
TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione

Dott.ssa Laura Fazio

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Rosa Carmela Covella

nell'Esecuzione Immobiliare n. 50/2019 riunita alla n. 99/2019 del R.G.E.

promossa da

Lubrichimica S.p.A.
Piazza G. Garibaldi, 3
Napoli

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.
Via A. Spinelli, 30
Roma

presso

Avv. Savino Lacerenza
savinolacerenza@pec.it
Via L. Cariglia n.58/D
71122- Foggia

Avv. Massimo D'Arcangelo
massimo.darcangelo@pec.giuffre.it
Piazza U. Giordano,13/
71122- Foggia

contro

Ing. Rosa Carmela Covella
70023 Gioia del Colle (Ba) - Via Federico II di Svevia, 3749/C
tel. 080.3432593 - 334.3489699
rosacovella@libero.it
rosacarmela.covella@ingpec.eu

INDICE

1. Incarico.....	3
2. Controllo della documentazione art. 567 c.p.c.....	7
3. Svolgimento operazioni peritali	7
4. Identificazione dei beni e formazione dei lotti	8
5. Confini.....	9
6. Titolarità.....	9
7. Descrizione analitica lotto unico	9
8. Consistenza lotto unico	15
9. Dati Catastali.....	16
10. Parti Comuni	19
11. Stato di occupazione.....	19
12. Provenienze Ventennali	20
13. Formalità pregiudizievoli	21
14. Altre formalità.....	23
15. Regolarità edilizia ed urbanistica.....	23
16. Stima del lotto unico.....	24

ALLEGATI

Allegato 01	Estratto dell'Atto di Matrimonio
Allegato 02	Comunicazioni alle parti
Allegato 03	Verbale
Allegato 04	Visura storica e planimetria catastale appartamento
Allegato 05	Visura storica e planimetria catastale locale autorimessa
Allegato 06	Atto notarile di provenienza
Allegato 07	Planimetrie da rilievo
Allegato 08	Ispezione ipotecaria
Allegato 09	Pratiche edilizie
Allegato 10	Autorizzazione di abitabilità
Allegato 11	Documentazione fotografica
Allegato 12	Schema per asta

1. INCARICO

Con decreto del 04/01/2019, notificato il 07/01/2019, il Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Assunta Napoliello nominava quale esperto stimatore la sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, con studio in Via Federico II di Svevia, 3749/C - Gioia del Colle (BA), invitandola a trasmettere l'atto di giuramento e di accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale, e fissava ex art. 569 c.p.c. l'udienza al 20/06/2019.

Di seguito il quesito richiesto alla sottoscritta ed oggetto dell'odierna perizia di stima:

Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

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

· se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

· se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data and antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

· se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

*4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenziando in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al

N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a 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);

10) 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;

11) 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del

debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

2. CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 C.P.C.

Dall'esame della documentazione presente nel fascicolo telematico si rileva che il creditore procedente ha depositato quanto segue:

- sia la certificazione notarile sostitutiva estesa al ventennio precedente alla data del pignoramento con indicazione dei dati catastali sia la certificazione ipotecaria;
- non è presente il certificato di stato di civile dell'esecutato. Quindi è stato acquisito dalla scrivente, l'Estratto dell'Atto di Matrimonio (cfr. All. n. 01 - Estratto dell'Atto di Matrimonio), presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Casamassima dal quale si evince che i debitori Sig.ri [REDACTED] hanno contratto matrimonio il [REDACTED] in regime di comunione dei beni e successivamente con Provvedimento del Tribunale di Bari del 29/12/2016 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

3. SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta Ing. Rosa Carmela Covella, trasmesso il 09/04/2019 l'atto di giuramento ed accettazione dell'incarico, con deposito telematico in modalità PCT, di concerto con il custode giudiziario Avv. Angela Antonicelli, ha comunicato il 15/04/2019 a mezzo P.E.C. per il creditore procedente e a mezzo Raccomandata A.R. per i debitori, l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 29/04/2019 alle ore 11,00, presso i luoghi oggetto di esecuzione. (cfr. All. n. 02 - Comunicazioni alle parti).

Nel giorno e all'ora stabiliti, come preventivamente comunicato alle parti, la scrivente insieme al custode giudiziario, si è recata sui luoghi oggetto di procedura ma, per mancato ritiro della Raccomandata precedentemente inviata, i proprietari non erano presenti e non si è potuto procedere al sopralluogo peritale. Quindi presi accordi con gli stessi, si sono rimandate le operazioni al giorno 08/05/2019 ed ancora alle ore 9,30 del giorno 14/05/2019. In tale ultima data i proprietari Sig.ri [REDACTED], hanno consentito l'agevole accesso ai luoghi e si è proceduto con rilievi metrici e fotografici interni ed esterni delle unità

immobiliari, eseguiti dalla scrivente alla presenza del custode giudiziario Avv. Angela Antonicelli, come meglio descritto nel verbale allegato (cfr. All. n. 03 – Verbale).

