

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 303/2019

Ill.mo G.E. Dr. Antonio RUFFINO

Perizia di Stima Epurata

Immobile sito in Bari

alla via Re David n.201/5

DEBITORE

Sig.a [REDACTED]

CREDITORE

Vela OBG S.r.l.

IL C.T.U.

Ing. Adriana Sgaramella



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Adriana Sgaramella".

| | | |
|-----------------|--|-----------|
| 1. | Premessa | 3 |
| 2. | Indagini Preliminari | 3 |
| 3. | Risposta ai quesiti | 4 |
| 3.Q.1 | Identificazione del bene | 4 |
| 3.R.1 | Identificazione del bene | 4 |
| 3.Q.2 | Descrizione del bene | 4 |
| 3.R.2 | Descrizione del bene | 5 |
| 3.Q.3 | Anno di costruzione | 6 |
| 3.R.3 | Anno di costruzione | 6 |
| 3.Q.4 | Conformità urbanistica | 6 |
| 3.R.4 | Conformità urbanistica | 7 |
| 3.Q.5 | Certificato di destinazione urbanistica | 8 |
| 3.R.5 | Certificato di destinazione urbanistica | 8 |
| 3.Q.6 | Conformità catastale | 8 |
| 3.R.6 | Conformità catastale | 9 |
| 3.Q.7 | Titolarità del bene – pignoramento di quote - divisibilità del bene | 9 |
| 3.R.7 | Titolarità del bene – pignoramento di quote - divisibilità del bene | 10 |
| 3.Q.8 | Ricostruzione Delle Trascrizioni E Iscrizioni Nel Ventennio | 10 |
| 3.R.8 | Ricostruzione delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio | 10 |
| 3.Q.9 | Diritti gravanti sul bene (censo-livello-uso civico) | 12 |
| 3.R.9 | Diritti gravanti sul bene (censo-livello-uso civico) | 13 |
| 3.Q.10 | Determinazione del valore degli immobili | 13 |
| 3.R.10 | Determinazione del valore degli immobili | 13 |
| 3.R.10.1 | Determinazione del valore dell'abitazione | 15 |
| 3.Q.11 | Formazione dei Lotti | 20 |
| 3.R.11 | Formazione dei Lotti | 20 |
| 3.Q.12 | Stato di possesso del bene – vincoli ed oneri gravanti sul bene. | 20 |
| 3.R.12 | Stato di possesso del bene – vincoli ed oneri gravanti sul bene. | 21 |
| 3.Q.13 | Espropriazione per pubblica utilità | 21 |
| 3.R.13 | Espropriazione per pubblica utilità | 21 |
| 4. | Allegati | 22 |

1. Premessa

La sottoscritta Ing. Adriana Sgaramella residente in Triggiano alla Via San Giorgio n.26, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7179 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2495, nominata dall' Ill.mo Sig. Giudice Dott. Antonio RUFFINO Consulente Tecnico d'Ufficio relativamente alla Procedura Esecutiva n. 303/2019 promossa dalla Vela OBG S.r.l. contro la Sig.ra [REDACTED], in data 23 Settembre 2019 presentava con modalità telematica atto di conferimento e accettazione dell'incarico.

2. Indagini Preliminari

Preliminarmente la scrivente esamina, così come richiesto nel decreto di nomina, la correttezza di quanto presentato nel fascicolo di causa e a tal riguardo fa presente che:

- In primo luogo il creditore ha fornito una Relazione Notarile redatta dal Notaio Maria Landolfo del 10/06/2019 che, a seguito della consultazione dei registri del Catasto e dell'Agenzia del Territorio ha riportato un elenco di note di trascrizione che hanno interessato l'immobile oggetto di esecuzione al fine di ricostruire tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene nel ventennio antecedente la data di pignoramento;
- Non è presente, invece, la visura storica; l'esperto stimatore provvede a fornirla, al fine di allineare i passaggi di intestazione riportati nelle visure catastali con le trascrizioni (All. A21);
- In secondo luogo, per quanto attiene il deposito dei certificati catastali, si precisa che le intestazioni catastali e gli identificativi sono correttamente riportati, fatta eccezione per l'omissione nella visura storica della voltura della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED].
- In terzo luogo, la scrivente ha provveduto a reperire lo stato civile dell'esecutata presso l'ufficio stato civile-anagrafe di Bari risultando, ad oggi, che la sig.ra [REDACTED] ha contratto matrimonio con il sig.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

ASTE GIUDIZIARIE® ██████████ in data ██████████ in Bari (All. A24) e che i coniugi hanno scelto il regime di separazione di beni.

