P.IVA 05045600268) contro

) e (C.F.

La sottoscritta accettava l'incarico in data 02.08.2023 con il conferimento del seguente mandato:

A) "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, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice 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 and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trasmesso in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, L'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.

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, l'esperto deve precisare 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) Compiuti i preliminari 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare 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 alleghi 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, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., 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.

\* \* \* \* \*

Gli immobili da valutare, sulla base della documentazione ipocatastale in atti, e nello specifico della nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Provinciale di Bari, dell'Agenzia del Territorio di Bari in data 09.06.2023, al numero 28097 di registro generale ed al numero 21152 di registro particolare, e del relativo atto di pignoramento immobiliare promosso dalla ISEO SPV SRL (C.F./P.IVA 05045600268) contro **C.F.** sono i seguenti

**Unità Negoziale n. 1:**

**Immobile n. 1: Comune A662 - BARI (BA) - Catasto fabbricati, Foglio 98, particella 39, subalterno 4 - Natura A3 - abitazione di tipo economico - consistenza 4 vani - Via Dalmazia n. 90.**

**2.0 - CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE IN ATTI**

La documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore procedente, rappresentato e difeso

dall'Avv. Tommaso Ruccia del Foro di Bari, è costituita da una certificazione notarile ventennale datata 14.06.2023 attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Palermo, Dott.ssa Giulia Barbagallo, aggiornata alla data del 09.06.2023.

La suddetta certificazione notarile riguarda specificatamente il bene pignorato, e per quanto nella stessa dal suddetto professionista certificato, ricostruisce le vicende traslative ventennali anteriori alla data di trascrizione del pignoramento di cui trattasi.

### 3.0 - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., dopo aver esaminato la documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente, espletate le preliminari operazioni catastali, il giorno 30.08.2023, alle ore 12.00, unitamente al custode designato Dott.ssa Enrica Gironda Veraldi, nominata dal G.E in data 28.07.2023, dava inizio alle operazioni peritali, che si concludevano lo stesso giorno alle ore 13.30.

Nel corso dell'ispezione peritale la sottoscritta C.T.U., alla presenza del custode Dott.ssa Enrica , accertava l'ubicazione, la consistenza ed i confini di suddetto immobile, eseguiva rilievi fotografici e planimetrici ed annotava, prendendo appunti su separati fogli, il tipo, la qualità dei manufatti ivi ispezionabili ed ogni ulteriore elemento utile necessario all'espletamento dell'incarico ricevuto.

Nel corso di separate indagini la scrivente c.t.u. richiedeva:

- presso l'Agenzia del Territorio, visure e planimetrie catastali degli immobili pignorati;
- presso l'Agenzia delle Entrate la sussistenza di eventuali contratti di locazione e/o comodato;
- presso l'Ufficio Tecnico Comunale, di visionare ed estrarre copie delle pratiche edilizie relative agli immobili pignorati.

### 4.0 - RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

La sottoscritta c.t.u., viste le unità immobiliari oggetto di pignoramento, esaminati i documenti della proprietà in questione, consultati gli atti tecnici presso l'ufficio tecnico urbanistico comunale, è del parere che le stesse possano essere convenientemente ricomprese in un unico lotto, e nello specifico:

**LOTTO UNICO:** appartamento per abitazione di tipo economico sito nel Comune di Bari alla Via

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Dalmazia numero civico 90, primo piano, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari al foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4.