Inoltre per l'esaustivo svolgimento del compito affidatole, oltre al suddetto sopralluogo, la sottoscritta ha effettuato in tempi diversi, opportune e ulteriori ricerche, presso gli uffici pubblici e privati competenti, in relazione all' unità immobiliare oggetto di procedura, ovvero: l'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari; l'Ufficio Anagrafe e l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI E FORMAZIONE DEI LOTTI

I beni oggetto dell'atto di pignoramento sono costituiti dalle seguenti due unità immobiliari:

1) Appartamento in Casamassima (Ba) alla Via Parigi n. 1, posto al quarto piano, sul piano terra, avente porta di ingresso posta di fronte a sinistra di chi sale le scale, composto da ingresso salone, cucina abitabile, tre camere da letto, due bagni, corridoio, ripostiglio e tre balconi.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (Ba) al Foglio n. 23 Particella n. 1106 Subalterno n. 30, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5,5 vani, Superficie catastale 122 mq - Totale escluse aree scoperte 114 mq, Rendita Euro 511,29 - Via Noicattaro piano: 4 interno 8 scala A (Cfr. All. n. 04 -Visura storica e planimetria catastale appartamento).

2) Locale autorimessa in Casamassima (Ba) alla Via Londra, posto al piano interrato contraddistinto con la lettera 7/A, con accesso dalla terza saracinesca a sinistra di chi scende la rampa condominiale e svolta a destra, costituito da un unico vano dell'estensione di circa 21 mq.

Identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Casamassima (Ba) al Foglio n. 23 Particella n. 1106 Subalterno n. 98, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 21 mq, Superficie catastale 23 mq, Rendita Euro 39,04 - Via Noicattaro piano: S1 scala A (Cfr. All. n. 05- Visura storica e planimetria catastale garage)

Entrambi le unità immobiliari, appartamento e garage, risultano intestate a:

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE
GIUDIZIARIE

- Proprietario 1/2

- Proprietario 1/2

Tali due unità immobiliari sebbene singolarmente individuabili catastalmente, valutando la loro ubicazione e destinazione d'uso ed in considerazione del fatto che il garage è pertinenziale all'appartamento, possono costituire un LOTTO UNICO.

5. CONFINI

Confini appartamento

L'appartamento porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord con vano ascensore e scala condominiale e appartamento di altra proprietà avente accesso dallo stesso pianerottolo, a Sud con area annessa al fabbricato, ad Est con Via Londra e ad Ovest con Via Parigi, salvo altri.

Confini locale autorimessa

Il garage porzione del lotto unico oggetto di procedura, confina a Nord garage di altra proprietà dello stesso condominio, a Sud con garage di altra proprietà dello stesso condominio, ad Est con corsia di disimpegno e manovra comune e ad Ovest con intercapedine del fabbricato.

6. TITOLARITÀ

I due beni costituenti nel loro insieme il lotto unico oggetto dell'esecuzione risultano di proprietà dei Sig.ri

- Proprietari in quote eguali, comuni ed indivise (cfr.

All. n. 06 - Atto Notarile di provenienza).

7. DESCRIZIONE ANALITICA LOTTO UNICO

L'appartamento ed il locale autorimessa costituenti il lotto unico oggetto di valutazione, sono porzione del fabbricato condominiale situato nella zona periferica a Nord di Casamassima, nelle vicinanze della Strada Statale 100 Bari-Taranto e del centro commerciale Auchan. La zona di ubicazione del fabbricato dista poco più di 1 Km dal centro di Casamassima e risulta completamente urbanizzata sia a livello primario che secondario.



Stralcio cartografico di Casamassima (Ba) con individuazione della zona di ubicazione fabbricato in Via Parigi n. 1



Stralcio ortofotografico di Casamassima (Ba) con individuazione della zona di ubicazione del fabbricato in Via Parigi n. 1

Il fabbricato, costruito tra il 1992 ed il 1994, ha una struttura costituita da telai in conglomerato cementizio armato e solai a struttura mista latero-cementizia; le compattature fuori terra hanno spessore di 35 cm mentre le tramezzature interne hanno spessore di 10 cm, al netto dell'intonaco e delle finiture.

Esso è composto da un piano interrato adibito ad autorimesse e cinque piani sovrastanti adibiti ad appartamenti, oltre al lastrico solare di copertura. I piani del fabbricato sono collegati tra loro dal corpo scala condominiale e dall'ascensore con corsa dal piano interrato al quinto piano.

