

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 560/2018

Presidente

G.E. Dr. A. RUFFINO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promosso da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

INTEGRAZIONE 2

RELAZIONE DI

STIMA IMMOBILIARE

La presente integrazione di perizia si esprime in ordine alle disposizioni del G.E. di cui all'Ordinanza del 14.12.2022, quindi annulla e sostituisce la Integrazione di perizia depositata telematicamente in data 16/07/2022.

Arch. Dino Mongelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: mongellidi@libero.it – P.E.C. bemardino.mongelli@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



_ PREMESSA

In data 3 dicembre 2018 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 560/2018 dal Giudice dell'esecuzione, in data 10 dicembre 2018 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni.

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

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

In particolare, l'esperto deve precisare:

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

oppure:

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

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

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto

farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 26286/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- se il creditore precedente 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, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

- se il creditore precedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore precedente ed al G.E..

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale,
- 2) ad una sommaria descrizione del bene avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino,
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la

dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985,

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia, evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione, in caso di opere abusive, effettu il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa, altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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 eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili

all'acquirente;

- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute, qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;
- 13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica

utilità.

- 14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

A) *in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.*

- In particolare, l'Esperto deve precisare:

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

oppure:

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

Nel 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.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. DINO MONGELLI - CORSO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag. 5 di 29

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa all'immobile pignorato; con riferimento alla trascrizione del 30.07.2018 - Registro Particolare 25484 Registro Generale 35304, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.7929/2018 del 11.07.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO (IMMOBILI), la certificazione notarile presentata dal creditore procedente, per l'immobile n.1 è risalente all'Atto di COMPRAVENDITA del 30.12.1953 in notar M. Labriola di Bari, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 26.01.1954 ai nn.2528/2310, per l'immobile n.2 è risalente a dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED] trascritta il 14.08.1984 in Direzione Provinciale di Bari - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn.29117/24287.

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);*

- nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, con allegati estratti di mappa, sono riportati i dati catastali degli immobili pignorati rilevati dall'estratto catastale attuale e dall'estratto catastale storico;

- *se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato, nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed ai G.E.*

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile degli esecutati;
- come richiesto all'Esperto Stimatore, è stato acquisito l'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari, ove è riportato che l'esecutato [REDACTED] ha contratto matrimonio in data 15/07/2000 con [REDACTED] e nelle susseguenti annotazioni è riportato che, con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto gli sposi hanno scelto

il regime della separazione dei beni, e che, con provvedimento del Tribunale di Bari in data 27/11/2012 n.3759/2012, è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto (vedi Rev. Allegato 2).

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;

1) a seguito di comunicazione PEC del 10.12.2018, inviata alle parti dal custode nominato avv. Vittorio Brattelli, in data 04.01.2019 è stato eseguito il primo accesso presso l'immobile pignorato 1, e in data 27.01.2019 è stato eseguito il primo accesso presso l'immobile pignorato 2; dopo la sospensione delle operazioni peritali di cui all'ordinanza del G.E. in data 06.02.2019, con riferimento alle successive disposizioni del G.E. del 12.01.2022 sono proseguite le attività di stima, e a seguito di comunicazione PEC del 01.02.2022, inviata alle parti dal custode nominato avv. Vittorio Brattelli, in data 15.02.2022 è stato eseguito il secondo accesso presso l'immobile pignorato 1, e in data 17.02.2022 è stato eseguito il secondo accesso presso l'immobile pignorato 2 (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso dei sopralluoghi svolti presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare due distinti lotti di vendita denominati rispettivamente, **LOTTO 1** composto da una unità immobiliare d'uso abitativo sita nel quartiere S. Pasquale in Bari, e **LOTTO 2** composto da una unità immobiliare d'uso commerciale sita nel quartiere Libertà in Bari.

Il **LOTTO 1** è formato da:

abitazione di tipo economico al piano terra con accesso autonomo dall'androne condominiale, qui denominata **Appartamento A**.

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 32 - p.la 708-710 - sub 3 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq 77 - totale escluse aree scoperte mq 77 - rendita di € 568,10 - Via Gaetano Filangieri n.9 - piano T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Appartamento A** è confinante a nord-ovest con androne condominiale, vano scala comune e con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale, a sud-ovest con fabbricato contermini, verso l'esterno, l'**Appartamento A** è

confinante a nord-ovest e a sud-ovest con aree scoperte di pertinenza di fabbricati contermini, a nord-est con Via G. Filangieri, a sud-est con l'Esedra Domenico Cirillo (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Rev. Allegato 6);

Il LOTTO 2 è formato da

locale commerciale con accesso autonomo al piano terra, qui denominato Negoziò B, immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 25 - p.lla 611 - sub 1 - categoria C/1 - classe 5 - consistenza mq 57 - superficie totale mq 79 - rendita di € 2.266,73 - Via Alessandro Maria Calefati n.354/A - piano S1-T (vedi Allegato 3),

Verso l'interno, il Negoziò B è confinante a ovest e a sud con locale commerciale e unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale di cui è parte, a est con locale commerciale di altra proprietà compresa nel fabbricato contermini; verso l'esterno, il Negoziò B è confinante a sud con Via A.M. Calefati (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Rev. Allegato 6),

- 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 (operazioni esenti da imposta) 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;*

2.1) LOTTO 1 (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- L'Appartamento A ha accesso autonomo diretto dall'interno dell'androne condominiale cui si accede al civico n.9 di Via Gaetano Filangieri, la porta d'ingresso immette direttamente nell'ampio ambiente di soggiorno, che occupa la posizione intermedia dei tre vani con finestra sull'Esedra Domenico Cirillo, di cui, la prima stanza con accesso diretto al lato della porta d'ingresso si colloca in posizione d'angolo ed è dotata altresì di finestra sulla Via Filangieri, e la seconda stanza ha accesso diretto dal corridoio interno, che si pone in continuità con l'ambiente di soggiorno e dispone altresì gli accessi diretti al vano bagno, completo di vasca e con finestra d'aerazione diretta, e all'ambiente cucina-pranzo con porta-finestra d'accesso diretto all'ampio cortile interno di pertinenza esclusiva, dotato di attacchi d'adduzione e scarico acqua per lavatrice e lavatoio.