3. Risposta ai quesiti

Nel conferimento dell'incarico venivano formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice i quesiti che di seguito si riportano (identificati con lettera "Q" e il numero corrispondente); congiuntamente agli stessi seguono le relative risposte elaborate dalla sottoscritta (identificate con lettera "R" e il numero corrispondente).

3.Q.1 Identificazione del bene

Provveda l'esperto all' identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

3.R.1 Identificazione del bene

L'immobile oggetto di stima è sito nel Comune di Bari e precisamente trattasi di un'abitazione ubicata in Via Re David n.201/5, piano quarto, censito nel Catasto con gli identificativi: foglio di mappa n.██████, particella ██████, sub ██████, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, rendita € 852,15.

Per la vendita la scrivente ritiene opportuno l'individuazione di un **unico lotto**.

3.Q.2 Descrizione del bene

Provveda l'esperto 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

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S

Adriana Sgaramella



dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino.

3.R.2 Descrizione del bene

L'unità immobiliare consta di un'abitazione a piano quarto avente accesso dal civico 201/5 di via Re David.

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione tecnica fa parte di una palazzina residenziale realizzata in struttura intelaiata in calcestruzzo armato e solaio piano in latero-cemento. Le facciate sono rifinite ad intonaco.

L'abitazione presenta un'altezza pari a metri 3,00 m ed è composta da:

- Soggiorno
- Due bagni
- Cucina
- Camera da letto
- Camera matrimoniale
- Due balconi
- Piccola lavanderia ubicata sul balcone

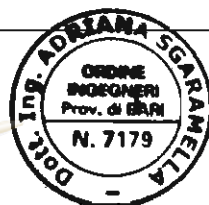
Tutti gli ambienti interni presentano una pavimentazione in parquet, le pareti finite ad intonaco civile e rifinite in parte con idropittura ed in parte con decori, fatta eccezione per una modesta parte del soggiorno rivestita con carta da parati; i servizi igienici e la lavanderia, invece, in parte sono rivestiti con piastrelle in gres e mosaico ed in parte sono rifiniti con pitturazioni a decoro.

Sono presenti gli impianti:

- Elettrico
- Tv
- Idrico-fognario
- Climatizzazione
- Antifurto

Per quanto attiene gli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative è stato possibile verificare il loro corretto funzionamento, ma non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

Per quanto attiene lo stato di manutenzione e conservazione dell'intera unità, il c.t.u., come si evince dalla documentazione fotografica (All. A14), attesta che l'immobile si presenta in un buono stato di conservazione.

L'immobile ha una superficie lorda pari a 129,00 mq con 7,50 mq di balconi pertinenziali, come si evince da elaborato grafico esplicativo allegato (All. A14).

Dall'amministratore condominiale il ctu ha reperito tutta la documentazione relativa alle dotazioni condominiali (All. n. A25) dalle quali si è potuto constatare che, all'immobile oggetto della presente relazione, sono attribuite le seguenti quote millesimali:

- TABELLA 1/a – 70,40 millesimi;
- TABELLA 2/a – 98,80 millesimi;
- TABELLA 3/a – 165,75 millesimi;
- TABELLA 4/a – 122,80 millesimi.

Ai sensi dell'art.10 del DPR 633/1972 si specifica che la vendita immobiliare non è soggetta ad IVA e non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.

3.Q.3 Anno di costruzione

Provveda l'esperto 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.

3.R.3 Anno di costruzione

Il complesso edilizio è stato edificato nell'anno 1963.

3.Q.4 Conformità urbanistica

Provveda l'esperto 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

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

3.R.4 Conformità urbanistica

Per quanto attiene la conformità edilizia dell'immobile da stimare, la sottoscritta ha reperito, dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bari, la seguente documentazione (All. A23):

- Licenza Edilizia n.1090/1963
- Licenza Edilizia in variante n.2 del 25/03/1964
 - Licenza Edilizia in variante n.124 del 13/01/1965
 - Abitabilità del 23/01/1965 prot. 104477
 - D.I.A. n.466/2008
 - D.I.A. n.2930/2007
 - D.I.A. n.2046/2007

Si evidenzia che lo stato dei luoghi dell'immobile oggetto della presente non è conforme a quanto riportato nelle suddette pratiche edilizie. Le differenze si riferiscono ad una diversa rimodulazione dei vani, alla presenza di una veranda in anticorodal installata sul balcone del prospetto principale e ad un

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella 7

piccolo ampliamento della lavanderia con cambio di destinazione d'uso della stessa, legittimato come ripostiglio.