L'edificio presenta due prospetti con affacci su strade, quello principale ad Ovest su Via Parigi e quello secondario ad Est su Via Londra, entrambi intonacati e rivestiti con tinteggiatura per esterni. I balconi presenti sui due prospetti sono protetti da parapetti in cemento armato con sovrastanti ringhiere in ferro.

Il fabbricato è delimitato da un muretto in cemento armato che perimetra il piano terra pilotis parzialmente adibito a cortile condominiale, dove ad Ovest su Via Parigi è collocato il portone condominiale in alluminio anodizzato e vetro, contraddistinto con il civico 1.



Prospetto Ovest del fabbricato in Casamassima (Ba) su Via Parigi



Prospetto Est del fabbricato in Casamassima (Ba) su Via Londra

Superato il portone condominiale si accede all'androne con pavimento e zoccolatura in granito grigio tipo Malaga, uguale a quello posato sui pianerottoli, sulle pedate e le alzate delle scale condominiali a rampa rettilinea; le pareti dell'androne e del vano scala condominiali, sono intonacate e tinteggiate; le ringhiere delle scale sono in ferro.

L'intero fabbricato risulta, per ciò che concerne le parti comuni sia interne che esterne, in un buono stato di manutenzione e conservazione.

Nel giudizio di stima che segue, si è tenuto conto delle buone condizioni del fabbricato, incrementando opportunamente i prezzi unitari di un coefficiente $K_c = 1,05$.

Descrizione appartamento

L'appartamento oggetto di procedura, è situato al quarto piano sul piano terra del fabbricato, con porta di ingresso a destra di chi esce dall'ascensore e giunge al quarto piano. L'appartamento, classificato catastalmente in A/2 (*abitazione di tipo civile*) ed adibito come tale, è composto come di seguito: ingresso salone, cucina, corridoio, tre camere da letto, un

ripostiglio, due bagni e tre balconi. Precisamente la distribuzione dell'appartamento è la seguente (cfr. All. n. 07 - Planimetrie da rilievo): dalla porta blindata si accede all'ingresso salone areato ed illuminato da una porta finestra ad Ovest sul balcone prospiciente Via Parigi. Entrati nel salone dalla porta a scriccio a sinistra si accede alla cucina con finestrata ad Ovest e con ulteriore porta finestra su un altro balcone prospiciente Via Parigi. Invece, entrando nel salone, dalla prima porta a sinistra si accede al corridoio che disimpegna le camere della zona notte con i due bagni ed il ripostiglio. Quindi immettendosi nel corridoio e procedendo da sinistra in senso orario si trovano: la camera da letto doppia, con finestra ad Est su Via Londra; il bagno principale completo di lavabo, bidet, vaso igienico, vasca da bagno e doccia aerata da una finestra ad Est su Via Londra; la camera da letto matrimoniale illuminata ed aerata dal balcone con affaccio ad Est su Via Londra; il ripostiglio; la camera da letto singola illuminata ed aerata da una finestra prospiciente lo stesso balcone della cucina con affaccio ad Ovest su Via Parigi; infine il bagno di servizio con vaso igienico e lavandino ed illuminato ed areato con finestra prospiciente il medesimo balcone ad Ovest della cucina.

Tutti gli ambienti dell'appartamento hanno un'altezza utile interna di 2,72 mt. L'ingresso salone presenta la zona perimetrale a 2,59 mt ribassata con un controsoffitto per l'inserimento di faretti.

Il pavimento di tutti gli ambienti dell'appartamento è in gres porcellanato di colore chiaro. Le pareti ed i soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e relativa dipintura di colore pastello; sulle pareti è posato il battiscopa in gres nelle tonalità del pavimento.

Il pavimento del bagno principale è in ceramica nella tonalità del grigio perla chiaro come il rivestimento posato sulle pareti fino all'altezza di 2,40 mt ca.; il pavimento del bagno secondario è in ceramica nella tonalità dell'azzurro ed il rivestimento in ceramica posato sulle pareti fino all'altezza di 2,20 mt ca. ha fondo bianco con decori azzurri; le due pareti della cucina sono rivestite con piastrelle di colore chiaro.

I tre balconi sono pavimentati con ceramica per esterni, sono protetti parapetto in cemento armato con sovrastante ringhiera in ferro; sul balcone della cucina ad Ovest, prospiciente Via Parigi, è collocata la caldaia a gas metano.

Le finestre dell'appartamento sono in legno con vetrocamera e sono completi di avvolgibili e zanzariere; le porte sono ad anta battente con pannello cieco in legno chiaro ad esclusione della porta a scrigno della cucina con pannello in vetro e legno; la porta d'ingresso di colore legno è del tipo blindato.