#### 4.1 – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

##### - INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, porzione di un fabbricato a strutture portanti in muratura portante sito nel Comune di Bari alla **Via Dalmazia numero civico 90**, è costituito da un appartamento per abitazione di tipo economico, posto al primo piano, interno 3, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

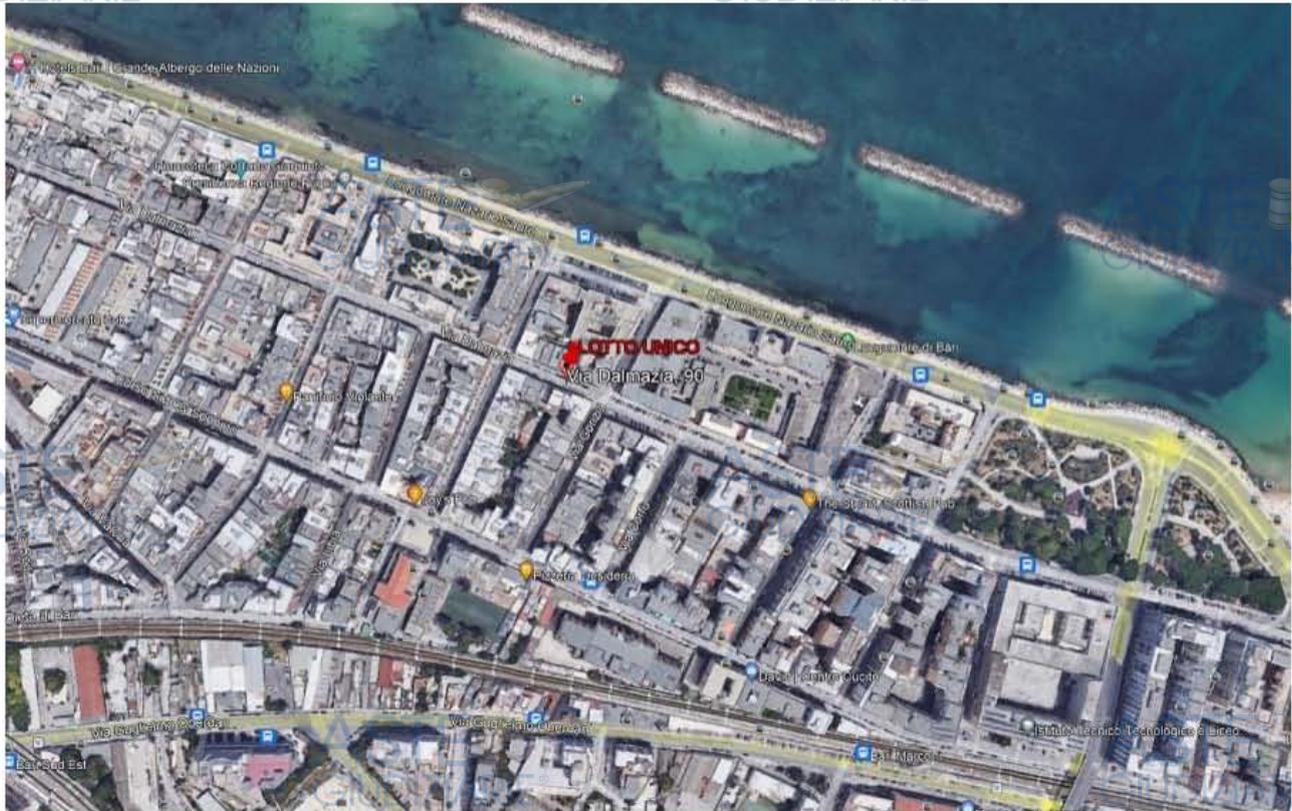
L'immobile è ubicato in posizione centrale del Comune di Bari, Codice di Zona B5, microzona catastale 3, in una zona urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario, a pochi passi dal lungomare Nazario Sauro ed il Corso Sidney Sonnino.

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico  $41^{\circ} 7'11.63''N$  e  $16^{\circ}53'4.05''E$ .

- **COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:** l'appartamento in oggetto è porzione di un edificio costituito da tre piani fuori terra oltre il piano terra e il piano copertura.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in muratura portante con solai piani in latero cemento.

Le rifiniture sono di bassa qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi mediocre.

