

# TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Mesto Ursini Anna, nell'Esecuzione Immobiliare 426/2023 del R.G.E.

promossa da

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

contro

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

\*\*\*\* *Omissis* \*\*\*\*

Incarico.....	3
Premessa .....	3
Lotto Unico .....	4
Descrizione.....	5
Completezza documentazione ex art. 567 .....	5
Titolarità.....	6
Confini.....	6
Consistenza .....	6
Cronistoria Dati Catastali.....	8
Dati Catastali .....	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici .....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	11
Stato di occupazione .....	12
Provenienze Ventennali .....	13
Formalità pregiudizievoli .....	14
Normativa urbanistica .....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali .....	19
Stima / Formazione lotti .....	20
Riepilogo bando d'asta.....	25
<b>Lotto Unico</b> .....	25
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 426/2023 del R.G.E.....	26
<b>Lotto Unico - valore di stima: € 72.525,15</b> .....	26
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento .....	27

In data 01/03/2024, la sottoscritta Arch. Mesto Ursini Anna, con studio in Via Gioacchino Toma, 12/B - 70125 - Bari (BA), email amestoursini@msn.com, PEC anna.mestoursini@archiworldpec.it, Tel. 360 510900, Fax 080 5565784, veniva nominata Esperta ex art. 568 c.p.c. e in data 14/03/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato



LOTTO UNICO

---



Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato

## DESCRIZIONE

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Adelfia (BA) alla via della Repubblica n. 24, in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche essendo servita dalle principali infrastrutture cittadine e dotata di spazi di parcheggio.

All'immobile si accede dall'androne e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo della prima rampa di scale.

L'appartamento è composto di tre vani e accessori, con pertinenziale posto auto scoperto sito nel cortile interno all'edificio.

Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;

- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);

- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;

- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto a richiederli al Comune di Adelfia, dai certificati anagrafici di stato civile acquisiti risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono tra loro coniugati (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono stati coniugati dal 31/07/2007 al 17/10/2016 e in quest'ultima data è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; dal suddetto certificato, non essendoci alcuna annotazione in merito, si evince che i predetti erano coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 3).

## TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

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

- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)
- \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

## CONFINI

L'immobile confina a Sud con vano scala e pianerottolo, con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Ovest con proprietà \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, a Nord con area sovrastante cortile interno condominiale.

## CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	65,34 mq	75,42 mq	1	75,42 mq	2,80 m	rialzato
Balcone scoperto	6,60 mq	6,95 mq	0,25	1,74 mq	2,80 m	rialzato
Posto auto scoperto	12,50 mq	12,50 mq	0,25	3,13 mq	0,00 m	terra
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>80,29 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00</b>	<b>%</b>	
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>80,29 mq</b>		

L'immobile è ubicato in via della Repubblica (foto 1 e 2) in una zona periferica, circa 800 m distante dal centro sociale, terziario e commerciale del comune di Adelfia, zona comunque con buone caratteristiche urbanistiche in quanto servita dalle principali infrastrutture cittadine e dotata di spazi di parcheggio.

L'appartamento risulta allo stato dei luoghi e nella planimetria catastale (Allegato 4) composto da tre vani principali, cucina, bagno, ripostiglio e con due balconi al prospetto posteriore del fabbricato orientato Nord (foto 3 e 4); nell'ultimo elaborato di progetto assentito dall'autorità comunale con L.E. n. 24 del 26/02/1985 (Allegato 5) risulta altresì composto da ingresso, due vani principali, cucina, bagno, ripostiglio e con due balconi al prospetto Nord del fabbricato (foto 3 e 4).

A seguito di sopralluogo effettuato in data 18/04/2024, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la

1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), il progetto approvato e la planimetria catastale, e si sono rilevate le seguenti discordanze:

per quanto attiene la planimetria catastale (Allegato 4)

- diversa distribuzione degli spazi interni;
- presenza di veranda sul balcone ubicato nell'angolo Nord-Ovest del prospetto posteriore (foto 4 - 19 - 20).

per quanto attiene l'elaborato di progetto approvato con L.E. n. 24 del 26/02/1985 (Allegato 5)

- diversa conformazione planimetrica dell'appartamento, con specifico riferimento ai muri perimetrali interni, orientati ad Ovest ed ad Est e confinanti con le u.i.u. adiacenti, rispettivamente contraddistinte in catasto ai sub 1 e 3;
- maggiore lunghezza, di circa m 1,00 del muro perimetrale esterno orientato a Nord, con specifico riferimento all'avancorpo al prospetto posteriore, sporgente rispetto al filo di fabbrica (foto 3 e 4);
- varianti prospettiche riscontrabili ai prospetti orientati a Ovest ed a Est, per la presenza rispettivamente di una finestra e di una portafinestra, e al prospetto orientato a Nord per l'assenza di finestra;
- maggiore consistenza di circa mq 10 dell'immobile, per la presenza di un ambiente denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), la cui superficie nel progetto approvato è accorpata all'unità adiacente contraddistinta come sub 3 (foto 11 e 12);
- diversa disposizione e distribuzione degli ambienti interni;
- presenza di veranda sul balcone ubicato nell'angolo Nord-Ovest del prospetto posteriore (foto 4 - 19 - 20).

Si precisa che nella tabella della consistenza:

- le superfici sono state conteggiate a seguito di rilievo effettuato in sede di sopralluogo, atteso che il grafico del piano rialzato del blocco "C", allegato all'ultimo titolo edilizio L.E. n. 24/1985 (Allegato 5), è privo di quote;
- sono state computate le superfici non residenziali per ambedue i balconi, pertanto non è stata considerata la consistenza della veranda, atteso che trattasi di manufatto abusivo e non passibile di sanatoria edilizia-urbanistica, come meglio specificatamente riportato nel relativo paragrafo "Regolarità edilizia";
- è stata inserita la superficie del pertinenziale posto auto scoperto ubicato nel cortile interno all'edificio (foto 3 e 4), giusta atto di provenienza, Atto di compravendita Rep. n. 508572 Racc. n. 25403 del 28/02/2006 (Allegato 8); essendo il posto auto, per definizione, un vano accessorio non comunicante con l'unità immobiliare, la sua superficie è stata decurtata utilizzando un coefficiente pari al 25%, al fine di omogeneizzarla alla superficie dell'unità residenziale e stimarla utilizzando lo stesso valore dell'appartamento.

## CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 04/09/1986 al 01/01/1992	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 0,37 Piano T
Dal 01/01/1992 al 03/03/2000	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano T
Dal 03/03/2000 al 28/02/2006	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano T
Dal 28/02/2006 al 09/11/2015	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Rendita € 290,51 Piano T
Dal 09/11/2015 al 14/03/2024	**** Omissis ****	Catasto <b>Fabbricati</b> Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2 Categoria A3 Cl.4, Cons. 4,5 vani Superficie catastale 76 mq - escluse aree scoperte 74 mq Rendita € 290,51 Piano T

A precisazione di quanto riportato nella tabella della cronistoria catastale si evidenzia che:

- in data 04/09/1986, precedentemente alle risultanze dall'impianto meccanografico, risulta presentata al catasto Edilizio Urbano planimetria di u.i.u. (Allegato 4) e l'immobile risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*; in pari data risulta il classamento automatico in atti dal 11/01/1991 (n. 75/1986);
- in data 01/01/1992 risulta la Variazione del quadro tariffario;
- in data 03/03/2000 risulta strumento (Atto pubblico), pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Toritto (BA), Repertorio n. 6740 - Compravendita Voltura n. 6140.1/2000 in atti dal 14/04/2000 e l'immobile risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 28/02/2006 risulta strumento (Atto pubblico), pubblico ufficiale \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, sede Bari, Repertorio n. 508572 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 7836.1/2006- Reparto PI di Bari in atti dal 08/03/2006 e l'immobile risulta intestato a \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- in data 03/08/2011 risulta la variazione toponomastica Pratica n.BA0368181 in atti dal 03/08/2011. Variazione di toponomastica richiesta dal Comune (n.51264.1/2011);
- in data 05/06/2013 risulta la variazione del 05/06/2013 Pratica n. BA0186817 in atti dal 05/06/2013 G.A.F. Codifica piano incoerente (n. 45315.1/2013);
- in data 9/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie catastale;
- in data 05/07/2017 risulta la variazione toponomastica Pratica n.BA0187923 in atti dal 05/07/2017. Variazione di toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 70463.1/2017);
- in data 14/03/2024 è stata prodotta l'ultima visura catastale (Allegato 1).

In data 28/08/2006 con prot. n. BA0300145 risulta presentato l'ultimo elaborato planimetrico (Allegato 7).

I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

## DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	18	1691	2		A3	4	4,5 vani	76 mq - escluse aree scoperte 74 mq	290,51 €	T		

### Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

A seguito di analisi dei documenti cartacei e del sopralluogo effettuato in data 18/04/2024, si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e la planimetria catastale (Allegato 4) e si sono rilevate le seguenti discordanze:

- diversa distribuzione degli spazi interni e precisamente riguardante la zona giorno, che consta di un unico ambiente con annessa la cucina, e la conformazione della stanza da letto LM e del bagno;
- presenza di veranda sul balcone ubicato nell'angolo Nord-Ovest del prospetto posteriore (foto 4 - 19 - 20).

Poichè tali ed ulteriori discordanze sono rilevabili anche rispetto alla planimetria allegata all'ultimo titolo edilizio L. E. n. 24 del 26/02/1985 (Allegato 5) si dovrà procedere preliminarmente alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni passibili di sanatoria, presso l'amministrazione comunale competente, e successivamente eseguire le correzioni della planimetria catastale del Bene con redazione di DOCFA da presentare all'Agenzia delle Entrate - Direzione provinciale di Bari. Ufficio Provinciale - Territorio. Servizi catastali.

## PRECISAZIONI

---

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma, e, precisando che la documentazione depositata è costituita dalla certificazione notarile sostitutiva, si relaziona quanto segue:

- il certificato notarile risale ad un atto di acquisto originario trascritto in data antecedente i venti anni la trascrizione del pignoramento;
- non risultava depositato l'estratto catastale attuale e storico del Bene, pertanto si è provveduto all'acquisizione della relativa visura storica per immobile (Allegato 1);
- nel certificato notarile sono stati indicati i dati catastali attuali dell'immobile pignorato ma non quelli storici;
- non risultavano depositati i certificati di stato civile degli esecutati e pertanto si è provveduto a richiederli al Comune di Adelfia, dai certificati anagrafici di stato civile acquisiti risulta che \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* sono tra loro coniugati (Allegato 2). L'Ufficio Stato Civile - Servizi Demografici ha trasmesso l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che gli esecutati sono stati coniugati dal 31/07/2007 al 17/10/2016 e in quest'ultima data è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi; dal suddetto certificato, non essendoci alcuna annotazione in merito, si evince che i predetti erano coniugati in regime di comunione legale di beni (Allegato 3).

Si precisa altresì che l'immobile risulta oggetto di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/01/2024 e registrato, presso l'Agenzia delle Entrate al n° 3196-serie 3T in data 14/02/2024, segnalando che la data di sottoscrizione riportata nel contratto di locazione è 20 gennaio 2023, pertanto antecedente di un'annualità rispetto alla data di stipula riportata nella registrazione (Allegato 9).

## PATTI

---

L'immobile alla data del sopralluogo 18/04/2024 risultava in ottimo stato conservativo ed utilizzato come abitazione, essendo stato concesso in locazione al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto cedolare secca di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/01/2024, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate al n° 3196-serie 3T in data 14/02/2024, per il periodo dal 22/01/2024 al 21/01/2028, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata da parte del locatore, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 9).

Si segnala che la data di sottoscrizione riportata nel contratto di locazione è 20 gennaio 2023, ed è pertanto antecedente di un'annualità rispetto alla data di stipula riportata nella registrazione (Allegato 9).

## STATO CONSERVATIVO

---

L'immobile alla data del sopralluogo 18/04/2024 risultava in ottimo stato conservativo.

## PARTI COMUNI

---

L'immobile è parte di un edificio e risulta inserito in un contesto condominiale.

Le parti comuni con le altre u.i.u. sono il cortile ubicato al prospetto posteriore, l'androne d'ingresso, il corpo scala, il lastrico solare, le facciate.

## SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

---

Non si rileva in atti l'esistenza di servitù gravanti sul bene pignorato.

## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

L'immobile è ubicato al piano rialzato di un edificio composto da tre piani fuori terra e un piano seminterrato e servito da un corpo scala con ingresso da via della Repubblica al civico 24 (foto 1 e 2).

L'edificio non è dotato di ascensore; il vano scala ha le pareti rifinite con pittura in ducotone, le pedate e le alzate della scala sono in pietra (foto 5).

L'appartamento è discretamente strutturato da un punto di vista distributivo, in quanto presenta una parziale divisione tra zona notte e zona giorno; esso risulta composto da un ambiente unico di ingresso destinato a Soggiorno/Pranzo (foto 6 - 7 - 8) e annesso al vano cucina (foto 9 e 10), da questo ambiente della zona giorno si accede, sul lato destro, all'ambiente denominato L1 (foto 11 e 12) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) con annesso il vano ripostiglio (foto 13), e sul lato sinistro alla zona notte (foto 14). Quest'ultima è composta da un disimpegno (foto 15) che permette l'accesso al bagno (foto 16) e alla stanza da letto - LM (foto 17 e 18).

