



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 234/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: *SIENA NPL 2018 SRL e*

DEBITORE ESECUTATO: *OMISSIS*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PERIZIA DI STIMA

Immobile sito in Sammichele di Bari (BA)

Lotto Unico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Quota di proprietà di 1/1 di Abitazione di tipo ultrapopolare e popolare (A/5-A/4-A/4) sita in
Sammichele di Bari (BA) in via Edmondo de Amicis n.15 individuata
al NCEU al Fg.8 p.lla 74 sub.1-2-3 al piano T-1-2*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

perito stimatore

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 13 settembre 2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sommario

<u>PREMESSA</u>	4
<u>OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA</u>	4
RISPOSTA AL QUESITO 1	11
RISPOSTA AL QUESITO 2	12
RISPOSTA AL QUESITO 3	15
RISPOSTA AL QUESITO 4	16
RISPOSTA AL QUESITO 5	17
RISPOSTA AL QUESITO 6	17
RISPOSTA AL QUESITO 7	18
RISPOSTA AL QUESITO 8	18
RISPOSTA AL QUESITO 9	19
RISPOSTA AL QUESITO 10	19
<u>VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI:</u>	27
<i>MCA (Market Comparison Approach)</i>	27
RISPOSTA AL QUESITO 11	29
RISPOSTA AL QUESITO 12	29
RISPOSTA AL QUESITO 13	29
RISPOSTA AL QUESITO 14	30
RISPOSTA AL QUESITO 15	30
RISPOSTA AL QUESITO 16	30
RISPOSTA AL QUESITO 17	30





RISPOSTA AL QUESITO 18 31

RISPOSTA AL QUESITO 19 31





All'Ill.ma Dott.ssa Cavallo Marina, Giudice del Tribunale di Bari
Esecuzione Immobiliare n.234/2023 R.G.E.I.
Promossa da: SIENA NPL 2018 SRL
Contro: OMISSIS



PREMESSA



Nel procedimento iscritto al R.G.E.I. n. 234/2023 del Tribunale di Bari, promosso dalla società SIENA NPL 2018 SRL nei confronti del sig. OMISSIS, l'Ill.ma Giudice della seconda sezione civile Dott.ssa Marina CAVALLO, il giorno 26/04/2024 nominava quale esperto estimatore la sottoscritta ing. Alessia Iannuzzi, regolarmente iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 10511, all'elenco dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n. 2998, dei Periti del Tribunale di Bari al n. 3176 e, all'elenco dei valutatori immobiliari certificati con profilo avanzato n. IMQ VI 2009015. A seguito della suddetta nomina, in data 29/04/2024 la sottoscritta trasmetteva telematicamente l'istanza di giuramento e di accettazione dell'incarico e prendeva nozione del mandato affidatole.

L'accesso agli immobili pignorati, documentato da fotografie e grafici dello stato dei luoghi allegati alla presente perizia, avveniva in data 28/05/2024 previa comunicazione al creditore e al debitore (cfr. all. n. **1: Foto del lotto** e all. n. **2: Planimetrie di rilievo**). Inoltre, la scrivente CTU per espletare il mandato conferitole, si recava presso l'ufficio tecnico del Comune di Sammichele di Bari e l'ufficio anagrafe del Comune di Adelfia (BA), presso l'Agenzia del Territorio di Bari sez. Catasto e Pubblicità Immobiliare nonché presso la Conservatoria di Bari e l'Agenzia delle Entrate di Bari come meglio specificato in seguito.

OGGETTO DEL MANDATO DI CONSULENZA



Dal decreto emesso in data 26/04/2024 ai sensi degli artt.559 e 569 C.P.C., si desumono i seguenti quesiti per l'accertamento:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto:





A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, co.2, c.p.c., segnalando immediatamente al 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.

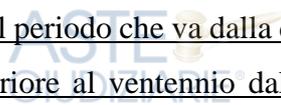
Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al





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

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento);
- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, 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 comproprietario, l'esperto segnalerà 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 controlli specificati al punto A) provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con



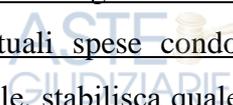


- allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
 - 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
 - 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
 - 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. 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 similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l' assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore





- d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
 - 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
 - 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
 - 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
 - 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
 - 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7/02/2008 (G.U. n. 47 del 25/02/2008), 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

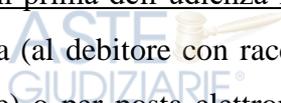
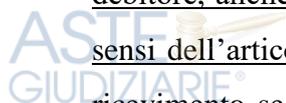


porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

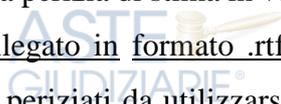
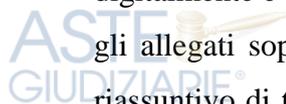
17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato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



L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti 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.

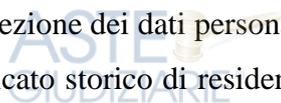


All'esperto sono concessi 120 giorni dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata 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.



Al fine di consentire lo svolgimento dell'incarico autorizza l'Esperto stimatore a:

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



**RISPOSTE AI QUESITI DEL MANDATO**

La sottoscritta, dopo aver compiuto le indagini preliminari riguardanti gli accertamenti ipotecari e catastali, eseguite le ulteriori operazioni peritali consistenti nell'accesso diretto ai luoghi e relativi rilievi, previo avviso scritto alle parti, espletata ogni ulteriore indagine ed accertamento necessario, relaziona quanto segue.

Il creditore procedente ha depositato la documentazione *ex art 567*, la quale copre l'intero ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento e contiene i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile del debitore esecutato e il certificato di residenza, pertanto la scrivente li ha acquisiti e li allega al presente elaborato peritale. Dal certificato di residenza si evince che il debitore OMISSIS è nato a Bari il 26/03/1964 ed è residente ad Adelfia (BA) in via OMISSIS. Inoltre dalle indagini condotte è risultato che l'esecutato è sposato con OMISSIS (nata a OMISSIS) dal 25/06/1988 in regime di separazione di beni. (cfr. *all. n. 4 Estratto di matrimonio e all. n.7 Certificato storico di residenza*).

LOTTO UNICO:

Quota di proprietà di 1/1 di immobile sito a Sammichele di Bari (BA) in via E. De Amicis n.15 al piano T-1-2 individuato al NCEU da:

- **Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,90;**
- **Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 113,62;**
- **Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 85,22.**

RISPOSTA AL QUESITO 1

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto in data 30/06/2023 ai n. 32041 e n.24232, il creditore, sottoponeva ad espropriazione forzata il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente al seguente bene immobile.