All'Appartamento A, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 109 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Rev. Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da un'abitazione di tipo economico in Bari, qui denominata Appartamento A, su cui insiste attuale diritto d'uso abitazione di [REDACTED] e diritto di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1 di [REDACTED] non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di nuda proprietà dell'Appartamento A che forma il Lotto 1, si riconosce pari a € 44.000,00 (con oneri per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, stimati d'importo complessivo pari a circa € 2.000,00);

2.2) LOTTO 2: (vedi Allegati 3, 5 e 6).

– Il Negoziò B ha accesso autonomo diretto al civico n.354/A di Via A.M. Calefati; la porta d'ingresso immette direttamente nella zona destinata alla vendita e all'esposizione, delimitata attualmente da una vetrata interna che suddivide la superficie del negozio in corrispondenza della zona soppalcata, delimitata all'estremità opposta da una seconda vetrata interna che si attesta al lato del vano W.C. e dà accesso diretto alla zona di deposito, dotata di lucernario al soffitto e di un'apertura a pavimento con scala in ferro per il collegamento con il piano interrato, dotato all'estremità di griglia d'aerazione diretta alla quota del marciapiede al piano strada, e attrezzato con impianti per l'uso attuale di laboratorio d'assemblaggio per infissi metallici.

Al Negoziò B, corrisponde la Superficie Commerciale SC = mq 98 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Rev. Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali, e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 2, formato da locale commerciale in Bari, qui denominato Negoziò B, su cui insiste attuale diritto di proprietà in regime di separazione dei beni per 1/1 di piena proprietà di [REDACTED] non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base di vendita determinato per il diritto di proprietà del Negoziò B che forma il Lotto 2, si riconosce pari a € 66.300,00 (con oneri per la regolarizzazione

urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, stimati d'importo complessivo pari a circa € 2.000,00);

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;

3.1) **LOTTO 1**. Trattasi di costruzioni iniziate in data antecedente al 1° settembre 1967, l'ultima planimetria catastale in atti dell'Appartamento A riporta la data del 08.04.1943, e pertanto si assimila a ultimo titolo abilitativo dell'immobile;

3.2) **LOTTO 2**. Trattasi di costruzioni iniziate in data antecedente al 1° settembre 1967, l'ultima planimetria catastale in atti del Negoziò B riporta la data di presentazione del 27.11.1964, e pertanto si assimila a ultimo titolo abilitativo dell'immobile;

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

4.1) **LOTTO 1**.

Nel confronto del rilievo metrico eseguito in loco con la planimetria catastale dell'Appartamento A, sulla base di verifiche eseguite con istanza per richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Bari territorio Servizi Catastali (Allegato 1), da cui si evidenzia il mancato inserimento della superficie relativa al cortile pertinenziale, nonché la minore consistenza delle superfici coperte riportata in atti, che risulta di grado superiore all'approssimazione ammissibile, nella condizione attuale dello stato dei luoghi si riscontrano variazioni delle partizioni interne eseguite in assenza di comunicazione all'Amministrazione Comunale, che risultano sanabili con presentazione

di pratica CILA tardiva asseverata da tecnico abilitato, con pagamento di sanzione di € 1.000,00 ai sensi dell'art. 6 del DPR n.380/2001 e s.m.i. più € 80,00 per diritti di segreteria, cui si aggiunge il necessario aggiornamento catastale dell'unità immobiliare, con presentazione di modello DOCFA ad opera di professionista abilitato, per cui, considerati i costi delle prestazioni professionali necessarie, per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e allineamento catastale dell'Appartamento A si stima il costo complessivo di importo pari a circa € 2.000,00;

4.2) LOTTO 2

Sulla base del rilievo dello stato dei luoghi eseguito, nel confronto con quanto è riportato nella planimetria catastale del Negoziò B si riscontrano difformità dovute alla realizzazione del soppalco presente all'interno del locale al piano terra, in ordine alle normative vigenti e al Regolamento Edilizio Comunale non risulta assentibile il manufatto del soppalco realizzato all'interno del locale nella porzione a piano terra, per il quale è da considerarsi la necessaria rimozione e smaltimento delle strutture, previa presentazione di pratica edilizia CILA a firma di tecnico abilitato più € 80,00 per diritti di segreteria, per cui, considerati i costi della prestazione professionale, per la regolarizzazione urbanistica amministrativa del Negoziò B si considera il costo complessivo di importo stimabile pari a circa € 2.000,00;

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

5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;

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;*

6) LOTTO 1 - LOTTO 2

è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e i dati specificati nella trascrizione del 30.07.2018 - Registro Particolare 25484 Registro

Generale 35304, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.7929/2018 del 11.07.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI (beni) per quanto riguarda l'Appartamento A - LOTTO 1, come riportato al precedente punto 4), dalle verifiche svolte e sulla base del rilievo metrico eseguito in loco nel corso dei sopralluoghi svolti (vedi Elaborato Grafico 1 - Lotto 1, Rev. Allegato 6), si evidenzia il mancato inserimento dei dati relativi alle superfici scoperte pertinenziali e la maggiore consistenza rilevata in loco rispetto ai dati riportati sulla visura catastale dell'immobile pignorato, che risulta essere di entità superiore al grado di approssimazione ammissibile, e richiede il relativo allineamento catastale;