L'immobile ha un'esposizione essenzialmente a Nord, con gli affacci dei lati orientati a Nord ed anche ad Est ed a Ovest, con riferimento alle pareti perimetrali laterali del corpo di fabbrica sporgente rispetto alla facciata posteriore dell'edificio (foto 3 e 4).

Gli affacci sul lato Nord sono costituiti dalla finestra dell'ambiente L1 (foto 3 e 11) e dalle portefinestre degli ambienti LM e L1 comunicanti con i due balconi affaccianti sul cortile interno condominiale (foto 19 e 21); l'affaccio della parete perimetrale laterale orientata a Est è costituito dalla portafinestra del vano cucina affaccianti sul balcone angolare della zona giorno, infine l'affaccio della parete perimetrale laterale orientata a Ovest è costituito dalla finestra del bagno affaccianti sul balcone angolare della zona notte (foto 16), ambedue i balconi angolari sono al prospetto posteriore (foto 3 e 4), in particolare il balcone comunicante con l'ambiente LM risulta verandato (foto 4 - 19 - 20).

I lati Est ed Ovest della parte dell'immobile non sporgente rispetto al filo del corpo di fabbrica e il lato Sud sono ciechi e confinanti con altre u.i.u. e col corpo scala.

Le fondazioni sono in c.a.

La struttura portante è costituita da pilastri e travi in c.a.

Il solaio è in laterocemento.

Le pareti esterne sono rifinite con pittura effetto graffiato; ambedue i balconi presentano muri laterali e ringhiere metalliche a disegno semplice (foto 3 - 4 - 20 - 22).

Le pareti interne sono in muratura tinteggiata con pittura di tipo spatolato lucido nella zona giorno e nell'ambiente LM, di tipo spatolato opaco nell'ambiente L1, a ducotone nel disimpegno e nel ripostiglio.

Il vano cucina ha le pareti, compreso il muretto basso di divisione dal Soggiorno/Pranzo, rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni pari a circa cm 63 X 30 (foto 9 - 10 - 26), in particolare il lato frontale e quello laterale, posto a sinistra rispetto all'ingresso, presentano le prime quattro file di piastrelle di formato pari a cm 20 X 20.

La pavimentazione dei balconi è in ceramica di dimensioni cm 10 X 20 (foto 27), le soglie sono in pietra.

La pavimentazione interna è in ceramica di dimensioni cm 30 X 30 in tutto l'appartamento (foto 23), compresa la cucina; tra la zona della cucina e l'ambiente Soggiorno/Pranzo è stata realizzata una fascia di passaggio composta da tre file di piastrelle di ceramica di dimensioni 20 X 24 (foto 24); il battiscopa è del tipo impiallacciato in legno.

Il bagno WC ha la pavimentazione in ceramica di dimensioni pari a cm 20 X 20 ed è rivestito con lo stesso materiale, con interposta una fascia decoro e cornice terminale, fino ad un'altezza totale di m 2,33 (foto 28 e 29).

Gli infissi esterni sono costituiti da ante a battente in anticorodal, a taglio termico, con vetrocamera, tutti corredati di inferriate e tapparelle in PVC, queste ultime sono assenti nei vani cucina e bagno (foto 32).

La veranda è in anticorodal e con vetrocamera (foto 19 e 20).

La porta di ingresso è blindata (foto 30).

Le porte interne sono tamburate con impiallacciatura in legno, le porte delle due stanze presentano una specchiatura centrale in vetro con riquadrature (foto 31), il Ripostiglio ha una porta a soffietto in PVC (foto 12). Al varco di passaggio tra la zona giorno e il disimpegno della zona notte è presente un arco in legno chiuso da un sopraluce (foto 14).

L'impianto elettrico non è a norma di legge, il contatore non è presente nell'appartamento ma è installato al piano seminterrato (foto 35 e 36).

L'impianto idrico consta di n. 4 attacchi per lavabo, n. 1 attacco per wc, n. 1 attacco per bidet, n. 1 attacco per lavatrice, n. 1 attacco per vasca da bagno, n. 1 attacco per piatto doccia; sul balcone verandato sono presenti la lavatrice e un lavatoio (foto 20).

L'impianto termico è presente, ed è autonomo, i radiatori non sono dotati di valvole termostatiche.

E' presente un condizionatore nella stanza da letto LM (foto 33).

Non è stato possibile acquisire dai proprietari del Bene le dichiarazioni di conformità ex lege 46/90 degli impianti elettrico, idrico e termico a servizio dell'immobile.

E' stato prodotto dall'inquilino l'Attestato di Prestazione Energetica - APE, privo della pagina n. 4 e allegato alla presente Perizia (Allegato 10), dal quale risulta che l'appartamento rientra nella classe energetica "F".

La condizione manutentiva dell'immobile è ottima ad eccezione dell'impianto elettrico, il cui stato necessita di opere di adeguamento da eseguirsi nel rispetto delle leggi vigenti di settore; per l'esecuzione delle suddette opere si prevede un costo presunto (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 2.200,00, inclusa IVA pari al 10%.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è stato concesso in locazione al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con contratto cedolare secca di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/01/2024, registrato, presso l'Agenzia delle Entrate al n° 3196-serie 3T in data 14/02/2024, per il periodo dal 22/01/2024 al 21/01/2028, con tacito rinnovo quadriennale alle medesime condizioni, non intervenendo disdetta scritta mediante lettera raccomandata da parte del locatore, almeno sei mesi prima della scadenza (Allegato 9).

Si segnala che la data riportata sul contratto di locazione è 20 gennaio 2023, ed è pertanto antecedente di un'annualità rispetto alla data di stipula riportata nella registrazione (Allegato 9).

Si significa che il canone di locazione mensile è di € 450,00 e sviluppa un canone annuale pari a 5.400,00.

Tale canone non risulta "vile", essendo superiore ai 2/3 del minimo previsto dalle fonti di riferimento, nello specifico:

- l'Agenzia delle Entrate prevede per gli immobili con tipologia "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo Normale situati nella zona centrale/tra strada 206, via della Costituente, prolungamento via Chiancaro, via Guido Rossa, via della Resistenza, via Mattarella, cod. zona B2, microzona 1, un valore di locazione minimo pari a €/mq 2,4, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 80,29, sviluppa un canone annuo pari a € 2.312,35, con un valore corrispondente ai 2/3 pari a € 1.541,56;

- il Borsino Immobiliare prevede per la zona tra strada 206, via della Costituente, prolungamento via Chiancaro, via Guido Rossa, via della Resistenza, via Mattarella per le abitazioni in stabili di fascia media, un valore di locazione minimo pari a €/mq 3,33, che riferito alla superficie convenzionale del cespite pari a mq 80,29, sviluppa un canone annuo pari a € 3.208,38, con un valore corrispondente ai 2/3 pari a € 2.138,92.