Proprietà per quota di 1/1 di immobile sito a Sammichele di Bari (BA) in via E. De Amicis n.15 al piano T-1-2 individuato al NCEU da:

- Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,90;
- Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 113,62;
- Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 85,22.



RISPOSTA AL QUESITO 2



DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile in narrazione è sito nel Comune di Sammichele di Bari (BA), città pugliese di circa 6.000 abitanti, della città metropolitana di Bari, situata sull'Altopiano delle Murge.

Sammichele sorge nella zona centrale della Terra di Bari, a circa 30 Km a sud del capoluogo sulla direttrice per Taranto (SS.100). Il territorio sorge sull'Altopiano Murgiano, a una quota media di 280 m s.l.m., e confina con i comuni di Casamassima a nord, Turi a est, Gioia del Colle a sud e Acquaviva delle Fonti a ovest.

L'immobile è posizionato all'interno del nucleo storico di Sammichele di Bari, su via De Amicis, traversa dell'asse principale della città denominato Corso Vittorio Emanuele II e, a circa 40 m da Piazza Vittorio Veneto ove insiste la Chiesa Matrice di Santa Maria del Carmine.

L'edificio entro cui si collocano i tre sub (1-2-3) afferenti alla p.lla 74, oggetto di perizia, è stato realizzato con sistema costruttivo in muratura portante costruito con solaio voltato a botte in pietra (copertura piano terra), solaio piano in latero cemento (copertura piano primo) ed infine solaio inclinato in legno lamellare con travi e arcarecci e perlinato (copertura piano secondo/terrazzo).

Il piano della facciata è caratterizzato da due portoni (civ. 15-15/A) ed una finestra posta sul piano basamentale, da un balcone e corrispettiva portafinestra accompagnata da un finestrino collocati al primo piano ed infine da un terrazzo con locali arretrati rispetto al filo esterno e dal coronamento del palazzo. La facciata è rifinita con apparecchiatura muraria a facciavista per tutta l'altezza del piano terra e parte del primo fino a raggiungere l'allineamento con il parapetto. La restante parte è finita ad





intonaco tinteggiato di giallo chiaro per individuare i campi pieni. Per sottolineare bucatore e marcapiani sono state impiegate lastre in pietra calcarea. Gli infissi esterni sono in pvc e simulano l'utilizzo del legno sulla superficie, l'infisso è dotato di vetrocamera ed ha superfici vetrate acidate e/o trasparenti.

L'abitazione è realizzata su tre livelli, l'edificio privo di ascensore è sito al civico n.15/A di via Edmondo De Amicis, pur conservando un secondo accesso dal civico n.15. L'alloggio individuato nel N.C.E.U. del comune di Sammichele di Bari al Fg.8 p.lla 74 sub.1-2-3 è costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo/terrazzo.

Il sub.1 della p.lla 74, coincide con il piano terra e colloca il proprio accesso dal civico 15/A di via De Amicis, composto da un grande vano voltato, con ingresso da strada posto sul lato sud, con funzione di ingresso/cucina/soggiorno/pranzo che permette l'accesso ad un vano bagno, una zona adibita a camera da letto, un vano ripostiglio e ad un vano scala collegato internamente al piano superiore. Procedendo dall'ingresso verso il fondo del vano principale subito sulla destra è posizionato il vano bagno provvisto di sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia) le cui pareti e pavimento sono rivestiti con piastrelle ceramiche di colore rosa. La volta è intonacata e tinteggiata di bianco. Il vano acquisisce aeroilluminazione da una finestrella prospiciente sulla via De Amicis. Un mobile con funzione di divisorio separa la zona giorno da una zona adibita a camera da letto. L'intera superficie calpestabile dei vani è coperta da piastrelle ceramiche dal colore beige chiaro. Le pareti e la volta dell'intero vano sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sulla parete ovest del vano principale si attestano due porte, quella disposta a nord-ovest permette l'accesso ad un vano ripostiglio con pavimento in piastrelle ceramiche rosa e tinteggiata di bianco, quella disposta a sud-ovest collega il piano terra con il vano scala con rampa in linea che conduce al piano superiore. L'altezza utile del piano terra è di 2,95 m.

Ascesa la scala in linea rivestita in pietra disposta sul lato ovest dell'immobile, è possibile accedere al primo piano. I vani presenti al piano sono tre. Il primo coincide con un ampio vano soggiorno/salotto interconnesso ai vani scala e che occupa gran parte della superficie calpestabile, tale ambiente si affaccia a sud su via De Amicis attraverso una porta finestra che è immediatamente connessa al balcone esterno aggettante in cls armato con ringhiera in ferro battuto. Il vano ha il pavimento rivestito con piastrelle in ceramiche dal colore grigio/bianco, mentre le pareti e l'intradosso del solaio piano sono finiti ad intonaco e tinteggiati di bianco. La stanza funge da distribuzione per una camera da letto, un vano bagno, ed una scala con doppia rampa ad "L" in parte



a vista ed in parte posizionata all'interno del vano scala che conduce al piano secondo. Il secondo vano è adibito a camera matrimoniale ed è posizionato a nord dell'impianto planimetrico ed è dotato di affaccio esterno, possiede un pavimento in cementine colorate dai disegni geometrico-floreali e le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di bianco. Al piano è presente un vano bagno disposto a sud-ovest e con affaccio su via De Amicis per mezzo di un finestrino realizzato in alluminio elettroverniciato bianco dotato di vetrocamera, fornito di sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e box doccia) e le pareti ed il pavimento sono ricoperti da piastrelle ceramiche bianco beige, la restante parte è rifinita ad intonaco tinteggiato di bianco. L'altezza utile del piano primo è di 3,40 m.



Il sub.3 della p.lla 74 indica il piano secondo del fabbricato narrato in relazione. Al detto piano è possibile accedervi dal piano primo attraverso una scala disposta ad "L" che giunge sul fronte nord dell'edificio. Qui è presente un unico vano multifunzionale adibito a cucina/zona pranzo/salotto. Tale ambiente è coperto da una struttura in legno rivestita da pannelli coibentati e impermeabilizzati, chiuso verticalmente su due lati da una muratura intonacata e verniciata con colori chiari, mentre sugli altri due è chiusa con finestre sul fronte est e portefinestre sul fronte sud, realizzati in pvc con rivestimento stampato che replica le venature lignee. L'ambiente copre circa la metà dell'intera superficie del piano terrazzo/secondo mentre la restante parte scoperta è dotata di un pergolato costituito da pilastri e travi in legno, verniciati con tinte scure, in gran parte aperto e parzialmente riparato da pannelli in polionda/polipropilene semitrasparente. I pavimenti interni ed esterni sono rivestiti con piastrelle ceramiche dai colori chiari (bianco e beige). Le murature interne ed esterne al piano sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'altezza utile min del piano secondo è di 2,65 m. mentre la massima è di 3,00 m. Le porte interne dell'intero immobile sono realizzate in legno verniciato con trasparente e tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo con caloriferi collegati ad una caldaia murale, utilizzata al contempo per la produzione dell'acqua calda sanitaria della quale al momento del sopralluogo non si è potuto constatare il funzionamento.