L'appartamento è dotato dei seguenti impianti: impianto elettrico del tipo sottotraccia a norma; impianto di condizionamento con utilizzo di una unità split; impianto idrico-fognante sottotraccia; impianto termico di tipo autonomo, con dotazione di caldaia a gas metano per la produzione di acqua calda per uso sanitario e per il riscaldamento degli ambienti per mezzo di elementi radianti; impianto telefonico e videocitofonico; impianto TV.

La distribuzione planimetrica dell'appartamento, risulta piacevole e razionale con buone caratteristiche di luminosità ed areazione. Inoltre lo stato di conservazione e di manutenzione così come le finiture sono buone.

Descrizione locale autorimessa

Il locale garage di pertinenza dell'appartamento suddetto, è ubicato al piano interrato del fabbricato condominiale in Casamassima (Ba) Via Parigi n.1 con accesso pedonale interno sia dal vano scala condominiale sia dall'ascensore, mentre l'accesso carrabile avviene dalla rampa condominiale ad Est su Via Londra.

Esso presenta pianta regolare avente superficie 20,18 mq ed altezza interna di 2,35 mt. (cfr. All. n. 07)

L'ingresso al garage avviene dalla terza serranda metallica, contraddistinta dal numero 7/A, che si trova a sinistra di chi scende la prima rampa condominiale ad Ovest su Via Londra. L'apertura della serranda è a basculante e non è automatizzata; la pavimentazione del garage è in marmettine di cemento; le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati; nel locale autorimessa è presente l'impianto elettrico sottotraccia con punto luce a soffitto.

Lo stato di manutenzione e di conservazione del garage è buono.

Per quanto riguarda l'assoggettamento ad IVA della vendita immobiliare, si osserva che sono trascorsi più 5 anni dall'ultima azione del ripristino (l'ultima pratica edilizia è del 1994) e che i proprietari esecutati sono un soggetti privati, pertanto la vendita non sarà soggetta ad IVA.

8. CONSISTENZA LOTTO UNICO

Le superfici nette dell'appartamento al quarto piano di Via Parigi n. 1 e del pertinenziale locale autorimessa al piano interrato sono state ricavate dal rilievo metrico eseguito in sede di sopralluogo e restituito nelle planimetrie elaborate dalla scrivente (cfr. All. n. 07). Il computo delle superfici lorde commerciali deriva dall'applicazione della norma UNI EN 15733/2011 e dal D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138, all. C: i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; le superfici dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili, è considerata per intero; la superficie dei vani accessori a servizio indiretti dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, è computata nella misura: del 50% qualora comunicanti con i vani principali e accessori diretti; del 25% qualora non comunicanti; la superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, è computata nella misura: del 25% fino a 25 mq, e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui sopra; del 15% fino a 25 mq, e del 5% per la quota eccedente, qualora non comunicanti.

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Condizioni d'uso	Altezza	Piano
<i>Appartamento al quarto piano e locale autorimessa al piano interrato</i>							
Ingresso Salone	19,08 mq	21,04 mq	1,00	21,04 mq	Buone	2,72 m	4
Cucina	17,23 mq	18,94 mq	1,00	18,94 mq	Buone	2,72 m	4
Corridoio	5,84 mq	6,70 mq	1,00	6,70 mq	Buone	2,72 m	4

Camera da letto doppia	13,19 mq	16,00 mq	1,00	16,00 mq	Buone	2,72 m	4
Bagno principale	7,72 mq	9,37 mq	1,00	9,37 mq	Buone	2,72 m	4
Camera da letto matrimoniale	14,96 mq	18,56 mq	1,00	18,56 mq	Buone	2,72 m	4
Ripostiglio	1,60 mq	2,28 mq	1,00	2,28 mq	Buone	2,72 m	4
Camera da letto singola	8,68 mq	10,91 mq	1,00	10,91 mq	Buone	2,72 m	4
Bagno di servizio	3,92 mq	4,79 mq	1,00	4,79 mq	Buone	2,72 m	4
Totale superfici convenzionali dei vani principali e accessori diretti				108,59 mq			
Balcone 1 (su Via Parigi)	9,14 mq	10,91 mq	0,25	2,73 mq	Buone	2,72 m	4
Balcone 2 (su Via Parigi)	8,62 mq	15,26 mq	0,25	3,82 mq	Buone	2,72 m	4
Balcone 3 (su Via Londra)	3,75 mq	4,62 mq	0,25	1,16 mq	Buone	2,72 m	4
Locale autorimessa al piano interrato	20,18 mq	22,19 mq	0,50	11,10 mq	Buone	2,35 m	S1
Totale superfici pertinenze dirette ed indirette				18,81 mq			
Totale superficie commerciale Lotto unico				127,40 mq			