Si è verificata la rispondenza del canone al valore di mercato dell'immobile all'attualità, non essendo possibile prevederne il valore al momento della conclusione del contratto, calcolando il valore del

Bene col metodo di capitalizzazione dei redditi.

Considerando il canone di locazione attuale ed invariante fino alla data di scadenza del contratto, tenendo presente le spese in detrazione dovute ai costi di manutenzione ordinaria e straordinaria, alle imposte e alle spese di amministrazione, si sono ottenuti i risultati riportati in tabella:

- A) Reddito lordo € 5.400,00
- B) Spese in detrazione 28,5 %
- C) Reddito annuo netto A - (A x B) = € 3.861,00
- D) Saggio di capitalizzazione 3,4 %

Valore di mercato stimato C/D = € 113.558,82

Il valore di mercato stimato così calcolato risulta superiore al valore di stima del Bene.

### PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 03/03/2000 al 28/02/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		Francesco Rinaldi	03/03/2000	6740	3226
		<b>Trascrizione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	27/03/2000	10206	7002
		<b>Registrazione</b>			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		ufficio del registro di Bari	21/03/2000	1242/1V	
		Dal 28/02/2006	**** Omissis ****	<b>Atto di compravendita</b>	
<b>Rogante</b>	<b>Data</b>			<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
Francesco Reboli	28/02/2006			508572	25403
<b>Trascrizione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Bari - Territorio, Servizio di pubblicità immobiliare	07/03/2006			12094	7836
<b>Registrazione</b>					
<b>Presso</b>	<b>Data</b>			<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
Ufficio del Registro di Gioia del Colle					

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

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

L'immobile era stato acquistato dai sigg.ri \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* con atto di compravendita per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* Rep. 6740, Racc. n. 3226, del 3/03/2000, trascritto il 27/03/2000 al R. G. n. 10206 e R.P. n. 7002.

Gli esecutati in data 28/02/2006 sono divenuti proprietari dell'immobile in forza di atto di compravendita Rep. n. 508572, Racc. n. 25403, per notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, atto inserito in allegato alla presente perizia (Allegato 8).

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

### *Iscrizioni*

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 07/03/2006  
Reg. gen. 12095 - Reg. part. 2065  
Quota: 100%  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Francesco Reboli  
Data: 28/02/2006  
N° repertorio: 508573
- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Bari il 09/09/2022  
Reg. gen. 46636 - Reg. part. 7508  
Quota: 50%  
Importo: € 110.725,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.362,56  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 8698

- **Atto di asservimento - vincolo a parcheggio**

Trascritto a Bari il 11/02/1985

Reg. gen. 4680 - Reg. part. 3767

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico dell'acquirente

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 18/01/2024

Reg. gen. 2814 - Reg. part. 2204

Quota: 100%

A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*

Formalità a carico della procedura

### **Oneri di cancellazione**

L'imprenditore edile \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, in qualità di proprietario del suolo interessato dalla costruzione del fabbricato a cui il Bene si appartiene, ha asservito, a favore del Comune di Adelfia, ai manufatti edilizi da realizzarsi, l'area che ha espresso la relativa volumetria e si è obbligato a destinare a parcheggio privato l'area di mq 830 di pertinenza delle costruzioni a realizzarsi. L'atto a rogito del notaio \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* in Bari Rep. n. 234935 del 8/02/1985 e registrato a Bari il 13/02/1985 al n. 3294 e la relativa nota di trascrizione Reg. gen. 4680, Reg. part. 3767 del 11/02/1985 sono allegati alla presente perizia (Allegato 11).

Dalle informative ricevute presso l'Agenzia del territorio si è appurato che gli oneri di cancellazione a carico della procedura, consisteranno nelle cancellazioni della nota di trascrizione del verbale di pignoramento e delle iscrizioni di ipoteche e, contestualmente, si presume che saranno da corrispondere per ogni annotamento, gli importi che attualmente risultano essere:

- costo della cancellazione della nota di trascrizione € 294,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca volontaria € 35,00
- costo della cancellazione della iscrizione di ipoteca della riscossione € 647,62

per un costo totale di € 976,62.

## NORMATIVA URBANISTICA

Il Piano Urbanistico Generale - PUG vigente del Comune di Adelfia è stato approvato con Delibera di C. C. n. 8 del 22/04/2013, pubblicata sul BURP n. 95 dell'11/07/2013, e successiva variante approvata con Delibera di C. C. n. 3 del 30/03/2023, pubblicata sul BURP n. 44 dell'11/05/2023.

L'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Urbanistico Generale:

- PUG/Strutturale in Contesto urbano consolidato da mantenere e qualificare
- PUG/Programmatico: CUC - Contesto urbano consolidato

come evidente dalla consultazione del Certificato di destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T. Puglia (Allegato 12).

Tale zona è normata dagli Art.li 19.2 - 28.1.3 - 30.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG vigente (Allegato 13).

Precedentemente alla vigenza del PUG, all'epoca della costruzione dell'edificio cui il Bene si appartiene, la zona era regolamentata dal Programma di Fabbricazione approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 1997 del 7/12/1973, e tipizzata zona B2 di completamento.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile non risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. L'immobile risulta agibile.

- Licenza edilizia n.236 rilasciata dal Sindaco del Comune di Adelfia in data 28/04/1979 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione di palazzina e case a schiera alla contrada S. Anna (Allegato 14);
- Concessione edilizia n.24 rilasciata dal Sindaco del Comune di Adelfia in data 26/02/1985 al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* per costruzione abitazioni - palazzine D/E e variante planimetrica L. E. n. 236/79 alla via Longo (Allegato 5);
- Dichiarazione di Abitabilità n. 18 rilasciata dal Sindaco del Comune di Adelfia in data 22/10/1986 (Allegato 15).