Sul terrazzo al secondo piano sono presenti all'esterno, la caldaia a gas metano, protetta da un armadietto in pvc e pannelli ciechi e, le macchine condensanti esterne dei climatizzatori del tipo split presenti all'interno dell'edificio.



L'abitazione è munita inoltre di impianto elettrico, idraulico, impianto del gas e impianto idrico fognante.





Il fabbricato identificato ai sub.1-2-3 afferenti alla particella 74 del Fg.8 del NCEU del Comune di Sammichele di Bari (BA), oggetto della presente descrizione, confina a nord con la particella 95 e con la corte ad essa graffata, a ovest con le p.lle 197-204 Fg.8, a est con la particella 205 Fg. 8, ed infine a sud affaccia su via E. De Amicis. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in un buono stato di conservazione e manutenzione. Si riscontravano tuttavia, fenomeni di umidità dovuti a risalita capillare nel vano posto al piano stradale e una bassa manutenzione ordinaria del pergolato posto al secondo piano. In riferimento agli impianti in dotazione non sono state rinvenute le conformità e non è stato possibile accertare il loro funzionamento.

L'importo della quota di proprietà pari a 1/1 e viene quantificato in c.t. in €46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.

RISPOSTA AL QUESITO 3

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Sammichele di Bari (BA) a seguito di richiesta inoltrata a mezzo PEC in data 10/07/2024, protocollata con N°13522 del 11/07/2024, non sono stati individuati e consegnati dal suddetto ufficio, i titoli edilizi che individuino univocamente l'anno di realizzazione dell'edificio in narrazione.

Tuttavia emerge dalla documentazione catastale che, il fabbricato è stato edificato in epoca *ante* 1940 al piano terra e verosimilmente in data antecedente al 1954 al piano primo, comunque non è stato possibile risalire alla data certa di edificazione, poiché non è stato reperito alcun titolo edilizio originario e autorizzativo specifico per l'immobile *de quo*.

Tuttavia consultando l'atto di compravendita stipulato in data 21-01-2003, tra il sig. OMISSIS e i danti causa, emerge che il piano terra ed il primo piano, sono stati dichiarati antecedenti al 1967.

Inoltre è stata consultata la pratica edilizia in sanatoria che è stata depositata presso l'UTC di Sammichele di Bari, al fine di legittimare la sopraelevazione del secondo livello. Nella risposta al quesito 4 che segue, nello specifico viene indicato il carteggio della richiesta del titolo edilizio in sanatoria, che specifica l'iter autorizzativo della cubatura presente al secondo livello, alla quale richiesta non è stato rilasciato alcun titolo edilizio in sanatoria.

Pertanto nel proseguo della presente relazione di stima, il secondo piano sarà considerato non legittimato con i costi di riduzione in pristino dello stato dei luoghi *quo ante* alla sopraelevazione.



RISPOSTA AL QUESITO 4

Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Sammichele di Bari (BA), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 1) Dichiarazione di interesse alla Sanatoria Edilizia, Prot. n.984 del 29/01/2004, dell'immobile in catasto al Fg.8 p.lla 74 sub.1, ed in particolare della superficie posta al secondo piano dell'immobile pari ad una superficie asseverata di 30,69 mq;
- 2) Domanda relativa alla definizione degli illeciti, Prot. n.11785 del 9/12/2004, con calcolo di oblazione e degli oneri concessori;
- 3) Richiesta da parte dell'UTC di Sammichele di Bari (BA) in data 12/07/2007 di integrazione della documentazione relativa al Condo Edilizio, Prat.92/C/04, e notificata in data 24/07/2007;
- 4) Riscontro a nota prot. 11785/04/RISC del 12/07/2007, prima richiesta di integrazione pratica n°92/C/04, prot. N.8415 del 08/10/2007;
- 5) Trasmissione di avvenuto accatastamento legata alla concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica n°92/C/04, inviata all'UTC di Sammichele di Bari in data 20/07/2016 e accettata dal protocollo generale con N.0006353 in arrivo il 20/07/2016;
- 6) Richiesta di Attestazione Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n°92/C/04 legata alla realizzazione di una tettoia in legno e di un pergolato posti al secondo livello dell'immobile, Pratica protocollata il 24/06/2021 con n.8545;
- 7) Seconda Richiesta da parte dell'UTC di Sammichele di Bari (BA) in data 24/06/2021 prot. 9420 di verifica, riscontro ed integrazione della documentazione (attestazioni di versamento oneri concessori ed oblazione) relativa al Condo Edilizio, Prat.92/C/04;
- 8) Secondo e Terzo Riscontro a nota prot 9420. del 24/06/2021 – seconda richiesta di integrazione pratica n°92/C/04 - 09/08/2021 prot n.10941 e 09/09/2021 2021 prot n.12382 – con allegati copia dell'avvenuto pagamento di oblazione ed oneri. (cfr. All. n. 8 **Documentazione edilizia-urbanistica**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati planimetrici allegati alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria e le planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità edilizie, urbanistiche e catastali. Il fabbricato pertanto non risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico edilizio.

Nello specifico si sono considerati i seguenti costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, per la presentazione e il rilascio delle pratiche edilizie e per le pratiche catastali:





1. Ripristino dello stato dei luoghi del secondo piano: pratica edilizia, oneri professionali, opere edili e sanzioni: €6.000,00;
2. Allineamento catastale primo piano, aggiornamento planimetria: pratica edilizia, catastale oltre oneri e tributi ed eventuali sanzioni: €2.000,00.

(cfr. cfr. all. n. 2: *Planimetrie di rilievo* all. n. 6: *Planimetrie catastali del lotto*, all. n. 1: *Foto del lotto*, cfr. All. n. 8 *Documentazione edilizia-urbanistica*).



RISPOSTA AL QUESITO 5



Alla presente perizia di stima non viene allegato il certificato di destinazione urbanistica poiché l'oggetto del pignoramento riguarda la quota di proprietà pari ad 1/1 di un immobile adibito a residenza: sub.1- A/5, sub.2 – A/4 e sub.3 – A/4.