è stata verificata la mancata sussistenza del certificato APE dell'immobile pignorato, quindi esso è stato prodotto nell'ambito della presente perizia (Allegato 7);

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

7) **LOTTO 1 - LOTTO 2**

da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, all'atto di notifica del pignoramento del 30.07.2018, il debitore esecutato [REDACTED] risultava intestatario di entrambi i beni immobili pignorati, ciascuno per la quota pari a 1/1 di proprietà;

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;*

8.1) **LOTTO 1 Appartamento A**

- come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata, si rileva che, l'immobile perviene in regime di separazione dei beni a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di atto di compravendita del 15 luglio 2003 a rogito Notaio Paolo Di Marcantonio, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità immobiliare il 31 luglio 2003 ai nn.36850/26051, contro [REDACTED] (per 1/5 di proprietà), [REDACTED] (per 1/5 di proprietà), [REDACTED] (per 1/5 di proprietà), [REDACTED] (per 1/5 di proprietà), [REDACTED] (per 1/5 di proprietà), ai quali detto immobile è pervenuto in forza di denuncia di successione n.44 volume 62 del 12.12.2000, trascritta presso la Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 23.08.2004 ai nn.42533/28858, in morte di [REDACTED] e deceduta il 13.06.2000, alla quale detto immobile è pervenuto in forza di atto di compravendita del 30 dicembre 1953 a rogito Notaio M. Labriola, trascritto presso Direzione Provinciale di Trani – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 26 gennaio 1954 ai nn.2528/2310, contro [REDACTED]

N.B. risulta trascritta accettazione di eredità a favore di Vitti Rosa nata a Bari il 01.10.1936, trascritta presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 18.05.2001 ai nn.18992/13740, contro [REDACTED] e deceduta il 13.06.2000 – Tribunale di Bari 10.05.2001,

N.B. per l'immobile suddetto è stato attribuito il diritto d'uso abitazione alla signora [REDACTED] giusta verbale di separazione consensuale con assegnazione, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 17.05.2013 ai nn.17530/13126, contro [REDACTED] – Tribunale di Bari 29.04.2013,

da quanto è riportato sulla stessa certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 29.03.2022 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 30.07.2018, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 31.07.2003 - Registro Particolare 26051 Registro Generale 36850, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale DI MARCANTONIO PAOLO Repertorio n.116645 del 15.07.2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA;
- TRASCRIZIONE del 23.08.2004 - Registro Particolare 28858 Registro Generale 42533, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.44/62 del 12.12.2000 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE,

- ISCRIZIONE del 12.07.2005 - Registro Particolare 9452 Registro Generale 36153, Pubblico ufficiale S.E.S.I.T, PUGLIA S.P.A. Repertorio n.6982/14 del 29.06.2005 IPOTECA LEGALE derivante A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602,
- TRASCRIZIONE del 11.11.2008 - Registro Particolare 35946 Registro Generale 53510, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio n.1428/2008 del 04.11.2008 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
- TRASCRIZIONE del 17.05.2013 - Registro Particolare 13126 Registro Generale 17530, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio n.986/2013 del 29.04.2013 ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI,
- TRASCRIZIONE del 05.09.2013 - Registro Particolare 22760 Registro Generale 30327, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.1282/2013 del 26/07/2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
- TRASCRIZIONE del 14.11.2013 - Registro Particolare 28315 Registro Generale 37916, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.1598/2013 del 07.10.2013 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,
- TRASCRIZIONE del 30.07.2018 - Registro Particolare 25484 Registro Generale 35304, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.7929/2018 del 11.07.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

Nell'elenco delle formalità riguardanti l'immobile pignorato, si rileva sussistenza di formalità non opponibili all'acquirente e non cancellabili nella procedura esecutiva, che il delegato/custode andrà a inserire nell'avviso di vendita, quali:

- ISCRIZIONE del 12.07.2005 - Registro Particolare 9452 Registro Generale 36153, Pubblico ufficiale S.E.S.I.T, PUGLIA S.P.A. Repertorio n.6982/14 del 29.06.2005 IPOTECA LEGALE derivante A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602,
- TRASCRIZIONE del 17.05.2013 - Registro Particolare 13126 Registro Generale 17530, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio n.986/2013 del 29.04.2013 ATTO TRA VIVI – VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE BENI (diritto d'uso abitazione della signora Candia Emilia nata a Bari il 30.11.1970); inoltre, dall'esame delle documentazioni

condominiali acquisite per l'immobile pignorato si rileva sussistenza di oneri relativi a spese condominiali rimaste insolute (Rev. Allegato 2).