Si precisa, giusta attestazione presente agli atti del Comune di Adelfia e rilasciata dal tecnico comunale in data 24/02/1988 (Allegato 16) che:

- la Licenza edilizia n.236/79 in data 2/01/1981 veniva volturata al sig. \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*;
- la Licenza edilizia n.236/79 riguardava la costruzione delle palazzine A1 - B - A2 alla contrada S. Anna, palazzine che nel progetto assentito con Concessione edilizia n.24/85 venivano individuate rispettivamente con A - B - C; il Bene de quo è inserito nella palazzina C, giusta estratto di mappa Foglio 18 (Allegato 17);
- la Dichiarazione di Abitabilità n. 18 del 22/10/1986 veniva rilasciata relativamente alla palazzina C.

### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità**

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

A seguito di analisi del progetto allegato alla Licenza Edilizia n. n.24/85 (Allegato 5) e del sopralluogo effettuato in data 18/04/2024 si è riscontrata la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi, come rappresentato nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) e il progetto approvato.

Le discordanze rilevate riguardano la distribuzione degli ambienti interni (varianti interne al Bene) - la conformazione della sagoma dell'immobile (varianti interne al fabbricato) - il numero, la tipologia e la posizione delle aperture sui prospetti (varianti prospettiche).

Tali discordanze sono di seguito elencate:

1. maggiore lunghezza, di circa m 1,00 del muro perimetrale esterno orientato a Nord, con specifico riferimento al prospetto posteriore dell'avancorpo, sporgente rispetto al filo di fabbrica (foto 3 e 4);
2. diversa conformazione planimetrica dell'appartamento, con specifico riferimento ai muri perimetrali interni, orientati ad Ovest e ad Est e confinanti con le u.i.u. adiacenti, rispettivamente contraddistinte in catasto ai sub 1 e 3;
3. maggiore consistenza di circa mq 10 dell'immobile, per la presenza di un ambiente, denominato L1 nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6), la cui superficie nel progetto approvato è accorpata all'unità adiacente contraddistinta come sub 3 (foto 11 e 12);
4. diversa disposizione e distribuzione degli ambienti interni specificatamente:
  - nel progetto approvato l'appartamento risulta costituito da un ingresso comunicante con un ripostiglio e col bagno, un soggiorno comunicante con la cucina, un ambiente Letto; due balconi al prospetto posteriore, comunicanti rispettivamente con una camera da letto e con il Soggiorno-Pranzo;
  - allo stato dei luoghi l'appartamento risulta costituito da un ambiente unico di ingresso destinato a Soggiorno/Pranzo (foto 6 - 7 - 8) e annesso al vano cucina (foto 9 e 10), dal Soggiorno si accede, sul lato destro (foto 7), all'ambiente denominato L1 (foto 11 e 12) nell'elaborato grafico "Lotto unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi" (Allegato 6) comunicante col vano ripostiglio (foto 13), e sul lato sinistro alla zona notte (foto 14). Quest'ultima è composta da un disimpegno (foto 15) che permette l'accesso al bagno (foto 16) e alla stanza da letto - LM (foto 17 e 18). Due balconi angolari al prospetto posteriore sono comunicanti rispettivamente con la camera da letto LM (foto 19 e 20) e con il Soggiorno-Pranzo (foto 21 e 22);
5. varianti prospettiche riscontrabili ai prospetti dell'avancorpo, sporgente rispetto al filo di fabbrica, e più precisamente al prospetti orientati a Ovest ed a Est, per la presenza rispettivamente di una finestra e di una portafinestra, e al prospetto orientato a Nord per l'assenza di finestra (foto 3 e 4);
6. presenza di veranda sul balcone ubicato nell'angolo Nord-Ovest del prospetto posteriore (foto 4 - 19 - 20).

Si significa che:

- la difformità rilevata al punto 1. pur incidendo sui parametri di progetto approvato, quale opera realizzata in difformità rispetto al titolo edilizio, è sanabile con l'applicazione degli artt. 37 e 34 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., essendo una variante non eliminabile senza pregiudizio per la parte eseguita in conformità; la suddetta difformità è comune anche alle altre unità facenti parte del fabbricato, cui il Bene si appartiene, poichè variante della sagoma del corpo di fabbrica. In virtù di tali considerazioni si presume l'attivazione da parte del Comune di Adelfia di un procedimento monitorio, che coinvolga anche l'amministrazione condominiale, atto a sanare tale variante, in difformità da quanto approvato col titolo edilizio, il cui costo della sanzione sarà da corrispondersi per ogni singola unità immobiliare;

- le difformità rilevate ai punti 2. - 3. - 4. non incidono sui parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti interne, per quanto è stato possibile accertare dal rilievo del solo Bene oggetto della presente perizia, e sono opere realizzate in parziale difformità rispetto al titolo edilizio, da sanarsi con l'applicazione dell'art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i.; le suddette difformità sono varianti della

sagoma e della distribuzione planimetrica interna dell'immobile, e nel caso de quo, interessanti anche gli immobili confinanti col presente Bene, sia per quanto attiene la diversa disposizione dei muri di separazione reciproca che le relative sagome d'ingombro. In virtù di tali considerazioni si presume l'attivazione da parte del Comune di Adelfia di un procedimento monitorio, atto a sanare le ulteriori opere eseguite anche alle u.i.u. confinanti col Bene, in difformità da quanto approvato col titolo edilizio, il cui costo della sanzione, giusta c. 5 dell'art. 6 bis del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i., sarà da corrispondersi per ogni singola unità immobiliare;

- le difformità rilevate al punto 5. non incidono sui parametri di progetto approvato, trattandosi di varianti prospettiche, da sanarsi con l'applicazione dell'art. 37 del D. P. R. 380/2001 e s. m. e i.;

- la difformità rilevata al punto 6. incide sui parametri di progetto approvato, poichè determina un aumento del volume e della superficie coperta assentiti; inoltre per tale tipologia di abuso non è possibile ravvedere la sanatoria, stante la condizione di accertamento di conformità, che si presume debba interessare il fabbricato nella sua interezza e che, pertanto, non permette all'attualità di avere contezza dell'eventuale possibilità di realizzazione di maggiori consistenze in termini di volumi e superfici; pertanto si prevede la demolizione della veranda.

Per quanto attiene le opere di adeguamento dell'appartamento per lo stato d'uso e manutenzione si rappresenta la necessità dell'adeguamento dell'impianto elettrico nel rispetto delle leggi vigenti di settore; per tale opera si presume un costo (comprensivo delle eventuali correlate opere murarie) pari a circa € 2.200,00, inclusa IVA pari al 10%.

A seguito di quanto sopra sarà necessario presentare una S.C.I.A. a sanatoria presso l'amministrazione comunale competente, finalizzata alla legittimazione edilizia e urbanistica delle variazioni su specificate e alla eliminazione delle opere non sanabili, consistenti nella rimozione della veranda.

Successivamente si dovrà provvedere alla variazione catastale.