RISPOSTA AL QUESITO 6



L'immobile oggetto del lotto è riportato nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Sammichele di Bari (BA) con i seguenti identificativi:

Proprietà per quota di 1/1 di immobile sito a Sammichele di Bari (BA) in via E. De Amicis n.15 al piano T-1-2 individuato al NCEU da:

- Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,90;
- Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 113,62;
- Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 85,22.

Le planimetrie catastali acquisite presso gli uffici competenti e, che si allegano alla presente perizia di stima si riferiscono al piano terra e al secondo piano. Mentre non è stato possibile acquisire la planimetria del piano primo poiché non rilasciabile dal portale dell'Agenzia delle Entrate, per la quale la sottoscritta ha inoltrato richiesta di accesso agli atti catastali presso i pubblici uffici.





Si rappresenta in merito che, ad oggi si è ancora in attesa di riscontro e, nel caso in cui la planimetria catastale del primo piano sarà disponibile, la medesima verrà depositata in seguito nel fascicolo telematico, ad integrazione degli allegati. (cfr. all. n. **6: Planimetrie catastali del lotto**).

Alla presente perizia non si allega il certificato Ape, poiché il debitore esecutato non ha fornito il libretto d'impianto, che rappresenta un documento necessario ed indispensabile al fine dell'ottenimento dell'attestato di prestazione energetica che va obbligatoriamente trasmesso al sistema informatico APE della REGIONE PUGLIA. Tale sistema infatti, non contempla la casistica della presenza di impianto di climatizzazione invernale/estiva con generatore funzionante ma privo della documentazione tecnica relativa, (libretto di impianto/rapporto di efficienza energetica, etc.), senza la quale non è possibile inoltrare l'APE per il tramite del sistema stesso.

RISPOSTA AL QUESITO 7

Dal controllo della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni dell'Agenzia del Territorio verificata dalla scrivente, risulta che all'atto della notifica del pignoramento, i diritti di proprietà dell'unità immobiliare appartenevano al debitore OMISSIS con diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente al seguente fabbricato così identificato:

- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,90;
- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 113,62;
- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 85,22.

Il bene immobile non è divisibile.

RISPOSTA AL QUESITO 8

L'immobile ha prodotto nel susseguirsi degli anni le seguenti formalità:

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene





1. TRASCRIZIONE del 30/06/2023 - Registro Particolare 24232 Registro Generale 32041 Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 4677 del 05/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

(cfr. all. n. 5: *Elenco delle formalità*).



RISPOSTA AL QUESITO 9

Sul bene immobile oggetto del lotto unico non gravano censi, livelli, usi civici e il diritto su di esso non deriva dai suddetti titoli.



RISPOSTA AL QUESITO 10

Metodologia di stima adottata.

La valutazione dell'immobile *de quo*, ha come obiettivo quello di determinare il più probabile valore di mercato. Secondo la definizione riportata dall'International Valuation Standards (IVS), "il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione".

La definizione sopra riportata coincide sostanzialmente con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalle recenti Linee Guida sulle Valutazioni Immobiliari pubblicate il 05 aprile 2022 redatte dall'ABI.

Ogni elemento della definizione sopra riportata può essere esplicitato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

- **"...importo stimato...."** si riferisce ad un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la stima immobiliare;
- **"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato...."** entrambi gli acquirenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più





alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra le parti non in relazione tra loro, poiché agiscono ciascuna in maniera indipendente dall'altra;

- **"...alla data della stima...."** richiede che il valore di mercato si riferisca a una data ben precisa e definita, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare inesatto o inappropriato ad una data differente. Inoltre la definizione di valore di mercato presuppone che la vendita e la stipula del relativo atto di compravendita avvengano in modo simultaneo, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;
- **"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione...."** presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata e né indebitamente costretta a portarla a compimento;
- **"...dopo un'adeguata promozione commerciale...."** per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione.

La definizione di valore di mercato assume che non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione, notaio, imposte e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari e speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Nella presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio la valutazione immobiliare verrà redatta conformemente agli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuations Standards (EVS) e alle Linee Guida redatte dall'ABI.

La metodologia di stima adottata è quella del cosiddetto "MCA market comparison approach" o metodo del confronto di mercato. Questa metodologia si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di





reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il market comparison approach si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi e l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di stima.

La scrivente al fine di poter giungere al più probabile valore di mercato ha pertanto:

- considerato le caratteristiche dell'immobile oggetto della presente stima, l'ubicazione, la natura, gli accessi etc.;
- verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione, nonché il livello delle finiture;
- avuto riguardo dell'inquadramento urbanistico, dello stato dei luoghi e dell'epoca di realizzazione del fabbricato del quale fa parte l'immobile;
- esaminato la documentazione edilizio-urbanistica;
- vagliato tutte le informazioni desunte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sammichele di Bari (BA) e l'Agenzia delle Entrate;
- studiato il mercato immobiliare della zona dove è ubicato l'immobile oggetto di valutazione.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che introducono una variazione di prezzo.

In sostanza si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e quindi valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e quindi valori diversi. La differenza di prezzi totali di immobili simili si spiega con la differenza degli ammontari delle loro caratteristiche. Ogni caratteristica qualitativa o quantitativa che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica. I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione mediante aggiustamenti applicati ai prezzi degli immobili di confronto. L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche dell'immobile in esame e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata. La determinazione dei prezzi marginali viene fatta per indagini di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali come il sistema di stima e la regressione lineare multipla.



Le principali fasi che costituiscono il procedimento del MCA market comparison approach sono le seguenti:

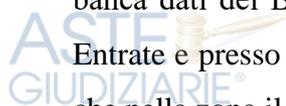
- 1) analisi del segmento del mercato immobiliare per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare;
- 2) la rilevazione dei principali dati che caratterizzano l'immobile da valutare e gli immobili dello stesso segmento di mercato, recentemente compravenduti;
- 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento;
- 4) la compilazione della tabella dati;
- 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali;
- 6) la relazione della tabella di valutazione con la sintesi valutativa.



Le principali caratteristiche immobiliari quantitative e qualitative, intrinseche ed estrinseche all'immobile che vengono usualmente considerate nell'analisi dei prezzi marginali sono: la data dell'atto di compravendita, le superfici immobiliari principali e secondarie, gli impianti tecnologici, lo stato di manutenzione, i servizi in dotazione all'immobile, il livello di piano.

Dunque la scrivente ha proceduto cercando di acquisire informazioni su immobili comparabili a quello oggetto della presente valutazione.