Le difformità su descritte risultano essere solo in parte sanabili, e precisamente:

- la rimodulazioni dei vani interni e il cambio di destinazione d'uso del ripostiglio ubicato sul balcone risultano sanabili mediante la presentazione di una CILA in sanatoria, per la quale si stima un importo pari a € 3.000,00 oltre oneri fiscali;
- la veranda in anticorodal e l'ampliamento del ripostiglio non possono essere sanati; pertanto la scrivente ha stimato un costo per il ripristino dello stato assentito pari a € 3.000,00.

3.Q.5 Certificato di destinazione urbanistica

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

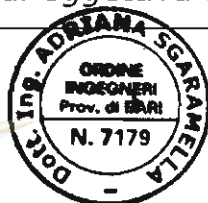
3.R.5 Certificato di destinazione urbanistica

Si precisa che non si allega il certificato di destinazione urbanistica non essendo presenti terreni da stimare.

3.Q.6 Conformità catastale

Provveda l'esperto 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

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

8

ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso.

3.R.6 Conformità catastale

La sottoscritta segnala che l'immobile catastalmente è identificato con i seguenti identificativi:

- Foglio di mappa n. ■■■■, particella ■■■■, sub ■■■■, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, rendita € 852,15.

Inoltre dichiara che:

- Lo stato dei luoghi non è conforme alla planimetria catastale (All. A21) presente in Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate - Sezione Territorio ai sensi del D.L. n.78/2010; a tal riguardo la sottoscritta ha provveduto a presentare l'atto di aggiornamento catastale DocFa (All. A21) per introdurre una nuova planimetria conforme allo stato dei luoghi;
- Gli identificativi catastali sono rispondenti a quelli indicati nell'atto di pignoramento;
- L'immobile è risultato privo di Attestato di Prestazione Energetica e la scrivente ha provveduto al conseguimento dello stesso. (All. A21)

3.Q.7 Titolarità del bene - pignoramento di quote - divisibilità del bene

Provveda l'esperto 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 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.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

9

3.R.7 Titolarità del bene - pignoramento di quote - divisibilità del bene

Verificata la notifica del pignoramento, avvenuta in data 19/04/2019, si è constatato che in tale data la debitrice esecutata sig.ra [REDACTED] era già titolare dell'immobile.

La stessa, infatti, acquisiva la piena proprietà dell'immobile in data 24/08/2001 con atto di compravendita del Notaio Giuseppe Cardinali, repertorio n. [REDACTED] - raccolta n. [REDACTED], trascritto a Bari il 28/08/2001 al n. [REDACTED] e registrato a Bari il 12/09/2001 al n. [REDACTED] (All. A22).

Il c.t.u. infine evidenzia che l'immobile non è divisibile e che tuttavia, trattandosi del pignoramento dell'intera piena proprietà, detto fattore risulterebbe influente.

3.Q.8 Ricostruzione Delle Trascrizioni E Iscrizioni Nel Ventennio

Provveda l'esperto 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.

3.R.8 Ricostruzione delle trascrizioni e iscrizioni nel ventennio

Il c.t.u. verificava, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, la congruità dei seguenti atti pubblici riportati nella Relazione Notarile, redatta dal notaio Maria Landolfo, allegato al fascicolo di causa.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

10

Al fine di ricostruire la cronistoria ventennale dalla data del pignoramento dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, di seguito si riportano le intestazioni:

Dal 30/06/1987 al 01/02/1984:

- De [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] -
CF: [REDACTED] - prop.1/1;

Dal 01/02/1984 al 24/08/2001:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] Propr. per 3/9
(CF: [REDACTED])
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Propr. per 2/9
(CF: [REDACTED])
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Propr. per 2/9
(CF: [REDACTED])
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
- Propr. per 2/9
(CF: [REDACTED])

Dal 24/08/2001:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
CF: [REDACTED] - PROP. PER 1/1

Infine si riporta la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data del pignoramento avvenuto il 19/04/2019, relative all'immobile oggetto di esecuzione:

1. TRASCRIZIONE del 28/08/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED].
Pubblico ufficiale: CARDINALI GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] del 24/08/2001
Tipo di atto: CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO.
2. ISCRIZIONE del 28/08/2001 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED].
Pubblico ufficiale: CARDINALI GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] del 24/08/2001

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

Tipo di atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO.