Le suddette opere e procedure comporteranno i seguenti costi:

- |                                                                                                                                                                      |            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| - Costo per opere di adeguamento dell'impianto elettrico, inclusa IVA pari al 10%                                                                                    | € 2.200,00 |
| - Costo delle opere di rimozione della veranda, inclusa IVA pari al 10%                                                                                              | € 264,04   |
| - Onere professionale per pratica S.C.I.A. a sanatoria da presentare al Comune di Adelfia, comprendente redazione elaborati grafici e scrittografici                 | € 1.000,00 |
| - Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Adelfia per diversa distribuzione di spazi interni                                                               | € 1.000,00 |
| - Sanzione pecuniaria da corrispondere al Comune di Adelfia per varianti prospettiche                                                                                | € 516,00   |
| - Diritti di segreteria da corrispondere al Comune di Adelfia per pratica S.C.I.A.                                                                                   | € 110,00   |
| - Onere professionale per variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA, compresi gli oneri da pagare all'Agenzia del Territorio                                        | € 500,00   |
| - Oneri fiscali (IVA e Cassa Previdenza ) sul totale delle prestazioni professionali (pratica per S.C.I.A. a sanatoria - variazione catastale dell'u.i.u. con DOCFA) | € 389,76   |

per una spesa presunta totale di € 5.979,80.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

### *Spese condominiali*

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 216,00

L'amministratore p. t. del condominio cui si appartiene l'immobile de quo ha comunicato con nota, trasmessa a mezzo mail del 13/06/2024 (Allegato 18), che:

- la rata condominiale ordinaria mensile, a carico degli esecutati, è pari a € 18,00, esclusi consumi AQP;
- per quanto attiene la situazione debitoria dei proprietari dell'immobile, alla data del 13/06/2024, il debito ammonta ad € 4.747.88, salvo ulteriori somme a conguaglio e non ancora conteggiate;
- non sono state deliberate spese condominiali straordinarie;
- non ci sono procedimenti giudiziari in corso, relativi all'immobile pignorato.

Dovendo procedere alla stima del bene è stato necessario determinare il giusto prezzo o valore venale dell'immobile, al momento della redazione della presente perizia, al fine della vendita; il criterio del più probabile valore di mercato esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità monetaria ed un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta del bene sul mercato.

Alla luce di tutto quanto sopra la stima dell'immobile è stata eseguita con il metodo sintetico-comparativo (MCA - Market Comparison Approach) e parametrico, metodo che si basa sul confronto con le quotazioni di immobili esistenti nella zona, aventi stesse caratteristiche, e aggiustamenti sistematici di tali quotazioni, in base alle caratteristiche degli immobili assunti a confronto rispetto alle corrispondenti caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

Tali dati rivengono dall'analisi dei prezzi di mercato con particolare riferimento a quelli stabiliti dal Borsino Immobiliare Nazionale, dall'Osservatorio dei valori immobiliari - OMI della Agenzia delle Entrate, da ricerca dei dati relativi ad atti di immobili compravenduti riportati sul sito dell'Agenzia delle Entrate e da indagini di mercato immobiliare effettuate telefonicamente ed on line riguardanti immobili in vendita nel comune di Adelfia, relativamente a quelli ubicati in prossimità del bene oggetto della presente Perizia.

Poiché i prezzi di mercato hanno un range di riferimento il valore commerciale del bene pignorato è stato inoltre determinato a seguito della definizione di parametri, di tipo intrinseco ed estrinseco, atti a precisare la reale potenzialità del valore dell'immobile, ossia per apprezzamenti e detrazioni (SAD) del valore base.

Pertanto il Bene è stato comparato ad un ipotetico Bene di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di definire dei coefficienti, incrementali e decrementali, e addivenire ad un coefficiente finale, di trasposizione delle differenze, rilevate in termini economici, tra il bene oggetto di stima e quello di comparazione. Tale comparazione è stata effettuata sulla base delle seguenti variabili connotanti i beni di tipologia residenziale:

- caratteristiche della zona di tipo posizionale, funzionale ed estetico
- caratteristiche dell'edificio cui l'immobile si appartiene di tipo funzionali, estetiche, sociali e conservative
- caratteristiche del Bene di tipo funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative.

Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame delle predette documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale valutazione, volta a determinare gli attuali valori di mercato, indicando sia i valori per metro quadro che i valori complessivi, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima, riferito alla data in cui sono state effettuate le predette indagini e comparazioni.

La scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Adelfia (BA) alla via della Repubblica n. 24, in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche essendo servita dalle principali infrastrutture cittadine e dotata di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo della prima rampa di scale. L'appartamento è composto di tre vani e accessori, con pertinenziale posto auto scoperto sito nel cortile interno all'edificio. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata).

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 72.525,15

Si è in presenza di un immobile senza vincoli urbanistici, per il quale è riscontrabile nella zona in esame un mercato immobiliare di beni confrontabili per destinazione d'uso e caratteristiche tipologiche e morfologiche, e per il quale la dottrina estimale ammette tale metodo diretto basato sulla comparazione, avendo anche conoscenza dei prezzi di compravendita di beni simili al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello attuale di stima e dei prezzi offerti a seguito di consultazione telefonica e delle pubblicazioni on line di agenzie immobiliari, relativamente ad immobili con caratteristiche di ubicazione e tipologiche similari.

Dalla consultazione della Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate i valori di mercato - Anno 2023 - semestre 2 - degli immobili con destinazione d'uso Residenziale, Abitazioni di tipo economico, stato conservativo definibile "normale", nella zona Centrale/strada provinciale 206, via della Costituente, prolungamento via Chiancaro, via Guido Rossa, via della Resistenza, via Mattarella, cod. zona B2, microzona 1, variano da un minimo di € 700/mq ed un massimo di € 1.000/mq con un valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, pari a €/mq 782,50.

Il Borsino Immobiliare Nazionale attualmente riporta, per la medesima zona tra strada provinciale 206, via della Costituente, prolungamento via Chiancaro, via Guido Rossa, via della Resistenza, via Mattarella, nel comune di Adelfia, alla voce Abitazioni in stabili di fascia media un valore medio pari a €/mq 1.275,00.

E' stata effettuata un'indagine di mercato immobiliare telefonica, presso le agenzie operanti nel comune di Adelfia, e on-line sul sito Immobiliare.it (composta da 12 osservazioni dei prezzi offerte) dalla quale, pur evidenziando la scarsità dei dati disponibili, sono emersi valori di riferimento collocabili in un range pari a €/mq 1.000,00 - 1.600,00 per gli immobili, di simile consistenza, in vendita nella stessa zona individuata dall'Osservatorio mercato Immobiliare - OMI come zona B2, con un prezzo unitario medio di offerta pari a circa €/mq 1.400,00.