L'appartamento in questione, posto al primo piano, contraddistinto con il numero di interno 3, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, è composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno con piccola zona soppalcata, due vani utili, due balconi di cui uno verandato.

L'altezza utile dei suddetti vani è di m. 3.35 ca ad eccezione del servizio igienico la cui altezza è pari a m. 1.95 ca..

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

# LOTTO UNICO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RAPP. 1:100

m.1,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®



PIANO 1°

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

10

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

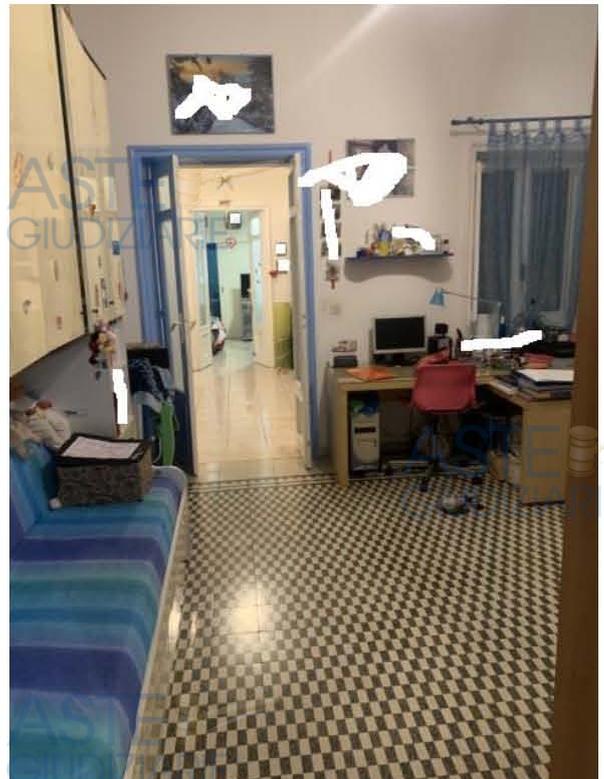
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE: si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETA	CONDIZIONI
ingresso - disimpegno	Est	9,20	mediocri
cucina	Nord	14,15	mediocri
letto 1	Sud	17,40	mediocri
letto 2	Sud	16,90	mediocri
bagno	Nord	4,35	mediocri
palchettone	Nord	4,35	mediocri
balcone	Sud	3,85	mediocri
balcone verandato	Nord	3,00	mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

TIPOLOGIA IMMOBILE : appartamento	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ingresso - disimpegno	11,30	1,00	11,30
cucina	16,55	0,35	5,79
letto 1	21,40	1,00	21,40
letto 2	19,40	1,00	19,40
bagno	5,40	0,35	1,89
palchettone	4,35	0,15	0,65
balcone	3,85	0,25	0,96
balcone verandato	3,20	0,35	1,12
<b>Sommano superficie commerciale m<sup>2</sup></b>			<b>62,52</b>
<b>che si arrotondano a m<sup>2</sup></b>			<b>63,00</b>

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi Mq 63

### CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

#### STRUTTURA

In elevazione : in muratura portante  
Solai : piani in latero cemento  
Copertura : piana

#### ESTETICA ESTERNA

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo  
Basamento : segati in pietra  
Balconi : ringhiera in ferro  
Infissi esterni : finestre in alluminio anodizzato e vetro con persiane in legno  
Portone stabile : in alluminio anodizzato e vetro

#### ANDRONE E SCALE

Pavimento : piastrelle in ceramica  
Rivestimento : segati in travertino, idropittura e pittura a smalto  
Gradini : segati in marmo  
Pianerottoli : marmette di cemento

#### CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

#### PAVIMENTI

Vani utili : marmette di cemento a scaglia piccola di marmo 15x15 cm.  
Cucina : piastrelle in ceramica 35x35 cm.  
Ingresso : piastrelle in ceramica 35x35 cm.  
Balconi : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