8.2) **LOTTO 2: Negozio B**

- come riportato nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente, in merito alla provenienza ventennale dell'unità immobiliare pignorata, si rileva che, l'immobile perviene in regime di separazione dei beni a [REDACTED] [REDACTED] in forza di atto di compravendita del 15 gennaio 2003 a rogito Notaio Maria Chiara Tatarano, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 16 gennaio 2003 ai nn.2145/1696, contro [REDACTED] [REDACTED] alla quale detto immobile è pervenuto in parte per atto di divisione del 19.10.1999 a rogito Notaio Cioffi Giuseppina, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 04.11.1999 ai nn.39939/26811, e in parte per denuncia di successione n.9 volume 771, trascritta presso la Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 14.08.1984 ai nn.29117/24287, in morte di [REDACTED] e deceduto il 30.07.1981,

da quanto è riportato sulla stessa certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore precedente e sull'Ispezione Ipotecaria del 29.03.2022 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento trascritto in data 30.07.2018, l'immobile pignorato ha formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 20.10.1999 - Registro Particolare 25487 Registro Generale 37997, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale LABRIOLA MICHELE Repertorio n.9688 del 19.10.1999 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE,
- TRASCRIZIONE del 04.11.1999 - Registro Particolare 26811 Registro Generale 39939, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale CIOFFI GIUSEPPINA Repertorio n.22437 del 19.10.1999 ATTO TRA VIVI – DIVISIONE,
- TRASCRIZIONE del 16.01.2003 - Registro Particolare 1696 Registro Generale 2145, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio n.12926 del 15.01.2003 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA,
- ISCRIZIONE del 16.01.2003 - Registro Particolare 172 Registro Generale 2146, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale TATARANO MARIA CHIARA Repertorio n.12927 del 15.01.2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO,

- TRASCRIZIONE del 19.01.2009 - Registro Particolare 1626 Registro Generale 2151, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio n.67/29 del 19.10.1999 ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;
- ISCRIZIONE del 07.02.2011 - Registro Particolare 1255 Registro Generale 4973, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio n.835/14 del 25.01.2011 IPOTECA LEGALE derivante A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602;
- TRASCRIZIONE del 30.07.2018 - Registro Particolare 25484 Registro Generale 35304, notificato ai sensi di legge da Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.7929/2018 del 11.07.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI_

A riguardo dell'immobile pignorato, si rileva sussistenza di formalità non opponibili all'acquirente e non cancellabili nella procedura esecutiva, che il delegato/custode andrà a inserire nell'avviso di vendita, quali:

- ISCRIZIONE del 07.02.2011 - Registro Particolare 1255 Registro Generale 4973, Pubblico ufficiale EQUITALIA ETR S.P.A. Repertorio n.835/14 del 25.01.2011 IPOTECA LEGALE derivante A NORMA ART.77 DPR 29.09.1973 NUM.602, inoltre, dall'esame delle documentazioni condominiali acquisite per l'immobile pignorato si rileva sussistenza di oneri relativi a spese condominiali rimaste insolute (Rev. Allegato 2);

9) *a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*

9) **LOTTO 1 - LOTTO 2**

allo stato attuale gli immobili pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risultano essere nella proprietà del debitore esecutato;

10) *a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora*

l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

10) VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

10.1A) - **LOTTO 1: APPARTAMENTO A**

abitazione di tipo economico al piano terra con accesso autonomo dall'interno dell'androne condominiale, qui denominata Appartamento A.

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 32 - p.lla 708-710 - sub 3 - categoria A/3 - classe 2 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq 77 - totale escluse aree scoperte mq 77 - rendita di € 568,10 - Via Gaetano Filangieri n.9 - piano T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord-ovest con androne condominiale, vano scala comune e con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale, a sud-ovest con fabbricato contermini, verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a nord-ovest e a sud-ovest con aree scoperte di pertinenza di fabbricati contermini, a nord-est con Via G. Filangieri, a sud-est con l'Esedra Domenico Cirillo (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Rev. Allegato 6);

10.2A) - **DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A** (Vedi Allegati 5 e 6)

L'Appartamento A è compreso in un edificio condominiale situato nella zona di completamento a sud-est dell'asse ferroviario che delimita il quartiere Umbertino, in posizione prossima alla Via Amendola e alla rete degli assi viari di collegamento territoriale, nonché a breve distanza dal campus universitario del Politecnico di Bari.

Come si evince dalle documentazioni catastali dell'immobile, la data di costruzione del fabbricato condominiale per residenze risale alla prima metà degli anni '40, eseguito in tecnologia mista di murature portanti con solai e aggetti di tecnica in c.a., si mostra tuttora in buono stato di conservazione con basamento in pietra sulle facciate esterne e superfici in elevazione intonacate, l'edificio condominiale occupa una porzione d'angolo dell'isolato che si configura nell'esedra antistante all'Istituto Scolastico Domenico Cirillo, con due piani in elevazione sul piano terra, detto l'edificio condominiale non è dotato di impianti comuni, eccetto che per l'impianto di antenna TV centralizzata, cui l'immobile pignorato non risulta collegato.

La porta d'ingresso dell'Appartamento A è di tipologia a battente ad anta unica, costruita su telaio metallico di tipo corazzato è dotata di serratura di sicurezza, con pannelli faccia a vista in essenza naturale, dall'interno dell'androne d'ingresso condominiale al piano terra si accede direttamente nell'ampio ambiente di soggiorno, nella posizione centrale di tre ambienti che si dispongono sul lato curvilineo dell'Esedra Domenico Cirillo con relative finestre, al lato della porta d'ingresso si pone l'accesso diretto a una stanza letto di comoda ampiezza, che occupa la posizione d'angolo dell'edificio ed è dotata altresì di finestra sulla Via Filangieri, in direzione opposta, all'estremità del lato d'ingresso si dispone il vano ripostiglio e l'accesso diretto al corridoio interno, che si estende in continuità con l'ambiente di soggiorno, dispone su di un lato l'accesso diretto al vano bagno, sul lato opposto l'accesso diretto alla seconda stanza letto, anch'essa di comoda ampiezza, e all'estremità dà accesso diretto all'ambiente cucina; il vano bagno dell'Appartamento A, completo di vasca ad incasso e dotato di finestra d'aerazione diretta, si presenta di altezza ribassata, con sagoma di pianta poligonale e pareti rivestite con materiali ceramici a altezze differenti con mattonelle ceramiche e listello terminale a decoro; l'ambiente cucina ha dimensione abitabile, con lato attrezzato per fuochi e lavello, è dotato di porta-finestra d'accesso diretto al cortile interno di pertinenza esclusiva, e dispone di accesso al vano ripostiglio a soffitto sul lato adiacente al vano bagno; la parete prospiciente a quest'ultimo, all'estremità del cortile, presenta attacchi di adduzione e scarico per lavatoio e lavatrice; il cortile di pertinenza esclusiva sul fronte interno si presenta di comoda ampiezza, si estende su tre lati confinanti con aree scoperte di pertinenza di fabbricati contermini.