Infine dalla consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate è stato possibile reperire i dati relativi ad atti di immobili compravenduti, da giugno 2023 a dicembre 2023, nella zona OMI B2 del Comune di Adelfia con destinazione catastale A/3 - Residenziale di tipo economico, dai quali emergono valori di vendita, per immobili di varia consistenza, rientranti in un range pari a circa € 80.000,00 - € 150.000, con valori unitari rientranti in un range pari a circa €/mq 600 - €/mq 1.500 e con un valore medio di vendita unitario calcolabile pari a circa €/mq 1.000,00.

Per tutto quanto sopra si terrà conto di un valore medio tra il valore normale, determinato secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate nell'Allegato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 182 del 7/08/2007, e quello riveniente dal Borsino Immobiliare, ottenendo un valore pari a €/mq 1.028,75, rientrante nel range dei prezzi offerte riferentesi ad appartamenti comparabili per tipologia al Bene de quo, ed anche allineato al valore medio di vendita riveniente dalla

consultazione dei valori immobiliari dichiarati effettuata sul sito dell'Agenzia delle Entrate.

Al fine di ponderare specificatamente il valore di mercato all'immobile oggetto della stima, rispetto a quello cui genericamente si riferisce il predetto valore, si utilizzeranno idonei fattori incrementali e decrementali, operando una stima per apprezzamenti e detrazioni, la cui fonte di riferimento è il "Manuale operativo degli standard di stima immobiliare" di G. Castello edito da Wolters Kluwer Italia.

Per quanto attiene le caratteristiche della zona, pur segnalando che quelle posizionali sono state in parte già considerate nei su citati valori di riferimento (prezzi offerta e valori OMI), si sono ponderate anche le caratteristiche della zona di tipo funzionale ed estetico.

Si evidenzia che il bene ha un buon fattore ubicazionale, infatti è situato a circa 400 mt di distanza da piazza Triste, e nelle vicinanze di un luogo di particolare pregio, la chiesetta rettoria di Maria Santissima della Pietà (coef. 1,028).

Il contesto urbano è dotato di tutte le infrastrutture a rete e puntuali, in un'area dotata, nelle immediate vicinanze, di uffici e servizi pubblici, collegamenti pubblici, scuole, impianti sportivi, esercizi commerciali e spazi verdi (coef. 1,074).

Per quanto attiene le caratteristiche estetiche della zona si evidenzia la non presenza di elementi artificiali dequalificanti e la presenza di aree verde fruibili nella zona (coef. 1,015).

Per quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,120.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'edificio, cui l'immobile si appartiene, si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, sociali e conservative.

L'edificio è dotato di tutti gli impianti comuni indispensabili ed è un palazzo di tre piani fuori terra senza ascensore (coef. 1,002).

Dal punto di vista estetico presenta buone peculiarità estetiche delle parti condominiali, un apprezzabile ordine nel disegno delle facciate e nella composizione architettonica, pur conservando materiali e rifiniture dell'epoca di costruzione (anno 1986) (coef. 1,012).

Le caratteristiche di tipo sociale sono buone, per quello che è dato di conoscere (coef. 1,016).

Infine per lo stato conservativo, lo stabile non necessita nell'immediato di lavori manutentivi, per quanto apprezzabile esternamente ed visivamente e riferito dall'amministratore del condominio (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per questo parametro un coefficiente finale pari a 1,030.

Per quanto attiene le caratteristiche dell'immobile si sono ponderate le caratteristiche funzionali, estetiche, dimensionali, posizionali e conservative, che qui di seguito si analizzeranno nel dettaglio.

Caratteristiche funzionali: il bene gode di un scarso fattore di illuminazione, non essendo pienamente verificato negli ambienti destinati a camere da letto il rapporto tra la superficie calpestabile e la superficie illuminante; ha una buona ventilazione, data l'altezza interna dei locali e i tipi di affaccio; l'esposizione rispetto ai punti cardinali è normale; i valori dimensionali dei singoli ambienti sono ottimi rapportati ad un nucleo abitanti composto da tre persone; i valori distributivi sono scarsi atteso che l'appartamento non risulta ben strutturato, presentando una disposizione interna tale da non permette una razionale fruizione di tutti gli ambienti; non presenta zone cosiddette "morte"; è presente un bagno e un vano ripostiglio; il vano cucina è qualitativamente normale in base ai parametri tecnici standard di riferimento e considerato che risulta annesso all'ambiente Soggiorno/Pranzo; la classe energetica è la "F" (coef. 0,879).

Caratteristiche estetiche: gli interni presentano finiture con normali peculiarità estetiche e utilizzo di materiali di buona qualità, con particolare riferimento agli infissi interni ed esterni (coef. 1,029).

Caratteristiche posizionali: il bene occupa il piano rialzato di uno stabile senza ascensore, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate; ha la veduta dell'ambiente Soggiorno sul cortile interno condominiale

(coef. 0,991).

Caratteristiche dimensionali: la superficie commerciale corrisponde ad un taglio dimensionale buono dal punto di vista dell'appetibilità commerciale, ma questo parametro è stato già considerato nel calcolo del valore normale secondo i criteri disposti dall'Agenzia delle Entrate (coef. 1,000).

Caratteristiche conservative: lo stato conservativo degli interni è normale e apparentemente privo di opere necessarie per lo stato d'uso e di manutenzione, ad eccezione delle opere di adeguamento dell'impianto elettrico alle leggi vigenti di settore, il cui importo è stato già calcolato nel paragrafo delle "Caratteristiche costruttive prevalenti"; pertanto per questa caratteristica si assume un coefficiente invariante (coef. 1,000).

Per tutto quanto sopra si assume per quest'ultimo parametro, complessivamente inteso, un coefficiente finale pari a 0,896.

Il rapporto finale di aggiustamento del Bene, ottenuto dai tre rapporti strumentali complessivi della zona, dell'edificio e dell'alloggio, equivale al coefficiente 1,033.

Per tutto quanto sopra si è applicato il suddetto coefficiente al valore unitario sopra determinato (€/mq 1.028,75) ottenendo un valore finale di riferimento equivalente a € 1.062,69; a quest'ultimo è stato applicato un abbattimento forfettario (richiesto dai quesiti conferiti) pari al 15%, per l'assenza di garanzia di vizi occulti.