#### INTONACI

Pareti : intonaco comune  
Soffitti : intonaco comune

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Finiture : idropittura

#### INFISSI

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Porta d'ingresso : blindata

#### BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 33x33 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x30 cm ed idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e vasca

#### IMPIANTI

Riscaldamento : autonomo

Condizionamento : presenti split nel vano cucina e letto

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Citofono : presente

Ascensore : non presente

- **CONFINI:** l'appartamento in oggetto confina: a **Nord** con cortile interno, ad **Est** con vano scala e altro appartamento al piano contraddistinto dal numero di interno 2, a **Sud** con via Dalmazia, ad **Ovest** con altro stabile, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Bari in ditta nato a

proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni e

proprietaria per ½ in regime di comunione

legale dei beni, alla partita 1072764, al foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4, Via Dalmazia n. 90, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m<sup>2</sup> 85, superficie catastale totale escluso aree scoperte m<sup>2</sup> 84, rendita catastale € 568,10 (v. allegato n. 3).

Dall'esame della visura analitico storico catastale eseguita, si desume che l'unità immobiliare al foglio di mappa 98, particella 39, subaltemo 4, è stata interessata dalle seguenti variazioni:

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- superficie di impianto pubblicata in data 09.11.2015. Data di presentazione della planimetria il 04.06.1975 al n. 1298.

Dal confronto della planimetria catastale con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano alcune difformità e discrasie metriche con riferimento al balcone verandato ed al servizio igienico e ciò in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stato edificato negli anni 1950.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire mediocre lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le rifiniture interne sono di livello basso.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque da ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, a cura e spese dell'aggiudicatario e previo adeguamento degli impianti, di Attestato di Prestazione Energetica che non è possibile allo stato redigere non essendo gli impianti termici adeguati.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bari, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti in data 07.11.2023, è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, relativamente al piano terra è di vecchia realizzazione, mentre i piani superiori sono stati edificati in sopraelevazione in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni).

La sopraelevazione del primo, secondo e terzo piano è stata realizzata in virtù di progetto redatto dall'Ing. Francesco Tenore, su parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Bari in data 17.10.1949. I lavori di sopraelevazione hanno avuto inizio in data 20.10.1949 e sono terminati a fine aprile 1950. Va tuttavia evidenziato che dall'esame della suddetta pratica edilizia, così come inviata dal

funzionario comunale preposto, non si è rinvenuta all'interno della stessa la licenza edilizia.

Il collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato della sopraelevazione dei tre piani superiori al piano terra risulta essere stato redatto in data 11.12.1950 a firma dell'Ing. Nicola Monaco.

Il primo, secondo e terzo piano dell'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, sono stati dichiarati abitabili dal Comune di Bari in data 04.10.1951.

In data 28.05.1956, Prot. n. 3938 è stato respinto dal Comune di Bari il progetto di sopraelevazione del quarto piano perché difforme dalle vigenti norme igienico-edilizie, richiesto in virtù di denuncia di costruzione edilizia in data 28.04.1956.

In data 20.11.1987, pratica n. 569, Prot. 87064 sono stati autorizzati lavori di straordinaria manutenzione per il prospetto dell'intero stabile.

Non risultano autorizzazioni o condoni per la realizzazione della veranda, del servizio igienico con palchettone ed il vano cucina i quali devono ritenersi di abusiva realizzazione. Non vi è certezza ad opinione della scrivente se tali abusi siano stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967, sebbene gli stessi risultino accatastati nell'anno 1975.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano relativamente all'appartamento in oggetto, discrasie e difformità metriche, una diversa distribuzione interna, nonché l'abusiva realizzazione di una cucina, di una veranda e di un servizio igienico con palchettone realizzati, in parte, su una terrazza e sul balcone interno previsto in progetto.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, con l'esclusione dei descritti abusivi ampliamenti, che andrebbero demoliti e ridotti in pristino, potranno ad opinione della scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli abusi edilizi in questione, non si ritiene siano peraltro sanabili ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, essendo le ragioni di credito per le quali si interviene successive all'entrata in vigore della suddetta legge.