9. DATI CATASTALI

9.1.1 DATI CATASTALI ATTUALI APPARTAMENTO (cfr. All. n. 04)

COMUNE DI CASAMASSIMA (Codice: B923) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	23	1106	30		A/2	3	5,5 vani	Totale: 122 mq Totale escluso aree scoperte: 114 mq	€ 511,29	4

9.1.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI APPARTAMENTO

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 09/11/2015 al 11/04/2019	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 30 Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 5,5 vani Superficie catastale Totale: 122 mq, Totale escluso aree scoperte: 114 mq Rendita € 511,29 Via Noicattaro piano: 4 interno: 8 scala: A
	<div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> <div style="background-color: black; width: 100px; height: 15px; margin-bottom: 5px;"></div> Proprietario per ½	

		Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie
Dal 04/01/2000 al 09/11/2015	[REDACTED] Proprietario per ½ [REDACTED] Proprietario per ½	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 30 Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 5,5 vani Rendita € 511,29 (Lire 990.000) Via Noicattaro piano: 4 interno: 8 scala: A
Dal 29/12/1994 al 04/01/2000	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 30 Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 5,5 vani Lire 990.000 Via Noicattaro piano: 4 interno: 8 scala: A
Dal 23/07/1994 al 29/12/1994	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]	Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 30 Categoria A/2 Cl. 3, Cons. 5,5 vani Lire 990.000 Via Noicattaro piano: 4 interno: 8 scala: A COSTITUZIONE del 23/07/1994 in atti dal 04/08/1994 (n. 2111.3/1994)

Corrispondenza catastale appartamento

Dal confronto della planimetria catastale attuale (cfr. All. n. 04) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nella planimetria (cfr. All. n. 07) non emergono difformità.

Si evidenzia che la planimetria catastale va aggiornata con la nuova intitolazione Via Parigi n. 1 anziché Via Noicattaro.

9.2.1 DATI CATASTALI ATTUALI LOCALE AUTORIMESSA (cfr. All. n. 05)

COMUNE DI CASAMASSIMA (Codice: B923) Provincia di Bari Catasto Fabbricati										
Dati identificativi				Dati di classamento						
Sezione Urbana	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
	23	1106	98		C/6	2	21 mq	Totale: 23 mq	€ 39,04	S1

9.2.2 CRONISTORIA DATI CATASTALI LOCALE AUTORIMESSA

Periodo	Intestati	Dati catastali
Dal 24/05/2017 al 17/04/2019	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p>	<p>Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 98 Categoria C/6 Cl. 2, Cons. 21 mq Superficie catastale Totale: 23 mq Rendita € 39,04 Via Noicattaro piano: S1 scala: A</p> <p>VARIAZIONE del 24/05/2017 prot. n. BA0149302 in atti dal 24/05/2017 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 56623.1/2017)</p>
Dal 09/11/2015 al 24/05/2017	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p>	<p>Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 98 Categoria C/6 Cl. 2, Cons. 21 mq Superficie catastale Totale: 143 mq Rendita € 39,04 Via Noicattaro piano: S1 scala: A</p> <p>Variazione del 09/11/2015 Inserimento in visura dei dati di superficie</p>
Dal 04/01/2000 al 09/11/2015	<p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p> <p>[REDACTED]</p> <p>Proprietario per ½</p>	<p>Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 98 Categoria C/6 Cl. 2, Cons. 21 mq Rendita € 39,04 (L. 75.600) Via Noicattaro piano: S1 scala: A</p>
Dal 29/12/1994 al 04/01/2000	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 98 Categoria C/6 Cl. 2, Cons. 21 mq L. 75.600 Via Noicattaro piano: S1 scala: A</p>
Dal 23/07/1994 al 29/12/1994	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED]</p>	<p>Comune di Casamassima Catasto Fabbricati Fg. 23, Part. 1106, Sub. 98 Categoria C/6 Cl. 2, Cons. 21 mq L. 75.600 Via Noicattaro piano: S1 scala: A</p> <p>COSTITUZIONE del 23/07/1994 in atti dal 04/08/1994 (n. 21113/1994)</p>

Corrispondenza catastale locale autorimessa

Dal confronto della planimetria catastale attuale (cfr. All. n. 05) con lo stato luoghi verificato con le operazioni peritali e rappresentato dalla scrivente nella planimetria (cfr. All. n. 07) non emergono difformità.

Si evidenzia che la planimetria catastale va aggiornata con la nuova intitolazione Via Londra anziché Via Noicattaro.