Nel caso specifico per tramite delle ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali, presso la banca dati del Borsino immobiliare e dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, l'Agenzia delle Entrate e presso la banca dati digitale di Comparabilitalia.it e Stimatrix.it, la scrivente ha verificato che nella zona il mercato immobiliare delle abitazioni è attivo.



Infatti come si evince dalla fig.1 che segue, la quale mostra il risultato delle ricerche effettuate sul portale di Comparabilitalia.it per i valori di compravendite avvenute negli ultimi 3 anni di immobili aventi categorie catastali A4 e A5 appartenenti al foglio di mappa n.8 del Comune di Sannicelle di Bari, risultano delle compravendite aventi caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, consistenza e categoria catastale e perciò è stato possibile rintracciare gli atti di compravendita stipulati nel periodo temporale che va dalla data di redazione della presente stima a 36 mesi precedenti ad essa.



Immobile oggetto di stima in via Sanniciale di Bari n.15 – 15A - Bari (BA)



Fig.1 – Ricerca comparabili immobili aventi categoria A4 e A5 nella zona

Il dato risultante da tale processo estimativo pur inglobando tutta una serie di comparazioni e approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti giustificativi, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima.

Il risultato è da ritenersi 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 dell'Appartamento

Consultando la banca dati dell'Agenzia delle Entrate, si è pervenuto al reperimento di tre atti di compravendite riferite ad immobili compatibili per tipologia e ubicazione per Immobili del tipo A4 e A5.

Di seguito le schede riassuntive degli immobili:





Dati Comparabile A

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Sammichele di Bari (BA) – Immobile in VIA GIULIO CESARE, 24 Fg.8 p.lla 755 sub.2
Descrizione	Appartamento: Piano Terra
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/4
Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :67,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 005687/2022
Data	Febbraio 2022
Prezzo	€29.621,37

Dati Comparabile B

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Sammichele di Bari (BA) – Immobile in VIA CAIROLI, 36 Fg.8 p.lla 398 sub.2
Descrizione	Appartamento: Piano Terra
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/5
Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :30,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 34209.1/2023
Data	Settembre 2023
Prezzo	€13.000,00

Dati Comparabile C

Tipo di dato	Compravendita Immobiliare
Ubicazione	Comune di Sammichele di Bari (BA) – Immobile in VICO DELLA MADDALENA, 6- Fg.8 p.lla 548
Descrizione	Appartamento: Piano Terra
Destinazione principale	Appartamento con categoria catastale A/5



Superficie commerciale (SUP)	Appartamento con superficie commerciale :33,00 mq
Fonte dato	Agenzia delle Entrate – atto n. Reg. Part. 021964/2022
Data	Maggio 2022
Prezzo	€15.000,00

Caratteristiche di riferimento nella stima dell'appartamento

Nel procedimento di stima secondo il market comparison approach, le caratteristiche che la scrivente ha ritenuto essenziali considerare sono principalmente quelle per le quali gli immobili di confronto e l'immobile oggetto di stima differiscono nell'ammontare.

In particolare le caratteristiche immobiliari considerate nella stima del lotto sono: la data del contratto, la superficie commerciale e il livello di piano.

- **Data (DAT):** la data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno

- **Superficie commerciale (SUP):** la superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Nella fattispecie, nel calcolo ci si è attenuti alla determinazione della superficie commerciale in base al dpr 138/98.
- **Livello di piano.**

Tabella Dati				
Prezzo e Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject (Appartamento Parte del lotto di vendita)
Prezzo totale (PRZ) €	€29.621,37	€13.000,00	€15.000,00	
Data (DAT)	01/02/2022	01/09/2023	01/05/2022	04/09/2024
Superficie commerciale	67,00	30,00	33,00	139,96
Livello di piano	Terra	Terra	Terra	P.T.- P1 – P2

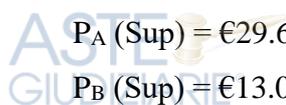


Analisi dei prezzi marginali



Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla superficie degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici. La determinazione del prezzo medio minimo (PMM) e del prezzo medio massimo (PMX) della superficie commerciale avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p(S) = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}, (\text{Sigma} = \text{Coefficienti di ragguaglio}).$$



$$P_A (\text{Sup}) = €29.621,37 / 67,00 = 442,11 \text{ €/mq}$$

$$P_B (\text{Sup}) = €13.000,00 / 30,00 = 433,33 \text{ €/mq}$$

$$P_c (\text{Sup}) = €15.000,00 / 33,00 = 454,55 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Min}) = 433,33 \text{ €/mq}$$

$$P(\text{Max}) = 454,55 \text{ €/mq}$$

In base al primo teorema mercantile il prezzo per la caratteristica della superficie è il P(min): 433,33 €/mq



Il prezzo marginale della caratteristica data (DAT) è stimato con il saggio di variazione annuo per particolare segmento del mercato immobiliare considerato.



[i(DAT)] = +0,015 indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:



$$P_A (\text{DAT}) = €29.621,37 * (0,015) / 12 = -37,03 \text{ €/mese}$$

$$P_B (\text{DAT}) = €13.000,00 * (0,015) / 12 = -16,25 \text{ €/ mese}$$

$$P_B (\text{DAT}) = €15.000,00 * (0,015) / 12 = -18,75 \text{ €/ mese}$$



Tabella di valutazione



Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un aggiustamento (€) al prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della



caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra il lotto oggetto di stima e gli immobili di confronto (comparabili).

VALUTAZIONE E STIMA IMMOBILI:

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Piano Terra	59,00			59,00
Primo Piano	69,00			69,00
Superfici coperte calpestabili (100%)			Superficie lorda	128,00
			Superficie commerciale	128,00

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
Balcone primo piano	2,55			2,55
Terrazza secondo piano	67,00			67,00
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e simili comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)			Superficie lorda	69,55
			Superficie commerciale	11,96
			Superficie utile netta	128,00
			Superficie utile lorda	128,00
			Superficie commerciale	139,96

INDAGINI DI MERCATO

Residenza -

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,50%

N°	Descrizione	Comparable A	Comparable B	Comparable C	Subject
1	Descrizione comparabile	Comune: Sannicelle di Bari Indirizzo VIA GIULIO CESARE, 24 Anno 2022 Mese 2 Comune Sannicelle di Bari Foglio 8	Comune: Sannicelle di Bari Indirizzo VIA CAIROLI, 38 Anno 2023 Mese 9 Comune Sannicelle di Bari Foglio 8 Mappale 398	Comune: Sannicelle di Bari Indirizzo VICO DELLA MADDALENA, 6 Anno 2022 Mese 5 Comune Sannicelle di Bari	