L'Appartamento A si mostra di aspetto confortevole, con finiture di buona qualità, comode dotazioni e apprezzabile stato di conservazione, le pavimentazioni degli ambienti interni e del cortile di pertinenza esclusiva sono realizzate con piastrelle ceramiche, le pareti intonacate presentano fasce decoro applicate all'altezza di basamento e alla sommità, con cornice sagomata in gesso alla sommità dell'ambiente di soggiorno, gli infissi interni sono di tipologia a battente, realizzati con strutture in legno con faccia a vista in essenza naturale e ante opache sagomate a riquadri, gli infissi esterni sono realizzati con strutture in PVC e vetro-camera, completi di scuri a persiane e grate di protezione in ferro, gli impianti dell'Appartamento A risultano funzionanti, l'impianto termico è di tipo autonomo alimentato da caldaia a gas metano e presenta termo-diffusori in ghisa, l'impianto gas e l'impianto elettrico sono di tipologia sottotraccia, per quest'ultimo, in assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento

degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione dell'Appartamento A sono da considerarsi i parametri di stima riguardanti la parziale manutenzione straordinaria da eseguire.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato, le superfici dell'Appartamento A con relative pertinenze sono computate come segue:

SRA = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 95,50;

Superficie utile Lorda mq 79,25 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SVA = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = Totale mq 13,11;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A:

SCA = **SRA** + **SVA** = Totale mq 109,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Rev. Allegato 6).

Esposizione prevalente, Nord-Est, Sud-Est.

10.3A - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e stato di conservazione dell'edificio;
 - K2 Coeff. per qualità e caratteristiche dell'immobile (ampiezza ambienti abitabili, buono stato di conservazione, pertinenze);
 - K3 Coeff. per opere di parziale manutenzione straordinaria (adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.);
- da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,03$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.600,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = PuM x Kt = €/mq 1.600,00 x 1,03 = €/mq 1.650,00 (arr.to);

SCA - Superficie Commerciale dell'immobile = 109 mq,

VA - Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SCA = \text{€}/\text{mq } 1.650,00 \times 109 \text{ mq}$
si ottiene:

VA = Valore dell'Appartamento A = € 179.850,00

da cui:

V LOTTO 1 - Valore LOTTO 1 = € 180.000,00 (valore stimato).

Si applica:

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%,

si ottiene:

Vr LOTTO 1 - Valore ridotto LOTTO 1 = V LOTTO 1 - Af

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 180.000,00 x 0,85 = € 153.000,00

L'Appartamento A è gravato da diritto d'uso abitazione, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di assegnataria della casa familiare e collocataria della prole fino all'indipendenza economica; pertanto, ai fini della determinazione del prezzo di vendita, occorre considerare altresì la corrispondente riduzione di valore.

Nel caso in esame, in ragione di tale vincolo di godimento appare congruo riconoscere al figlio ventunenne il diritto d'uso abitazione di durata pari a 10 anni, per consentire lo sviluppo del percorso formativo necessario al sostegno delle aspettative di lavoro.

Per la stima del valore economico di tale diritto d'uso abitazione VUA, attingendo ai valori riportati nel prospetto 2023 dei diritti di usufrutto e nuda proprietà all'intervallo da 21 a 30 anni di età, appare ammissibile considerare il rapporto inverso dei rispettivi valori percentuali, in virtù del fatto che il diritto di usufrutto si riduce al solo uso abitativo personale e la nuda proprietà si consolida in un arco temporale fissato a breve termine, per cui si assume:

VUA = 10% * Vr LOTTO 1 = € 15.000,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 2.000,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente e applicando la riduzione VUA, si riconosce:
il Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 136.000,00.

10.1B) - **LOTTO 2 NEGOZIO B**

locale commerciale con accesso autonomo al piano terra, qui denominato **Negozi** **B**: immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune Bari Fg. 25 - p.lla 611 - sub 1 - categoria C/1 - classe 5 - consistenza mq 57 - superficie totale mq 79 - rendita di € 2.266,73 - Via Alessandro Maria Calefati n.354/A - piano S1-T (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, il **Negozi** **B** è confinante a ovest e a sud con locale commerciale e unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale di cui è parte, a est con locale commerciale di altra proprietà compresa nel fabbricato contermino, verso l'esterno, il **Negozi** **B** è confinante a sud con Via A.M. Calefati (vedi Elaborato Grafico 1 **Lotto 2** Rev. Allegato 6),

10.2B) - **DESCRIZIONE ANALITICA DEL NEGOZIO B** (Vedi Allegati 5 e 6)

Il **Negozi** **B** è compreso in un edificio condominiale situato nella zona del quartiere Libertà in posizione prossima a Piazza Garibaldi, sul limite del Quartiere Murattiano, di cui ripropone la suddivisione tipologica dei negozi al piano strada per il servizio di vicinato, con le residenze disposte ai piani in elevazione.