10. PARTI COMUNI

L'appartamento ed il locale autorimessa, costituenti nel loro insieme il lotto unico in oggetto, sono porzione del fabbricato condominiale di Via Parigi n. 1 a Casamassima (Ba) e ne condividono proporzionalmente le parti comuni.

In particolare dall'atto notarile di compravendita (Cfr. All. n. 06) si indica l'esistenza del regolamento del condominio e relative tabelle millesimali relative al fabbricato condominiale in questione, depositate con Atto a rogito del Notaio Maria Lanzillotta in data 23/11/1994, registrato a Gioia del Colle il 25/11/1994 al n. 2821 e trascritto a Bari il 7/12/1994 ai n.ri 39772/30082.

* * *

Inoltre durante il sopralluogo del 14/05/2019 i proprietari hanno dichiarato di non avere insoluti con gli oneri condominiali e che l'importo mensile del canone condominiale è pari a 55,00 €/mese;

11. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo, l'appartamento al quarto piano ed il locale autorimessa al piano interrato in Casamassima (Ba) Via Parigi, 1 si sono rilevati occupati dai proprietari.

A completezza dell'incarico ricevuto si calcola il valore dell'affitto sulla base delle Banche dati dell'Agenzia del Territorio - O.M.I. e le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line relativamente agli affitti di abitazioni e garage situati in un intorno zonale degli immobili in

questione, per fabbricati aventi caratteristiche tipologiche simili e in normali condizioni, si può desumere un valore congruo di 4,00 €/mq al mese, ottenendo quindi:

€/mq al mese 4,00 x 127,40 mq = €/mese 509,60 (valore di mercato del canone di locazione mensile dell'appartamento con locale autorimessa oggetto di procedura).

12. PROVENIENZE VENTENNALI

Dal Certificato ipotecario speciale protocollo n. BA26357 del 01/02/2019 prodotto dall'Avv. Savino Lacerenza per il creditore Lubrichimica S.p.A., dalla Certificazione Notarile del 13/03/2019 del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia (Bo), prodotto dal creditore B.N.L. S.p.A. nonché dall'Atto notarile Rep. n. 6406 del 04/01/2000 reperito scrivente (cfr. All. n. 06 - Atto Notarile di provenienza), si rilevano le seguenti provenienze per i beni oggetto di procedura:

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 04/01/2000 al 13/03/2019	[REDACTED] Proprietario per ½	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dottor Francesco Rinaldi	04/01/2000	6406	3081
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	11/01/2000	570	394
		Registrazione			
Dal 29/12/1994 al 04/01/2000	[REDACTED] Maria	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Dott.ssa Maria Lanzillotta	29/12/1994	75051	7682
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Ufficio del Territorio di Bari	12/01/1995	1051	840
		Registrazione			

	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Gioia del Colle	16/01/1995	452	

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata ed intestata a:

Proprietario per ½

Proprietario per ½

13. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dal Certificato ipotecario speciale protocollo n. BA26357 del 01/02/2019 prodotto dall'Avv. Savino Lacerenza per il creditore Lubrichimica S.p.A., dalla Certificazione Notarile del 13/03/2019 del Dott. Francesco Casarini, Notaio in Anzola dell'Emilia (Bo), prodotto dal creditore B.N.L. S.p.A. e da ulteriore ispezione ipotecaria aggiornata dalla scrivente il 22/07/2019 (cfr. All. n. 08 - Ispezione Ipotecaria), dell'Agenzia del Territorio di Ufficio Provinciale di Bari, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli sui beni oggetto di procedura:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo

Pubblico Ufficiale: Notaio Francesco Rinaldi

Data: 04/01/2000

N° Repertorio: 6407

Iscritta a Bari il 11/01/2000

Reg. gen. 571 - Reg. part. 92

Importo ipoteca: Lire 200.000.000

A garanzia della somma: Lire 100.000.000 da rimborsare in 10 anni

Ipoteca su: Intera proprietà delle due unità immobiliari oggetto di procedura

A favore di

Banca Cattolica S.p.A.

Cod. fisc. 04617920725

Sede Molfetta

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]

Proprietario della quota di ½ della piena proprietà

[REDACTED]

Proprietario della quota di ½ della piena proprietà

- **Ipoteca volontaria**

derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario

Pubblico Ufficiale: Notaio Federico Lojodice

Data: 01/08/2007

N° Repertorio: 33019/11261

Iscritta a Bari il 03/08/2007

Reg. gen. 45454 - Reg. part. 10448

Importo ipoteca: € 201.600,00

A garanzia della somma: € 120.000,00 da rimborsare in 17 anni

Ipoteca su: Intera proprietà delle due unità immobiliari oggetto di procedura

A favore di

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Cod. fisc. 00651990582

Sede Roma

Contro

[REDACTED]