		Mappale 755 Sub 2 Numero di registro particolare 005687/2022 Numero di unità nell'atto 2	Sub 2 Numero di registro particolare 34209.1/2023 Numero di unità nell'atto 1	Foglio 8 Mappale 548 Numero di registro particolare 021964/2022 Numero di unità nell'atto 1	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	29.621,37 €	13.000,00 €	15.000,00 €	
3	Data del contratto	01/02/2022	01/09/2023	01/05/2022	04/09/2024
4	Differenziale [in mesi]	-32	-12	-29	
5	Prezzo marginale	-37,03 €	-16,25 €	-18,75 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.184,96 €	195,00 €	543,75 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	67,00	30,00	33,00	139,96
8	Differenziale	72,96	109,96	106,96	
9	Prezzo al m ² Superficie	442,11 €	433,33 €	454,55 €	
10	Prezzo marginale Superficie	433,33 €	433,33 €	433,33 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	31.615,76€	47.648,97 €	46.348,98 €	
Livello di piano					
12	Piano	Terra	Terra	Terra	Terra -Primo- Secondo
13	Accessori piano	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	0	0	0	1
15	Differenziale	1,00	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,000	0,000	0,000	
17	Rapporto mercantile utente	-0,010	-0,010	-0,010	
18	Prezzo marginale	-296,21 €	-130,00 €	-150,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	-296,21 €	-130,00 €	-150,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	62.125,88 €	60.713,97 €	61.742,73 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	927,25 €	2.023,80 €	1.870,99 €	
22	Prezzo corretto medio	61.527,53 €	61.527,53 €	61.527,53 €	
23	Scarto %	0,96%	-1,33%	0,001%	
24	Scarto assoluto	598,35 €	-813,56 €	215,20 €	

Divergenza: 2,27%
 Valore stimato (Media prezzi corretti): 61.527,53 €
 Valore stimato (Arrotondato All'euro): 61.527,00 €

I prezzi corretti degli immobili di confronto hanno manifestato una convergenza.

Al valore ottenuto pari a 61.527,00 €, bisogna detrarre le spese di regolarizzazione, come precedentemente calcolate, che ammontano a: € 8.000,00

€61.527,00-€8.000,00= €53.527,00

Infine il valore viene deprezzato del 15% per l'assenza di garanzia della mancanza di vizi e si ha:
 €53.527,00- 15%= 45.497,95 €.

Pertanto il valore totale dell'intero immobile in c.t. è pari a € 46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).

Il valore della quota di proprietà pignorata pari a 1/1 dell'immobile in c.t. è pari a €46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE INTERA PROPRIETA' LOTTO SENZA DEPREZZAMENTO	53.527,00€
SPESE DA SOSTENERE PER REGOLARIZZAZIONE	8.000,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	45.497,95€
VALORE INTERA PROPRIETA' IN CIFRA TONDA	46.000,00 €

RISPOSTA AL QUESITO 11

Il Lotto sviluppato nella presente procedura è costituito da:

- la quota di proprietà di 1/1 dell'immobile, sito a Sammichele di Bari (BA) in via Edmondo De Amicis n.15 e 15 A, al piano:
- PT, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sammichele di Bari al Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapopolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 51,90;
- P1, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sammichele di Bari al Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, rendita catastale € 113,62;
- P2, riportato nel N.C.E.U. del Comune di Sammichele di Bari al Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 85,22.

RISPOSTA AL QUESITO 12

Il fabbricato individuato dal lotto è costituito dalla quota di proprietà di 1/1 di un'abitazione. Al momento del sopralluogo la parte debitrice ha dichiarato che l'immobile costituisce abitazione per la di lui madre.

RISPOSTA AL QUESITO 13





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

RISPOSTA AL QUESITO 14

Alla presente perizia di stima vengono allegati:

- all. n. 1 : **Foto del lotto**
- all. n. 2 : **Planimetrie di rilievo**
- all. n. 3 : **Perizia di stima copia epurata**
- all. n. 4 : **Estratto di matrimonio**
- all. n. 5 : **Elenco delle Formalità**
- all. n. 6 : **Planimetrie catastali del lotto**
- all. n. 7 : **Certificato storico di residenza**
- all. n. 8 : **Documentazione edilizia urbanistica**
- all. n. 9 : **Check list**
- all. n. 10 : **Scheda catastale**
- all. n. 11 : **Visure catastali**
- all. n. 12 : **Atto di provenienza**



RISPOSTA AL QUESITO 15

La presente procedura sviluppa un unico lotto, la descrizione viene riportata nella risposta del quesito 2 e sul rispettivo fascicolo riferito ai beni.



RISPOSTA AL QUESITO 16

È stata depositata una copia della relazione di stima epurata delle generalità della parte debitrice e di terzi coinvolti e di ogni dato personale idoneo a rilevare l'identità.



RISPOSTA AL QUESITO 17





È stata depositata la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 567 II co. c.p.c.

RISPOSTA AL QUESITO 18



È stata depositata la scheda riassuntiva dei dati catastali in formato rtf.

RISPOSTA AL QUESITO 19



Copia del presente elaborato peritale è stata inviata alle parti a mezzo pec e depositata telematicamente nel fascicolo.

Ritenendo di aver adempiuto al mandato conferitole con serena scienza e coscienza al solo fine ultimo di far conoscere la verità, la scrivente ringrazia l'Ill.mo G.E., per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per successivi ulteriori chiarimenti dichiarando la propria residenza in Bari alla piazza Aldo Moro 28/A, indirizzo e-mail: studiotecnicoiannuzzi@gmail.com e pec: alessia.iannuzzi@ingpec.eu



Bari 13 settembre 2024



Con osservanza

il perito stimatore

ing. Alessia Iannuzzi





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Seconda Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

R.G.E.I. N. 234/2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CREDITORE PROCEDENTE: SIENA NPL 2018 SRL e

DEBITORE ESECUTATO: OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

FASCICOLO DEL LOTTO

Immobile sito in Sammichele di Bari (BA)

Lotto Unico:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

*Quota di proprietà di 1/1 di Abitazione di tipo ultrapopolare e popolare (A/5-A/4-A/4) sita in
Sammichele di Bari (BA) in via Edmondo de Amicis n.15 individuata
al NCEU al Fg.8 p.lla 74 sub.1-2-3 al piano T-1-2*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

perito stimatore

ing. Alessia Iannuzzi

Bari 13 settembre 2024

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



**DESCRIZIONE**

L'immobile in narrazione è sito nel Comune di Sammichele di Bari (BA), città pugliese di circa 6.000 abitanti, della città metropolitana di Bari, situata sull'Altopiano delle Murge.