L'edificio condominiale si colloca nella posizione d'angolo nord-ovest di un fabbricato che si estende lungo l'intero lato ovest dell'isolato, la cui costruzione ultimata nella prima metà degli anni '60 è stata eseguita con l'impiego della tecnologia delle strutture a telaio in c.a., presenta due vani scala e sette piani in elevazione sul piano terra oltre piano interrato e lastrico solare, è dotato di impianto di autoclave con riserva idrica, e antenna TV centralizzata per gli appartamenti, nella condizione attuale non mostra segni significativi di deterioramento delle superfici intonacate ai piani in elevazione, sono in corso lavori di manutenzione straordinaria per l'impianto elettrico e per la messa in sicurezza di alcune parti del piano interrato, l'impianto termico centralizzato è stato dismesso, e gli appartamenti si sono dotati di impianto termico autonomo.

Al piano terra dell'edificio condominiale, il **Negozi** **B** si colloca all'estremità adiacente al fabbricato contermino, l'ampia apertura sul fronte strada è dotata di saracinesca in ferro motorizzata a comando elettrico, con profili di protezione laterali in ferro, chiusa da vetrata su telaio metallico a tre pannelli, porta d'ingresso centrale a battente ad anta unica, e sopra luce a vasistas elettrocomandato.

La zona di esposizione e vendita del **Negozi** **B** si presenta suddivisa in due porzioni separate da vetrata interna interamente apribile, con quattro pannelli a vetri opachi e

apertura centrale su due ante a battente, che si attesta all'intradosso del soppalco realizzato con strutture in ferro (destinato a rimozione) nella porzione retrostante, dotata di finestra alla quota del cortile condominiale interno; all'estremità della porzione interna suddetta si colloca su di un lato il vano W.C. con lavabo e finestrino interno, cui si affianca una seconda vetrata interna con tre pannelli a vetri opachi e apertura su due ante a battente, che si attesta al soffitto ribassato della zona di deposito, cui dà accesso diretto; quest'ultima presenta lucernario centrale in vetromattoni e apertura laterale a pavimento per l'accesso al locale di deposito al piano interrato, che presenta estensione analoga al piano soprastante, è dotato di impianto idrico e nella condizione attuale si presenta attrezzato con impianti per l'uso di laboratorio, fornito inoltre all'estremità di infisso metallico con pannello scorrevole di chiusura, al disotto della griglia d'aerazione diretta posta alla quota del marciapiede al piano strada.

Il Negoziò B, non è dotato di impianto termico e di impianto gas, presenta buono stato di manutenzione delle superfici interne intonacate, le pavimentazioni al piano terra sono realizzate con mattonelle a scaglie di marmo di misura media, il deposito al piano interrato è pavimentato con marmette a graniglia di marmo e cemento, il vano W.C. è dotato di scaldacqua elettrico, è pavimentato con piastrelle ceramiche e le pareti sono rivestite con piastrelle fino all'altezza di m.1,20 circa; l'impianto elettrico del Negoziò B risulta funzionante, al piano terra si presenta di tipologia sottotraccia, al piano interrato con tubazioni e componenti a vista, tuttavia, in assenza di relativa documentazione edilizia-amministrativa attestante l'adeguamento degli impianti alle normative vigenti, anche ai sensi della L. 46/90, per la valutazione del Negoziò B sono da considerarsi i parametri di stima riguardanti la parziale manutenzione straordinaria da eseguire.

Nel calcolo della Superficie Commerciale dell'immobile pignorato (D.P.R. n.138/98), le superfici del Negoziò B con relative pertinenze sono computate come segue:

SR B = Superfici Reali = Superficie utile Lorda vani principali e accessori a servizio diretto
= Totale mq 67,02;

SV B = Superfici Virtuali vani di servizio indiretto = Totale mq 31,42;

Superficie Commerciale del Negoziò B:

SC B = SR B + SV B = Totale mq 98,00.

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Rev. Allegato 6).

Esposizione Nord.

10.3B - VALUTAZIONE DEI BENI: NEGOZIO B

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche del Negozi B. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito e adeguamento:

- K1 Coeff. per posizione, qualità e stato di conservazione dell'edificio;
- K2 Coeff. per posizione, qualità e caratteristiche dell'immobile, buono stato di conservazione;
- K3 Coeff. per opere di parziale manutenzione straordinaria (adeguamento L. n.46/90 e s.m.i.), da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 1,025$.

1) **Stima Sintetica:**

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 800,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $PuM \times K_t = €/mq 800,00 \times 1,025 = €/mq 820,00$;

SCB - Superficie Commerciale dell'immobile = 98 mq;

VB - Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SCB = €/mq 820,00 \times 98 \text{ mq}$

si ottiene:

VB = Valore del Negozi B = € 80.360,00

da cui:

V LOTTO 2 - Valore LOTTO 2 = € 80.400,00 (valore stimato);

Si applica:

Af - Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 2 - Valore ridotto LOTTO 2 = V LOTTO 2 - Af

da cui:

Vr LOTTO 2 = € 80.400,00 x 0,85 = € 68.300,00 (arr.to)

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si rilevano oneri da sostenere per la regolarizzazione urbanistica amministrativa e per il necessario aggiornamento catastale dell'immobile pignorato, i cui costi sono stimabili di importo complessivo pari a circa € 2.000,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 2 = Pv LOTTO 2 = € 66.300,00

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11.1) **LOTTO 1 – APPARTAMENTO A** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- abitazione di tipo economico al piano terra in Bari, qui denominata Appartamento A, con accesso autonomo dall'androne dell'edificio condominiale con accesso al civico n.9 di Via Gaetano Filangieri, con valore economico stimato di importo pari a € 180.000,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 109, verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord-ovest con androne condominiale, vano scala comune e con unità immobiliare di altra proprietà compresa nell'edificio condominiale, a sud-ovest con fabbricato contermini; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a nord-ovest e a sud-ovest con aree scoperte di pertinenza di fabbricati contermini, a nord-est con Via G. Filangieri, a sud-est con l'Esedra Domenicc Cirillo (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Rev. Allegato 6);

11.2) **LOTTO 2 – NEGOZIO B** (vedi Allegati 3, 5 e 6).