Annotazione n. [REDACTED] del 09/01/2008 (CANCELLAZIONE TOTALE).

3. ISCRIZIONE del 22/02/2007 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED].

Pubblico ufficiale: CARDINALI GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] / [REDACTED] del
16/02/2007.

Tipo di atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Annotazione n. [REDACTED] del 18/09/2008 (EROGAZIONE A SALDO).

Annotazione n. [REDACTED] del 26/09/2011 (SURROGAZIONE AI sensi
dell'art.120 quater, comma 3, D.Lgs.n.385/1993).

4. ISCRIZIONE del 14/09/2011 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale
[REDACTED].

Pubblico ufficiale: CARDINALI GIUSEPPE Repertorio [REDACTED] / [REDACTED] del
12/09/2011.

Tipo di atto: IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2019 - Registro Particolare [REDACTED] Registro
Generale [REDACTED].

Pubblico ufficiale: CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio [REDACTED] del
19/04/2019.

Tipo di atto: ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI.

3.Q.9 Diritti gravanti sul bene (censo-livello-uso civico)

Provveda l'esperto 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.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

12

3.R.9 Diritti gravanti sul bene (censo-livello-uso civico)

Il ctu evidenzia che gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

3.Q.10 Determinazione del valore degli immobili

Provveda l'esperto 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).

3.R.10 Determinazione del valore degli immobili

È opportuno riportare il *modus operandi* utilizzato per la determinazione della Superficie Commerciale.

La Superficie Commerciale dell'immobile, secondo il D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

1. Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
 - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini)
 - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc..)

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

13

La superficie dei vani principali viene calcolata a lordo delle tramezzature interne dei muri di tomagno (questi ultimi considerati fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare).

Nel caso in cui i muri interni e quelli perimetrali abbiano un notevole spessore, vengono computati fino ad uno spessore massimo di 50 cm se sono di proprietà esclusiva, mentre se sono in comunione nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

La superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo, si distingue in:

A) Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare:

- balconi, terrazze e similari per i quali la superficie si misura fino al contorno esterno;
- giardini o aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento per i quali la superficie si misura fino al confine della proprietà ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

In particolare:

- per la Superficie delle aree scoperte o assimilabili la superficie omogeneizzata si calcola con un ragguglio del:
 - 10% fino alla superficie dell'unità immobiliare;
 - 2% per la parte di superficie eccedente.
- per la Superficie dei balconi, terrazzi e similari:
 - qualora siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si raggugliano nella misura del 30% fino ad un massimo di 25 mq; la rimanente superficie si computa al 10%;
 - qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori si raggugliano nella misura del 15% fino ad un massimo di 25 mq; la rimanente superficie si computa al 5%.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

14

B) Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare:

Per le cantine, le soffitte o vani similari, la superficie si misura al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzera dei muri di divisione con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale) ovvero di altra destinazione o proprietà.

La superficie omogeneizzata viene computata nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicanti con i vani principali e/o accessori.

3.R.10.1 Determinazione del valore dell'abitazione

L'abitazione oggetto della presente Relazione di Stima è ubicata nel Comune di Bari ed è sita al piano quarto di una palazzina residenziale alla via Re David n. 201/5.

L'immobile è censito nel catasto fabbricati del Comune di Bari con gli identificativi: foglio di mappa n. ■■■, particella ■■■, sub ■■■, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, superficie catastale 129 mq, rendita € 852,15.

Per ciò che riguarda le parti condominiali il ctu contattava l'amministratore il quale forniva tutta la documentazione dallo stesso richiesta (All. A25).

Per quanto attiene le quote millesimali, pertanto, la sottoscritta ha reperito presso l'amministratore le tabelle millesimali, dalle quali si riscontrano le seguenti dotazioni condominiali:

- TABELLA 1/a: tabella di ripartizione di tutte le spese per la manutenzione di: fondazioni, struttura portante, cornici e pensiline ai muri perimetrali e confinanti, lastrico solare ai rivestimenti esterni ai tratti comuni della rete idrica e fognante;
- TABELLA 2/a e 3/a: ripartizione delle spese scala condominiale, manutenzione ascensore e manutenzione androne, luci, citofono e pulizia;
- Tabella 4/a: ripartizione delle spese riscaldamento centralizzato.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

Di seguito si riporta la TAB.1 nella quale viene determinata la **Superficie Commerciale** relativa all' **abitazione**, oggetto della presente Relazione, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98:

TAB.1 Determinazione della Superficie Commerciale dell'abitazione

| Ambiente | Superficie lorda (mq) | Coefficiente di omogeneizzazione | Superficie omogeneizzata (mq) |
|-------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Vani principali | 129 | 100% | 129,00 |
| Balconi | 7,50 | 30 % | 2,25 |
| Superficie commerciale | | | 131,00 |

La **Superficie Commerciale** dell'abitazione relativa al **Lotto n.1** risulta pari a **131,00 mq.**

Determinata la superficie commerciale dell'abitazione, si procede con la determinazione del valore di stima tenendo conto dell'ubicazione dell'immobile, del suo stato di conservazione e dell'appetibilità commerciale.

Il valore di stima è determinato dalla media ponderata tra i valori derivanti da due diversi criteri di stima: stima sintetica comparativa e stima per capitalizzazione dei redditi.

La stima sintetica comparativa è un metodo che consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile, mediante un confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili.

Con tale metodo, considerando l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato, praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Per l'esecuzione del metodo comparativo viene preso in considerazione quanto di seguito riportato:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al I semestre 2019 (All. A26), che ha portato

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 1.600,00 e 2.300,00 €/m² per abitazioni di tipo civili;

- Banca dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (All. A26), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 1.456,00 e 1.762,00 €/m² per abitazioni di tipo civile;
- Banca dati Conservatoria dei Registri Immobiliari dalla quale ha ritenuto congrui i seguenti atti di compravendita di immobili simili posti nelle immediate vicinanze:

- Atto di compravendita del 06/12/2019 rogato dal notaio Teresa Castellaneta rep.58811;

- Atto di compravendita del 10/01/2020 rogato dal notaio Annalisa Giuliani rep.11246;

- Atto di compravendita del 13/12/2019 rogato dal notaio Salvatore D'Alesio rep.84388;

- Atto di compravendita del 04/11/2019 rogato dal notaio Olga Camata rep.2179;

- Atto di compravendita del 31/07/2019 rogato dal notaio Francesco Valente rep.9823.

Quindi la sottoscritta, tenuto conto di quanto su riportato e confrontandolo anche con annunci immobiliari relativi ad immobili similari siti nelle immediate adiacenze, e valutando lo stato conservativo in cui versa l'immobile, reputa congruo l'importo di **1.850,00 €/mq**.

Di seguito si riporta la TAB.2 in cui si determina il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale riportata nella TAB.1.

TAB. 2 Valore di Stima dell'abitazione - Lotto n°1

| Definiz. ambiente | Sup. Comm. (mq) | Valore Unitario (€/mq) | Valore di Stima € |
|-------------------|-----------------|------------------------|-------------------|
| Abitazione | 131,00 | 1.850,00 | 242.350,00 |

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a **€ 242.350,00**.

Il secondo criterio utilizzato è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, che pone l'ipotesi che i beni immobiliari produttori di reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra reddito netto annuo e il saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% e il 6%.

Per quanto attiene il reddito netto viene preso in considerazione quanto di seguito riportato:

- Banca dati dell'Agenzia delle Entrate-OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) con riferimento al I semestre 2019 (All. A26), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 5,6 e 7,2 €/m² per mese, per abitazioni di tipo civile;
- Banca dati del Borsino Immobiliare della Camera di Commercio di Bari (All. A26), che ha portato ad una stima, per immobili simili a quello in oggetto, compresa nell'intervallo tra 6 e 8 €/m² per mese, per abitazioni di tipo civile.

Quindi la sottoscritta reputa congruo l'importo di **4,50 €/mq per mese**.

| | |
|--|--------------|
| Prezzo di locazione mensile stimato: 6,8 (€/m² per mese) | |
| Superficie commerciale: 131 m² | |
| A) Reddito annuo lordo | € 10.689,60 |
| B) Spese in detrazione | 20 % |
| C) Reddito annuo netto pari a A-(A x B) | € 8.551,68 |
| D) Saggio di capitalizzazione | 4 % |
| Valore di mercato stimato pari a C/D | € 213.792,00 |

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe, il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi ammonta a **€ 213.792,00**.

La sottoscritta procede, dunque, alla determinazione del valore di stima dell'immobile derivante dalla media aritmetica degli importi ottenuti con i due criteri su descritti.