Con riferimento ai descritti abusivi ampliamenti, si precisa che gli stessi, ad opinione dello scrivente, ben difficilmente potranno essere completamente demoliti e ridotti in pristino essendo l'appartamento in oggetto posto al primo piano e dovendosi tener conto da un punto di vista statico delle fabbriche di proprietà di terzi poste ai piani superiori di cui non è noto lo stato dei luoghi.

Quanto alla possibilità di attivazione della procedura soprannominata "fiscalizzazione" degli abusivi edilizi di cui agli articoli 34 comma 2 e 33 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, che comunque non equivale ad una sanatoria edilizia, tenendo anche conto che non può escludersi la sussistenza di altri abusivi edilizi nell'edificio che possano comportare una valutazione complessiva degli stessi da parte del Comune (Cfr. Cass. Pen. 18.05.2011 n. 19587; Cass. Pen. 09/01/2004, n. 291 - TAR Lombardia 04/04/2013, n. 840), ove si ritenga di dover presentare istanza, la stessa sarà subordinata a "motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale", il cui dirigente o responsabile dell'ufficio, ove il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, irrognerà una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile come nel dettaglio specificato nei relativi articoli a cui ci si riporta.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, adottando opportuni coefficienti di differenziazione delle superfici commerciali dei vani abusivi, nonché decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=10%**.

- **STATO DI POSSESSO DEL BENE:** nell'attuale stato dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'immobile risulta utilizzato dalla signora dalla figlia.

In data 23.10.2023 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazioni e/o comodato in essere, Prot. n. 256402 del 24.10.2023.

In data 22.11.2023 l'Agenzia delle Entrate attestava che non risultano contratti di locazione e/o comodati per l'immobile in oggetto (Allegato n. 7).

- **DIVISIBILITA':** l'unità immobiliare in oggetto non è convenientemente divisibile.

- **PROVENIENZA:** dall'esame della relazione notarile ventennale in atti e dall'atto di compravendita in allegato N. 4, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito nel catasto

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

fabbricati del comune di Bari al foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4, è pervenuta ai coniugi

per la quota di  $\frac{1}{2}$  di

piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e

per la quota di  $\frac{1}{2}$  di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,

in virtù di atto compravendita in data 22.10.2001, a rogito Dr. Francesco Stellacci, notaio in Molfetta,

Repertorio n. 23049, Raccolta n. 5935, registrato a Bari il 06.11.2001 e trascritto presso il Servizio di

Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari Territorio in data 23.10.2001

al n. 40465 di registro generale ed a n. 27891 di registro particolare, da parte di

proprietaria dello stesso in virtù di successione

legittima a causa della morte della madre signora

ed ivi

deceduta il Den. N. 26, Vol. 562, trascritta a Bari il 26.01.1977 ai nn. 2436/2165 e,

successivo consolidamento di usufrutto in morte del padre signor

, Den. 3918 in data 17.03.1987.

**REGIME PATRIMONIALE:** dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente, si desume che i coniugi , per la quota di

$\frac{1}{2}$  della piena proprietà e

per la quota di  $\frac{1}{2}$  della piena

proprietà, hanno acquistato entrambi la quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile in oggetto in regime di comunione legale di beni.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.**

**-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:** non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

**-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura:** non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Si fa pertanto riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di Bari che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

**-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge:** non

20

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Da informazioni assunte dalla Sig.ra

con sentenza di separazione n. 1208/2017, l'immobile in oggetto sarebbe stato assegnato alla

decorrere da dicembre 2020, con sentenza N. 5890/2013 RG della 1°

Sezione Civile del Tribunale di Bari, venne revocata l'assegnazione della casa coniugale a

Non è noto se sussistano ulteriori seguiti giudiziari della vicenda.