- locale commerciale al piano terra in Bari, qui denominato Negoziò B, con accesso autonomo al civico n.354/A di Via Alessandro Maria Calefati, con valore economico stimato di importo pari a € 80.400,00 e superficie commerciale stimata pari a complessivi mq 98; verso l'interno, il Negoziò B è confinante a ovest e a sud con locale commerciale e unità immobiliari di altra proprietà comprese nell'edificio condominiale di cui è parte, a est con locale commerciale di altra proprietà compresa nel fabbricato contermini; verso l'esterno, il Negoziò B è confinante a sud con Via A.M. Calefati (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 2, Rev. Allegato 6);

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. 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;

12.1) **LOTTO 1 – APPARTAMENTO A**

Come già riportato al precedente punto 8.1), per l'immobile suddetto è stato attribuito il diritto d'uso abitazione alla signora [REDACTED] giusta verbale di separazione consensuale con assegnazione, trascritto presso Direzione Provinciale di Bari – Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare il 17.05.2013 ai nn.17530/13126, contro [REDACTED] Tribunale di Bari 29.04.2013; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico.

Per quanto concerne le spese di gestione condominiale riguardanti l'immobile pignorato, dall'esame delle documentazioni condominiali acquisite (Rev. Allegato 2), con riferimento alle spese di gestione delle ultime due annualità deliberate, si rileva che: per l'Appartamento A, la quota di spese fisse di manutenzione ordinaria è pari a € 35,00 mensili, si riscontra sussistenza di spese straordinarie di importo pari a € 3.680,84 e spese ordinarie pregresse rimaste non pagate, cui si aggiungono spese condominiali non pagate nelle gestioni di annualità successive, per l'importo indicato pari a € 6.109,55 complessivi, nelle ulteriori informazioni fornite dall'amministrazione condominiale, si specifica altresì che per l'immobile pignorato non sono in corso contenziosi legali, e che per due decreti ingiuntivi eseguiti con esito negativo, ai fini del recupero dei crediti, sono stati sostenuti dalla stessa amministrazione condominiale costi pari a € 866,62 complessivi.

12.2) **LOTTO 2 – NEGOZIO B**

L'immobile pignorato, nella condizione attuale rimane nella disponibilità del debitore esecutato; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico.

Per quanto concerne le spese di gestione condominiale riguardanti l'immobile pignorato, dall'esame delle documentazioni condominiali acquisite (Rev. Allegato 2), con riferimento alle spese di gestione delle ultime due annualità deliberate, si rileva che: per il Negozio B, la quota di spese fisse di manutenzione ordinaria è pari a circa € 20,00 mensili, si riscontra sussistenza di spese straordinarie di importo pari a € 2.942,05 pregresse e spese ordinarie rimaste non pagate per l'importo complessivo di € 3.315,40 al 31.12.2020, cui si aggiungono spese condominiali non pagate nelle gestioni di annualità successive, per l'importo complessivo indicato pari a € 4.832,69, inoltre, per i lavori di messa in sicurezza in corso al piano interrato dello stabile condominiale, deliberati in urgenza, non sono stati quantificati i relativi costi, per il Negozio B non sono in corso contenziosi legali promossi dal Condominio Via Trevisani 106 - Bari.

- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati grafici (Rev. Allegato 6);
- 15) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.*
- 15) Vedi REV. ALLEGATO DESCRIZIONE LOTTO 1 - LOTTO 2;
- 16) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.*
- 16) Vedi REV. ALLEGATO PERIZIA;
- 17) *ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.*

17) Vedi ALLEGATO CHECK LIST – ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI _

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

– OSSERVAZIONI DELLE PARTI – VALUTAZIONI DEL C.T.U. (vedi Allegato 8)

1) In data 27.06.2022, il legale difensore della parte debitrice costituita, avv. Milena Losacco, ha inviato all'Esperto comunicazione PEC con oggetto: "Re:TRIB. BARI R.G.E. N.560-2018 - INVIO osservazioni relazione stima", per cui, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 569 cpc e 173 disp att, si trasmetteva in allegato il documento "Relazione di Stima Via Calefati 354_A Bari.pdf", a firma dell'ing. Mirko Pastore e sottoscritta dallo stesso in data 30.05.2022.

Rimandando alla lettura integrale del suddetto elaborato peritale riportato in allegato alla presente relazione, si osserva che, da quanto è riportato nel suddetto elaborato trasmesso, per la stima dell'immobile oggetto di perizia si rileva indirizzo comune nell'applicazione della metodologia comparativa, sulla base delle analisi del mercato immobiliare locale riferita a immobili di caratteristiche analoghe presenti nella stessa zona.

A tale riguardo occorre evidenziare che, nella zona in cui ricade l'immobile pignorato si riscontrano sensibili differenze dei valori unitari, nelle offerte di vendita di beni afferenti alla stessa tipologia, e quindi, al fine di ottenere un valore di stima compatibile con i prezzi presenti nell'area di vendita considerata, la perizia depositata fa riferimento alle offerte immobiliari di immobili situati in posizioni di maggiore prossimità al bene in esame; tale condizione riduce inevitabilmente l'incidenza dei coefficienti di valutazione applicati al valore unitario specifico considerato, che viene quindi rivalutato soltanto nel confronto con il valore medio ottenuto su base statistica, corrispondente al prezzo ufficiale medio OMI pubblicato in epoca recente.