Valore di stima: $(€ 242.350,00 + € 213.792) / 2 = € 228.071,00$

Al fine della determinazione del **valore finale** dell'abitazione relativa al **Lotto 1**, la sottoscritta reputa opportuno detrarre al suddetto importo i seguenti costi:

- a) Riduzione del 15% per un abbattimento forfettario derivante dalla differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno, anziché sui valori catastali, e l'assenza di garanzia su vizi occulti.
- b) Spese per sanatoria opere interne € 3.000,00.
- c) Spese per smontaggio opere non sanabili € 3.000,00.
- d) Spese condominiali insolute € 969,91.

Pertanto, si riporta di seguito la TAB.3, che indica in modo analitico quanto sopra argomentato:

TAB.3 Valore finale del Bene

| | |
|--|--------------|
| V.S.) Valore di Stima | € 228.071,00 |
| a) Riduzione forfettaria 15% di Vs | € 34.210,65 |
| b) Spese per sanatoria | € 3.000,00 |
| c) Spese per smontaggio opere non sanabili | € 3.000,00 |
| d) Spese condominiali | € 969,91 |

Infine, la scrivente applica degli adeguamenti e correzioni del **valore di stima** decurtando dallo stesso quanto analiticamente indicato nella TAB.3. Nello specifico il **Valore Finale del Bene**, arrotondato, ammonterà a **€ 187.000,00**.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

3.Q.11 Formazione dei Lotti

Provveda l'esperto 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.

3.R.11 Formazione dei Lotti

Relativamente all'immobile oggetto della perizia la scrivente ha ritenuto opportuno individuare un unico lotto.

3.Q.12 Stato di possesso del bene – vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Provveda l'esperto 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. Specifici 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.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

20

Stato di possesso del bene – vincoli ed oneri gravanti sul bene.

Per quanto attiene lo stato di possesso degli immobili, il ctu ha riscontrato che lo stesso è occupato dalla debitrice.

Per quanto attiene le spese di gestione condominiali, l'amministratore comunicava alla sottoscritta che la quota ordinaria per l'anno 2018-2019 è pari a € 90,00 (All. A25).

Inoltre ad oggi la signora [REDACTED] è debitrice nei confronti del condominio di un importo pari a € 969,91 e che tale somma risulta così distribuita:

- € 270,00 per n.03 quote ordinarie;
- € 237,70 per consumo acqua;
- € 49,77 per seconda rata assicurazione 2019;
- € 88,59 per riparazione tubazione fogna;
- € 323,85 per i lavori di rifacimento marciapiedi e lucernai.

3.Q.13 Espropriazione per pubblica utilità

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

3.R.13 Espropriazione per pubblica utilità

L'immobile non è soggetto ad esproprio per pubblica utilità.



Adriana Sgaramella

Di seguito si riportano gli allegati:

- A14 Planimetria dell'immobile
Relazione fotografica dell'immobile
- A15 Relazione separata descrittiva dell'immobile
- A16 Versione epurata della perizia
Versione epurata dell'elaborato grafico
Versione epurata della relazione fotografica
- A17 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali
Check list
- A18 Nomina del giudice Ruffino
- A19 Accettazione dell'incarico
- A20 Verbale di sopralluogo
- A21 Documentazione richiesta all'Uff. Agenzia delle Entrate-Sezione
Territorio di Bari: (visura -planimetria catastale -ispezioni ipotecarie
-estratto di mappa)
Aggiornamento catastale Docfa
Attestato di Prestazione Energetica
- A22 Titolo di provenienza
- A23 Documentazione richiesta all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari
- A24 Documentazione richiesta all' Ufficio demografico del Comune di Bari
- settore Stato Civile
- A25 Documentazione richiesta all'amministratore condominiale
- A26 Osservatori (quotazioni immobiliari)

La sottoscritta, a compimento dell'incarico conferitole, deposita la relazione tecnica estimativa con relativi allegati in modalità PCT, in conformità a quanto indicato nell'istanza di proroga, accettata dall'Ill.mo Giudice Ruffino.

Ing. Adriana Sgaramella
Via San Giorgio n°26 70019 Triggiano (BA)
adrianasgaramella@pec.it
Cell. 340.320.28.60
P.IVA 08266960726
C.F. SGRDRN76H50A662S



Adriana Sgaramella

Inoltre, invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito.

Deposita una copia cartacea della sola Relazione di Stima per l'allegazione al fascicolo d'Ufficio.

Tanto per quanto di competenza, ringrazia per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Antonio RUFFINO e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Triggiano, 01/02/2020

Il c.t.u.

Ing. Adriana SGARAMELLA



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Adriana Sgaramella".