Sammichele sorge nella zona centrale della Terra di Bari, a circa 30 Km a sud del capoluogo sulla direttrice per Taranto (SS.100). Il territorio sorge sull'Altopiano Murgiano, a una quota media di 280 m s.l.m., e confina con i comuni di Casamassima a nord, Turi a est, Gioia del Colle a sud e Acquaviva delle Fonti a ovest.

L'immobile è posizionato all'interno del nucleo storico di Sammichele di Bari, su via De Amicis, traversa dell'asse principale della città denominato Corso Vittorio Emanuele II e, a circa 40 m da Piazza Vittorio Veneto ove insiste la Chiesa Matrice di Santa Maria del Carmine.

L'edificio entro cui si collocano i tre sub (1-2-3) afferenti alla p.lla 74, oggetto di perizia, è stato realizzato con sistema costruttivo in muratura portante costruito con solaio voltato a botte in pietra (copertura piano terra), solaio piano in latero cemento (copertura piano primo) ed infine solaio inclinato in legno lamellare con travi e arcarecci e perlinato (copertura piano secondo/terrazzo).

Il piano della facciata è caratterizzato da due portoni (civ. 15-15/A) ed una finestra posta sul piano basamentale, da un balcone e corrispettiva portafinestra accompagnata da un finestrino collocati al primo piano ed infine da un terrazzo con locali arretrati rispetto al filo esterno e dal coronamento del palazzo. La facciata è rifinita con apparecchiatura muraria a facciavista per tutta l'altezza del piano terra e parte del primo fino a raggiungere l'allineamento con il parapetto. La restante parte è finita ad intonaco tintecciato di giallo chiaro per individuare i campi pieni. Per sottolineare bucatore e marcapiani sono state impiegate lastre in pietra calcarea. Gli infissi esterni sono in pvc e simulano l'utilizzo del legno sulla superficie, l'infisso è dotato di vetrocamera ed ha superfici vetrate acidate e/o trasparenti.

L'abitazione è realizzata su tre livelli, l'edificio privo di ascensore è sito al civico n.15/A di via Edmondo De Amicis, pur conservando un secondo accesso dal civico n.15. L'alloggio individuato nel N.C.E.U. del comune di Sammichele di Bari al Fg.8 p.lla 74 sub.1-2-3 è costituito da un piano terra, un piano primo ed un piano secondo/terrazzo.

Il sub.1 della p.lla 74, coincide con il piano terra e colloca il proprio accesso dal civico 15/A di via De Amicis, composto da un grande vano voltato, con ingresso da strada posto sul lato sud, con funzione di ingresso/cucina/soggiorno/pranzo che permette l'accesso ad un vano bagno, una zona adibita a camera da letto, un vano ripostiglio e ad un vano scala collegato internamente al piano

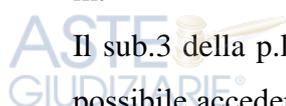




superiore. Procedendo dall'ingresso verso il fondo del vano principale subito sulla destra è posizionato il vano bagno provvisto di sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e piatto doccia) le cui pareti e pavimento sono rivestiti con piastrelle ceramiche di colore rosa. La volta è intonacata e tinteggiata di bianco. Il vano acquisisce aeroilluminazione da una finestrella prospiciente sulla via De Amicis. Un mobile con funzione di divisorio separa la zona giorno da una zona adibita a camera da letto. L'intera superficie calpestabile dei vani è coperta da piastrelle ceramiche dal colore beige chiaro. Le pareti e la volta dell'intero vano sono intonacate e tinteggiate di bianco. Sulla parete ovest del vano principale si attestano due porte, quella disposta a nord-ovest permette l'accesso ad un vano ripostiglio con pavimento in piastrelle ceramiche rosa e tinteggiata di bianco, quella disposta a sud-ovest collega il piano terra con il vano scala con rampa in linea che conduce al piano superiore. L'altezza utile del piano terra è di 2,95 m.

Ascesa la scala in linea rivestita in pietra disposta sul lato ovest dell'immobile, è possibile accedere al primo piano. I vani presenti al piano sono tre. Il primo coincide con un ampio vano soggiorno/salotto interconnesso ai vani scala e che occupa gran parte della superficie calpestabile, tale ambiente si affaccia a sud su via De Amicis attraverso una porta finestra che è immediatamente connessa al balcone esterno aggettante in cls armato con ringhiera in ferro battuto. Il vano ha il pavimento rivestito con piastrelle in ceramiche dal colore grigio/bianco, mentre le pareti e l'intradosso del solaio piano sono finiti ad intonaco e tinteggiati di bianco. La stanza funge da distribuzione per una camera da letto, un vano bagno, ed una scala con doppia rampa ad "L" in parte a vista ed in parte posizionata all'interno del vano scala che conduce al piano secondo. Il secondo vano è adibito a camera matrimoniale ed è posizionato a nord dell'impianto planimetrico ed è dotato di affaccio esterno, possiede un pavimento in cementine colorate dai disegni geometrico-floreali e le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate di bianco. Al piano è presente un vano bagno disposto a sud-ovest e con affaccio su via De Amicis per mezzo di un finestrino realizzato in alluminio elettroverniciato bianco dotato di vetrocamera, fornito di sanitari in vetrochina bianca (vaso, bidet, lavabo e box doccia) e le pareti ed il pavimento sono ricoperti da piastrelle ceramiche bianco beige, la restante parte è rifinita ad intonaco tinteggiato di bianco. L'altezza utile del piano primo è di 3,40 m.

Il sub.3 della p.lla 74 indica il piano secondo del fabbricato narrato in relazione. Al detto piano è possibile accedervi dal piano primo attraverso una scala disposta ad "L" che giunge sul fronte nord dell'edificio. Qui è presente un unico vano multifunzionale adibito a cucina/zona pranzo/salotto. Tale





ambiente è coperto da una struttura in legno rivestita da pannelli coibentati e impermeabilizzati, chiuso verticalmente su due lati da una muratura intonacata e verniciata con colori chiari, mentre sugli altri due è chiusa con finestre sul fronte est e portefinestre sul fronte sud, realizzati in pvc con rivestimento stampato che replica le venature lignee. L'ambiente copre circa la metà dell'intera superficie del piano terrazzo/secondo mentre la restante parte scoperta è dotata di un pergolato costituito da pilastri e travi in legno, verniciati con tinte scure, in gran parte aperto e parzialmente riparato da pannelli in polionda/polipropilene semitrasparente. I pavimenti interni ed esterni sono rivestiti con piastrelle ceramiche dai colori chiari (bianco e beige). Le murature interne ed esterne al piano sono intonacate e tinteggiate di bianco. L'altezza utile min del piano secondo è di 2,65 m. mentre la massima è di 3,00 m. Le porte interne dell'intero immobile sono realizzate in legno verniciato con trasparente e tamburato. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento termoautonomo con caloriferi collegati ad una caldaia murale, utilizzata al contempo per la produzione dell'acqua calda sanitaria della quale al momento del sopralluogo non si è potuto constatare il funzionamento.