Diversamente, nella stima dell'immobile pignorato a firma dell'ing. Mirko Pastore, proposta nelle osservazioni presentate dalla parte debitrice, il valore unitario applicato è ottenuto secondo una media ponderata dei coefficienti di valutazione attribuiti alle molteplici caratteristiche immobiliari del bene in esame, e di alcuni immobili di tipologia analoga, dislocati anche in posizioni differenti dall'immobile suddetto, lo sviluppo analitico dei dati elencati giunge a un valore unitario maggiore del 28% rispetto al valore unitario presente nell'area di vendita considerata, bensì, tale incremento non risulta consono ai valori commerciali presenti nel

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. DINO MONGELLI - CORSO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 27 di 29

contesto specifico del mercato immobiliare, né giustificabile in relazione alle sole caratteristiche intrinseche del bene pignorato.

Ad ogni modo, anche alla luce dell'osservazione mossa dalla parte debitrice, con la presente integrazione di perizia si riconosce in misura proporzionata un incremento di maggiore incidenza per le caratteristiche intrinseche del bene immobile pignorato.

- 2) Come riportato sul verbale dell'udienza tenutasi in data 14.12.2022, in accoglimento delle osservazioni mosse dal legale difensore del debitore costituito ed anche dal legale difensore del creditore procedente, in merito al deprezzamento applicato dall'Esperto al valore stimato per l'immobile del Lotto 1, il G.E. osserva che *"La decurtazione del valore applicata dall'Esperto in considerazione dell'assegnazione della casa coniugale al terzo collocatario della prole appare prima facie sovradimensionata, siccome parametrata al diritto dell'usufruttuario che ha di norma durata pari alla vita di quest'ultimo, dovendo, viceversa, la durata del vincolo in favore dell'assegnatario della casa coniugale estendersi fino all'incapacità economica del figlio (allo stato, ventunenne), sicché può ragionevolmente commisurarsi detto vincolo di godimento in un decennio all'incirca"*, e quindi, il G.E. *"Dispone che l'Esperto nominato riformuli la stima del lotto 1 secondo le considerazioni innanzi svolte, invitando le parti interessate a fornire elementi valutativi congrui in funzione della riformulazione della stima"*, e pertanto, assegna all'Esperto 60 giorni per il deposito della integrazione di perizia così disposta.

Con comunicazione PEC del 15.12.2022 trasmessa alle parti, l'Esperto nominato ha invitato le stesse a trasmettere eventuali elementi valutativi ritenuti congrui per la determinazione del prezzo di vendita del Lotto 1, ponendo termine fino al 15 gennaio 2023; in data 15.01.2023, il legale difensore della parte debitrice costituita, avv. Milena Losacco, ha inviato all'Esperto comunicazione PEC con allegato documento a firma della stessa: *"Osservazioni CTU [redacted].signed.pdf"*, e l'elaborato *"Relazione di Stima Via Filangieri 9 Bari - [redacted] (1).pdf"*, a firma dell'ing. Mirko Pastore (vedi REV, Allegato 8).

Rimandando alla lettura integrale di quest'ultimo elaborato peritale, riportato in allegato alla presente relazione, si osserva che il tecnico di parte ripropone l'applicazione della metodologia estimativa già adottata per l'immobile del Lotto 2, anche per la stima dell'immobile corrispondente al Lotto 1, bensì, anche in questo caso, gli elementi di comparazione adottati dall'ing. Pastore non offrono informazioni utili per riconoscere le qualità singolari del contesto e del fabbricato in cui si colloca l'immobile in esame, rispetto alle altre zone dello stesso

quartiere, né tiene conto del valore di dotazioni specifiche, tra cui l'ampio cortile di pertinenza esclusiva; da ciò discende che il valore stimato dal tecnico di parte per l'immobile del Lotto 1, sviluppato anche a partire dall'abbattimento forfettario di trattativa applicato dallo stesso pari al 5% del prezzo indicato nelle offerte immobiliari prescelte, non appare congruo.

La relazione estimativa a firma dell'ing. Mirko Pastore non si esprime in merito al vincolo sussistente per l'immobile corrispondente al Lotto 1, in favore dell'assegnatario della casa coniugale fino all'indipendenza economica del figlio ventunenne, mentre a tale riguardo, nell'elaborato a firma dell'avv. Milena Losacco si evidenzia che l'assegnazione della casa coniugale non costituisce ostacolo alla vendita dell'immobile, e che tale vincolo non incide sul valore dell'immobile in sede di divisione, per l'attribuzione in proprietà esclusiva dell'immobile adibito a casa familiare al coniuge che ne era già assegnatario; si osserva che tale situazione descritta non trova corrispondenza specifica nel caso in esame.

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

ELENCO ALLEGATI

REV 2 ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

REV 2 ALLEGATO DESCRIZIONE LOTTO 1 - LOTTO 2;

LOTTO 1 - LOTTO 2

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

REV. ALLEGATO 2 – Documentazioni ricevute - Documenti acquisiti;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali;

ALLEGATO 4 – Ispezioni ipotecarie;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

REV ALLEGATO 6 – REV Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Attestato di Prestazione Energetica;

ALLEGATO 8 – REV Osservazioni di parte;

INTEGRAZIONE ALLEGATO 8 – Osservazioni di parte_

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ARCH. DINO MONGELLI - C.SO DE GASPERI 378/A - BARI - mongellidi@libero.it

pag 29 di 29