In conclusione si ritiene di poter assegnare il valore di € 903,29 per unità di superficie dell'unità immobiliare, che sviluppa un valore complessivo di € 72.525,15.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato	80,29 mq	903,29 €/mq	€ 72.525,15	100,00%	€ 72.525,15
Valore di stima:					€ 72.525,15

**Valore di stima: € 72.525,15**

## Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Stato d'uso e di manutenzione	2200,00	€
Oneri di regolarizzazione urbanistica	3779,80	€

**Valore di stima al netto del valore dei deprezzamenti: € 66.545,35**

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Esperta ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 19/06/2024

L'Esperta ex art. 568 c.p.c.  
Arch. Mesto Ursini Anna

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visura storica per immobile Fg. 18 - P.la 1691- sub 2 (Aggiornamento al 14/03/2024)
- ✓ N° 2 Altri allegati - Certificati di stato civile degli esecutati (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 3 Altri allegati - Estratto per riassunto atto di matrimonio (Aggiornamento al 21/03/2024)
- ✓ N° 4 Planimetrie catastali - Planimetria della u.i.u. Fg. 18 - P.la 1691 - sub 2
- ✓ N° 5 Concessione edilizia - C. E. n. 24 del 26-02-1985 con allegate n. 2 tavole grafiche
- ✓ N° 6 Altri allegati - Lotto Unico - Bene n. 1 - Foglio 18, p.la 1691, sub 2. Planimetria stato dei luoghi
- ✓ N° 7 Planimetrie catastali - Elaborato planimetrico (Aggiornamento al 28/08/2006)
- ✓ N° 8 Atto di provenienza - Atto di compravendita Rep. n. 508572 Racc. n. 25403 del 28-02-2006 (Aggiornamento al 28/02/2006)
- ✓ N° 9 Altri allegati - Contratto di locazione
- ✓ N° 10 Altri allegati - APE - 7200224000471217 del 30/01/2024 (Aggiornamento al 30/01/2024)
- ✓ N° 11 Altri allegati - Atto di asservimento - Vincolo a parcheggio Rep. n. 234935 dell'8-02-1985 e nota di trascrizione R. G. n. 4680, R. P. n. 3767 del 11-02-1985
- ✓ N° 12 Certificato destinazione urbanistica - Comune di Adelfia. Certificato di destinazione urbanistica elaborato dal S.I.T. Puglia
- ✓ N° 13 Altri allegati - Comune di Adelfia. Stralcio N. T. A. del P. U. G. Artt.li 19.2 - 28.1.3 - 30.3
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - C. E. n. 236 del 28-04-1979
- ✓ N° 15 Certificato di agibilità / abitabilità - Dichiarazione di Abitabilità (Aggiornamento al 22/10/1986)
- ✓ N° 16 Altri allegati - Comune di Adelfia - Attestazione del 24-02-1988 (Aggiornamento al 24/02/1988)
- ✓ N° 17 Estratti di mappa - Estratto di mappa - Comune di Adelfia Fg 18, pt 1691 (Aggiornamento al 25/01/2024)
- ✓ N° 18 Altri allegati - Nota di riscontro del amministratore condominiale
- ✓ N° 19 Foto - Documentazione fotografica
- ✓ N° 20 Altri allegati - Verbale di sopralluogo (Aggiornamento al 18/04/2024)
- ✓ N° 21 Altri allegati - Foglio riassuntivo identificativo catastale del Bene periziato
- ✓ N° 22 Altri allegati - Checklist

**LOTTO UNICO**

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato

Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Adelfia (BA) alla via della Repubblica n. 24, in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche essendo servita dalle principali infrastrutture cittadine e dotata di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo della prima rampa di scale. L'appartamento è composto di tre vani e accessori, con pertinenziale posto auto scoperto sito nel cortile interno all'edificio. Il Bene è di proprietà di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutato) e \*\*\*\* Omissis \*\*\*\* (esecutata). Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2, Categoria A3 L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1) Destinazione urbanistica: l'immobile fa parte di un fabbricato per civile abitazione ricadente nel Piano Urbanistico Generale: - PUG/Strutturale in Contesto urbano consolidato da mantenere e qualificare - PUG/Programmatico: CUC - Contesto urbano consolidato. Tale zona è normata dagli Art.li 19.2 - 28.1.3 - 30.3 delle Norme Tecniche di Attuazione del PUG vigente.

Precedentemente alla vigenza del PUG, all'epoca della costruzione dell'edificio cui il Bene si appartiene, la zona era regolamentata dal Programma di Fabbricazione approvato con Decreto Regionale n. 1997 del 7/12/1973, e tipizzata B2 di completamento.

**LOTTO UNICO - VALORE DI STIMA: € 72.525,15**

**Prezzo base d'asta: € 66.545,35** – corrispondente al valore del Lotto deprezzato degli oneri, calcolati all'attualità, che si prevede di sostenere per opere, adeguamenti, ripristini, regolarità edilizia, urbanistica e catastale.

<b>Bene N° 1 - Appartamento</b>			
<b>Ubicazione:</b>	Adelfia (BA) - via della Repubblica n. 24, interno 2, piano rialzato		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 18, Part. 1691, Sub. 2, Categoria A3	<b>Superficie</b>	80,29 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile alla data del sopralluogo 18/04/2024 risultava in ottimo stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Trattasi di appartamento per civile abitazione ubicato al piano rialzato dell'edificio sito in Adelfia (BA) alla via della Repubblica n. 24, in una zona periferica con buone caratteristiche urbanistiche essendo servita dalle principali infrastrutture cittadine e dotata di spazi di parcheggio. All'immobile si accede dall'androne e dalla porta frontale sul pianerottolo di arrivo della prima rampa di scale. L'appartamento è composto di tre vani e accessori, con pertinenziale posto auto scoperto sito nel cortile interno all'edificio. Il Bene è di proprietà di **** Omissis **** (esecutato) e **** Omissis **** (esecutata).		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:</b>	SI		

## FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

### Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo  
Iscritto a Bari il 07/03/2006  
Reg. gen. 12095 - Reg. part. 2065  
Quota: 100%  
Importo: € 280.000,00  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 140.000,00  
Rogante: Francesco Reboli  
Data: 28/02/2006  
N° repertorio: 508573
- **Ipoteca della riscossione** derivante da atto dell'Agenzia delle Entrate  
Iscritto a Bari il 09/09/2022  
Reg. gen. 46636 - Reg. part. 7508  
Quota: 50%  
Importo: € 110.725,12  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura  
Capitale: € 55.362,56  
Data: 09/09/2022  
N° repertorio: 8698
- **Verbale di pignoramento immobili**  
Trascritto a Bari il 18/01/2024  
Reg. gen. 2814 - Reg. part. 2204  
Quota: 100%  
A favore di \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Contro \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*, \*\*\*\* Omissis \*\*\*\*  
Formalità a carico della procedura