**-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale:** l'immobile in oggetto dovrà intendersi trasferito nell'intera consistenza, a corpo e non a misura, " nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione immobiliare in oggetto ora si trova, con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù inerente, nonché con i proporzionali diritti condominiali del fabbricato di cui fa parte, tali per legge e destinazione e quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza", e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui al titolo di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale e che qui si abbiano integralmente riportati e trascritti.

**-Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.**

**-Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della relazione notarile ventennale in atti datata 14.06.2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Palermo, Dott.ssa Giulia Barbagallo, aggiornata alla data del 09.06.2023, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari al foglio 98, particella 39, subalterno 4, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.10.2009, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 02.11.2009, al n. 48269 di registro generale e al n. 10133 di registro particolare, a favore della **B@NCA 24-7 S.p.a.**, con sede in Bergamo (C.F. 02805490162) **contro** nato a

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

, debitore ipotecario,

nata a

i \_\_\_\_\_, terzo datore di ipoteca, in virtù di atto notarile del 28.10.2009 a rogito Dott. Francesco Reboli, notaio in Bari, repertorio n.525898/30345, per complessivi € 163.000,00.

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 09.06.2023, al n. 28097 di registro generale e al n. 21152 di registro particolare, a favore di ISEO SPV S.r.l., con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05045600268) contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_ (C.F. \_\_\_\_\_)

nascente da Verbale di Pignoramento Immobili emesso da Uff. giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 16.05.2023, repertorio n. 4304.

**ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.**

**-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali:** ci si riporta a quanto sopra relazionato.

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE**

**-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia:** per l'immobile in oggetto è costituito un condominio e l'amministratore pro tempore risulta essere il Sig \_\_\_\_\_ (Vico Cettigne, Bari email (interno11@lberio.it).

La sottoscritta con mail in data 23.10.2023 ed in data 19.01.2024, richiedeva la documentazione condominiale all'amministratore. Con mail in data 19.01.2024 l'amministratore inviava la documentazione in allegato n.6, a cui ci si riporta, da cui si desume che la situazione contabile alla data del 19.01.2024 reca per \_\_\_\_\_ un importo da pagare di € 2.959,42 e per \_\_\_\_\_ un importo di € 375,00 (Spese straordinarie Lavori di ripristino androne – delibera 19.05.2023 – LUG/23).

**-Eventuali cause in corso:** non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

**DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN**

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE**

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;
- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche similari, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il *metodo sintetico comparativo*, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere

coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;

- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

**-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:**

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Zona compresa tra Lungomare Nazario Sauro, Via Spalato, Rodi, Oberdan, Rodi, Japigia, Caduti di tutte le Guerre del Comune di Bari, Codice di zona B5, microzona catastale 3, (1° semestre 2023) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.600,00, da cui mediando, si ottiene il valore L1a = €/mq 1.450,00.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/ Quartiere Madonnella - Zona tra Lungomare Nazario Sauro, Via Spalato, Rodi, Oberdan, Japigia, Caduti di tutte le Guerre del Comune di Bari, si desumono per abitazioni in stabili di seconda fascia, valori variabili tra €/mq 1.300,00 e €/mq 1.542,00, da cui mediando, si ottiene il valore L2a = €/mq 1.421,00.

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando nel periodo dal 01.01.2023 al 30.10.2023, tramite il Servizio di Consultazione dei Valori Immobili Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato e similari di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:



dell'immobile in esame potrà essere utilmente comparato, di €/m<sup>2</sup> 1644,45.

**- Parametri di merito - Determinazione del coefficiente totale di comparazione – Valore di mercato unitario corretto – Valore di stima**

Nella comune prassi estimativa di un immobile è importante la disamina analitica della serie di parametri di merito significativi fondamentali, di natura sia intrinseca che estrinseca, che ne costituiscono il concreto valore.