Proprietario della quota di ½ della piena proprietà

[REDACTED]

Proprietario della quota di ½ della piena proprietà

Trascrizioni

- **Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 21/01/2019

Reg. gen. 2299 - Reg. part. 1631

Pubblico Ufficiale: Tribunale Civile di Bari

Repertorio n. 13446 del 31/12/2018

A favore di

Lubrichimica S.p.A.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Cod. fisc. 02410480715
Sede Napoli

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

Pignoramento su: Quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'appartamento censito al Foglio
23 particella 1106 Sub. 30

ASTE
GIUDIZIARIE®

• **Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Bari il 01/03/2019

Reg. gen. 8604 - Reg. part. 6066

Pubblico Ufficiale: Corte di Appello di Bari – Unep di Bari

Repertorio n. 626 del 06/02/2019

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A favore di

Banca Nazionale del Lavoro S.p.A.

Cod. fisc. 09339391006

Sede Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

Contro

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Proprietario della quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà

Pignoramento su: Piena proprietà delle due unità immobiliari oggetto di procedura

Formalità a carico della procedura.

ASTE
GIUDIZIARIE®

14. ALTRE FORMALITÀ

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dall'esame della documentazioni in atti non si rilevano altre formalità a carico dei beni
oggetto di procedura.

15. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Da una ricerca svolta presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima (Ba), a seguito di richiesta presentata dalla scrivente il 14/05/2019, nonché dall'atto notarile di provenienza (cfr. All. n. 06), si rileva che il fabbricato condominiale ubicato in Casamassima (Ba) alla Via Parigi n. 1, di cui l'appartamento al quarto piano ed il pertinenziale garage al piano interrato oggetto di procedura sono porzione, rientra nel piano di Lottizzazione "Covent Garden" Residence - "Blocco K" lato Ovest assoggettato all'Atto di Convenzione di Lottizzazione a rogito del Segretario Generale del Comune di Casamassima dottor Stefano Carano datato 01/02/1992 Rep. 2518, registrato a Bari il 20/02/1992 al n. 1409/A.

Per la realizzazione di tale "Blocco K" lato Ovest sono state rilasciate dal Comune di Casamassima le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 19 del 05/06/1992 e successive varianti n. 77 del 05/10/1993 e n. 79 del 19/10/1994 (cfr. All. n. 09 - Pratiche edilizie).

Inoltre il fabbricato è stato autorizzato abitabile dal Sindaco del Comune di Casamassima in data 25/10/1996. (cfr. All. n. 10 - Autorizzazione di abitabilità);

Dal confronto dello stato dei luoghi, dell'appartamento e del locale autorimessa, emerso dal sopralluogo peritale (cfr. All. n. 07), con le planimetrie a corredo dell'ultima pratica edilizia svolta ovvero la Variante n. 79/94 alla Concessione Edilizia n. 19/92 non emergono difformità.

* * * * *

Si rileva l'assenza dell'attestato di prestazione energetica (Ape) a corredo dell'appartamento in questione. L'onere per la redazione di tale certificazione Ape con relativo deposito presso il Catasto energetico regionale è stimabile in € 200,00 ca.

16. STIMA DEL LOTTO UNICO

Il valore commerciale del lotto unico è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive,

suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca di mercato, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Consultate le Banche dati dell'Agenzia del Territorio - Osservatorio del Mercato Immobiliare del 2° semestre 2018 - sulla rilevazione dei prezzi degli immobili in Casamassima posti nella Fascia Periferica/Covent Garden, Tra Prov. Per Adelfia, Via Bari Strada SS. 100, Statale dei Trulli, Prov. Per Acquaviva - Cod. Zona D1- microzona: 1, si desumono per abitazioni di tipo civile, in normali condizioni, valori variabili tra €/mq 1.150,00 ed €/mq 1.400,00, si può calcolare un valore medio: $L_1 = \text{€/mq } 1.275,00$

Consultato la Borsa Immobiliare 2018 della Camera di Commercio di Bari, sulla rilevazione dei prezzi delle abitazioni di nuova costruzione o completamente ristrutturate in edifici ristrutturati poste nella zona Auchan del Comune di Casamassima si desume un valore: $L_2 = \text{€/mq } 1.079,00$.