Sul terrazzo al secondo piano sono presenti all'esterno, la caldaia a gas metano, protetta da un armadietto in pvc e pannelli ciechi e, le macchine condensanti esterne dei climatizzatori del tipo split presenti all'interno dell'edificio.

L'abitazione è munita inoltre di impianto elettrico, idraulico, impianto del gas e impianto idrico fognante.

Il fabbricato identificato ai sub.1-2-3 afferenti alla particella 74 del Fg.8 del NCEU del Comune di Sammichele di Bari (BA), oggetto della presente descrizione, confina a nord con la particella 95 e con la corte ad essa graffata, a ovest con le p.lle 197-204 Fg.8, a est con la particella 205 Fg. 8, ed infine a sud affaccia su via E. De Amicis. Al momento del sopralluogo l'appartamento si presentava in un buono stato di conservazione e manutenzione. Si riscontravano tuttavia, fenomeni di umidità dovuti a risalita capillare nel vano posto al piano stradale e una bassa manutenzione ordinaria del pergolato posto al secondo piano. In riferimento agli impianti in dotazione non sono state rinvenute le conformità e non è stato possibile accertare il loro funzionamento.

L'importo a base d'asta della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. in €46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).

L'immobile non è soggetto ad IVA.





Dalle ricerche effettuate presso l'UTC del Comune di Sammichele di Bari (BA), sono stati reperiti i seguenti titoli edilizi:

- 1) Dichiarazione di interesse alla Sanatoria Edilizia, Prot. n.984 del 29/01/2004, dell'immobile in catasto al Fg.8 p.lla 74 sub.1, ed in particolare della superficie posta al secondo piano dell'immobile pari ad una superficie asseverata di 30,69 mq;
- 2) Domanda relativa alla definizione degli illeciti, Prot. n.11785 del 9/12/2004, con calcolo di oblazione e degli oneri concessori;
- 3) Richiesta da parte dell'UTC di Sammichele di Bari (BA) in data 12/07/2007 di integrazione della documentazione relativa al Condono Edilizio, Prat.92/C/04, e notificata in data 24/07/2007;
- 4) Riscontro a nota prot. 11785/04/RISC del 12/07/2007, prima richiesta di integrazione pratica n°92/C/04, prot. N.8415 del 08/10/2007;
- 5) Trasmissione di avvenuto accatastamento legata alla concessione Edilizia in Sanatoria, Pratica n°92/C/04, inviata all'UTC di Sammichele di Bari in data 20/07/2016 e accettata dal protocollo generale con N.0006353 in arrivo il 20/07/2016;
- 6) Richiesta di Attestazione Pratica di Concessione Edilizia in Sanatoria n°92/C/04 legata alla realizzazione di una tettoia in legno e di un pergolato posti al secondo livello dell'immobile, Pratica protocollata il 24/06/2021 con n.8545;
- 7) Seconda Richiesta da parte dell'UTC di Sammichele di Bari (BA) in data 24/06/2021 prot. 9420 di verifica, riscontro ed integrazione della documentazione (attestazioni di versamento oneri concessori ed oblazione) relativa al Condono Edilizio, Prat.92/C/04;
- 8) Secondo e Terzo Riscontro a nota prot 9420. del 24/06/2021 – seconda richiesta di integrazione pratica n°92/C/04 - 09/08/2021 prot n.10941 e 09/09/2021 2021 prot n.12382 – con allegati copia dell'avvenuto pagamento di oblazione ed oneri. (cfr. All. n. 8 **Documentazione edilizia-urbanistica**).

Dal confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati planimetrici allegati alla richiesta di permesso di costruire in sanatoria e le planimetrie catastali, sono emerse alcune difformità edilizie, urbanistiche e catastali. Il fabbricato pertanto non risulta conforme sotto il profilo catastale ed urbanistico edilizio. Nello specifico si sono considerati i seguenti costi da sostenere per il ripristino dello stato dei luoghi, per la presentazione e il rilascio delle pratiche edilizie e per le pratiche catastali:

1. Ripristino dello stato dei luoghi del secondo piano: pratica edilizia, oneri professionali, opere edili e sanzioni: €6.000,00;





2. Allineamento catastale primo piano, aggiornamento planimetria: pratica edilizia, catastale oltre oneri e tributi ed eventuali sanzioni: €2.000,00.

(cfr. cfr. all. n. 2: *Planimetrie di rilievo* all. n. 6: *Planimetrie catastali del lotto*, all. n. 1: *Foto del lotto*, cfr. All. n. 8 *Documentazione edilizio-urbanistica*).

Il lotto unico non fa parte di un condominio e il debitore OMISSIS, nato a Bari il 26/03/1964 ed è residente ad Adelfia (BA) in via OMISSIS (OMISSIS), possiede il diritto di proprietà per la quota pari a 1/1 inerente ai seguenti beni immobili che afferiscono al bene in descrizione:

- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.1, cat. A/5 (Abitazione di tipo ultrapolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, PT, rendita catastale € 51,90;
- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.2, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 2 vani, P1, rendita catastale € 113,62;
- Catasto fabbricati Comune di Sammichele di Bari: Fg.8 p.lla 74 sub.3, cat. A/4 (Abitazione di tipo popolare), classe 4, consistenza 1,5 vani, P2, rendita catastale € 85,22.

L'immobile non è divisibile.

L'importo a base d'asta della quota di proprietà pari a 1/1 viene quantificato in c.t. in:

€46.000,00 (diconsi euro quarantaseimila/00).

TABELLA RIASSUNTIVA DEL VALORE DEL LOTTO	
VALORE INTERA PROPRIETA' SENZA DEPREZZAMENTO	53.527,00€
SPESE DA SOSTENERE PER REGOLARIZZAZIONE	8.000,00€
VALORE INTERA PROPRIETA' CON DETRAZIONE DEL 15%	45.497,95€
VALORE INTERA PROPRIETA' IN CIFRA TONDA	46.000,00 €
VALORE DELLA QUOTA DI PROPRIETA' PIGNORATA PARI A 1/1	46.000,00 €