Tali parametri, rinvenuti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, a cui si fa nello specifico riferimento, sono i seguenti:

Stato di conservazione: variabile dal -10% al + 10%

Coefficiente di piano: variabile dal -30% al + 20%

Luminosità: variabile dal -5% al + 100%

Esposizione e vista: variabile dal -10% al + 10%

Edificio: variabile dal -15% al + 10%

Riscaldamento: variabile dal -5% al + 5%

Stato locativo: variabile dal -20% al + 0%

Moltiplicando tra loro, per ciascun immobile oggetto di stima, i parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle unità immobiliari di che trattasi, si otterrà il coefficiente totale di comparazione.

Applicando il coefficiente totale di comparazione, trasposto numerico delle differenze dal valore medio zonale, si otterrà per l'unità immobiliare in questione, il valore unitario di mercato corretto che, moltiplicato per la superficie vendibile, al netto delle riduzioni per irregolarità urbanistiche per tener conto degli oneri per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino della regolarità urbanistica e catastale, consente di ottenere il valore commerciale dell'immobile in oggetto, come desumibile dal seguente prospetto calcolo:

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

SUPERFICIE COMMERCIALE - m <sup>2</sup>			63,00
VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO - €/m <sup>2</sup>			1.644,45
STATO DI CONSERVAZIONE: da eseguire manutenzioni			0,95
COEFFICIENTE DI PIANO: piano 1° senza ascensore			0,90
LUMINOSITA': mediamente luminoso			1,00
ESPOSIZIONE E VISTA: mista			1,00
EDIFICIO: oltre 40 anni normale stato			1,00
RISCALDAMENTO: presente			1,05
STATO LOCATIVO-PARAMETRI GIURIDICI: assenza di contratti			1,00
COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE			0,8978
VALORE UNITARIO DI MERCATO CORRETTO - €/m <sup>2</sup> xmese			1.476,30
VALORE TOTALE - €			€ 93.007,21
RIDUZIONE FORFETTARIA URBANISTICA		0,10	€ 9.300,72
VALORE COMMERCIALE			€ 83.706,49

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, il più probabile **VALORE COMMERCIALE** dell'immobile in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto a corpo pari a: **€ 83.706,49#**

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti e/o per lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali: **Ko = 15% → 12.555,97 #**

**IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA** dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:

$$(\text{€ } 83.706,49 - \text{€ } 12.555,97) = \text{€ } 71.150,52 \#$$

**che si arrotondano ad € 71.000,00**

**(diconsi Euro settantunomila/00).**

\* \* \*

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti. Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e manufatti presenti all'interno degli immobili pignorati.

### CONCLUSIONI

Da quanto fin qui esposto, premesso che il rilievo fotografico allegato alla presente relazione peritale si

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -  
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

deve ritenere fedele all'attuale stato dei luoghi, si vince ad opinione della scrivente c.t.u., che:

**LOTTO UNICO** - Il prezzo a base d'asta dell'appartamento per civile abitazione di tipo economico sito nel Comune di Bari, alla **Via Dalmazia numero civico 90**, al primo piano, contraddistinto con il numero di interno 3, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari al **foglio di mappa 98, particella 39, subaltemo 4**, si stima a corpo pari ad € 71.000,00 nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

\* \* \*

Con ciò il C.T.U., ritenendo di aver espletato l'incarico ricevuto, restando a disposizione per eventuali chiarimenti, rassegna la presente relazione peritale.

Bari li 28 gennaio 2024

**Il Consulente Tecnico d'Ufficio**

**Dott. Ing. Damiana Guarini**

**ALLEGATI**

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Schema planimetrico
- 3) Visure e planimetrie catastali
- 4) Atto di provenienza
- 5) Documentazione urbanistica
- 6) Documentazione condominiale
- 7) Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate
- 8) Rilievo fotografico

La presente relazione peritale è composta da numero ventotto (28) pagine e numero otto allegati.