Consultate poi le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line, relativamente ad immobili situati in un intorno zonale, per appartamenti aventi caratteristiche tipologiche simili e buone condizioni, si desumono valori variabili €/mq 1.050,00 ed €/mq 1.760,00, si è potuto quindi calcolare un ulteriore valore medio: $L_3 = \text{€/mq } 1.405,00$

In definitiva un immobile di riferimento, definito statisticamente medio ideale, rispetto al quale si può utilmente comparare quello oggetto di stima, avrà un valore corrente di mercato unitario medio pari a:

$$L_a = (L_1 + L_2 + L_3) / 3 = \text{€/mq } (1.275,00 + 1.079,00 + 1.405,00) / 3 = \text{€/mq } 1.253,00$$

Con riferimento ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca, che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, si è proceduto alla seguente disamina:

COEFFICIENTE CORRETTIVO		
Parametro	Valutazione	Coefficiente
Parametro costruttivo - Kc: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dallo stato d'uso e manutenzione e dalle caratteristiche	Superiore alla media	1,05

strutturali, le finiture e dotazione impiantistica		
Parametro estetico architettonico - Ka: derivante dalla qualificazione conferita dalle caratteristiche interne ed esterne all'immobile	Invariante	1,00
Parametro funzionale - Kf: derivante dalla razionale fruizione degli ambienti interni e degli esterni, sia per percorsi ed articolazioni, che per potenzialità di uso di annessi funzionali, quali cortili, soppalchi etc.	Invariante	1,00
Parametro zonale - Kz: derivante dalla qualificazione conferita all'immobile dall'ubicazione, l'utenza e posizione	Invariante	1,00
Parametro urbanistico - Ku: derivante dalla osservanza del rispetto di norme e disposti di natura urbanistica, della corretta identificazione catastale e nella conseguente eventuale necessità di sanatoria edilizia nonché alla eventuale necessità di bonifica da eventuali rifiuti	Invariante	1,00
Parametro giuridico - Kg: derivante dalla situazione documentale, stato di possesso, presenza di vincoli, quote indivise	Invariante	1,00
Parametro di trasformazione - Kt: derivante dalla diversa possibilità di utilizzazione dell'immobile con opportune modifiche distributive	Invariante	1,00
Coefficiente totale K tot.		1,05

Applicando il coefficiente totale K tot. = 1,05, rispetto a quelli di un immobile ideale di riferimento, per il quale è stato identificato un valore medio pari a €/mq 1.253,00, si ottiene il valore unitario dell'appartamento al quarto piano in oggetto pari a:

$$\text{€/mq } 1.253,00 \times 1,05 = \text{€/mq } 1.315,65$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell'appartamento con garage in questione quello di €/mq 1.315,65 valore che moltiplicato per la superficie convenzionale calcolata somma:

$$\text{€/mq } 1.315,65 \times \text{Mq } 127,40 = \text{€ } 167.613,81$$

Che si arrotondano a € 167.600,00

IL VALORE COMMERCIALE dell'appartamento al quarto piano e del pertinenziale locale autorimessa al piano interrato, si stimano pertanto pari ad:

€ 167.600,00 (Euro cento sessantasette mila seicento /00)

Adeguamenti e correzioni della stima

Come da quesito conferito si applica, la riduzione forfetaria del valore del 15% per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzie su vizi occulti, pari a: € (167.600,00 x 0,15) = **€ 25.140,00**

IL PREZZO A BASE D'ASTA dell'appartamento al quarto piano ed il pertinenziale locale autorimessa al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto in cui si trovano, si stima pertanto pari a: € (167.600, 0- 25.140,00) = **€ 142.460,00**

Che si arrotondano ad **€ 142.500,00 (Euro cento quarantaduemila cinquecento/00)**

**TABELLA RIPILOGATIVA DELLA STIMA DEL LOTTO UNICO
DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. R. E. 50/2019 RIUNITA ALLA 99/2019**

Identificativo corpo	Identificativo catastale- Catasto Fabbricati	Superficie convenzionale	Valore unitario €/mq	Valore commerciale arrotondato	Riduzione forfettaria 15%	Prezzo a base d'asta	Quota in vendita	Valore lotto
Lotto Unico Appartamento al quarto piano Casamassima (Ba) Via Parigi, 1 e Garage al piano interrato Casamassima (Ba) Via Londra	Comune di Casamasima (Ba) - Fg. 23 Part. 1106 Sub. 30 Cat. A/2, Cl. 3, Con. 5,5 vani Sup. cat. tot. 122 mq Rend. Euro 511,29 - Fg. 23 Part. 1106 Sub. 98 Cat. C/6, Cl. 2, Con. 21 mq Sup. cat. tot. 23 mq Rend. Euro 39,04	127,40 mq	€/mq 1.315,65	€ 167.600,00	€ 25.140,00	€ 142.500,00	100%	€ 142.500,00
Totale lotto								€ 142.500,00

Come richiesto si allegano la documentazione fotografica (cfr. All. n. 11) e lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare (cfr. All. n. 12).

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente relazione di 27 pagine + 12 allegati, e resta a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Gioia del Colle, li 26/07/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Rosa Carmela Covella

