

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

FASCIOLETTO EPURATO INERENTE IL LOTTO UNICO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 199/2023 R.G.E. PROMOSSA DALLA ISEO SPV SRL CONTRO XXXXXX E XXXXX.

A) – DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

- INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile da valutare, porzione di un fabbricato a strutture portanti in muratura portante sito nel Comune di Bari alla **Via Dalmazia numero civico 90**, è costituito da un appartamento per abitazione di tipo economico, posto al primo piano, interno 3, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale.



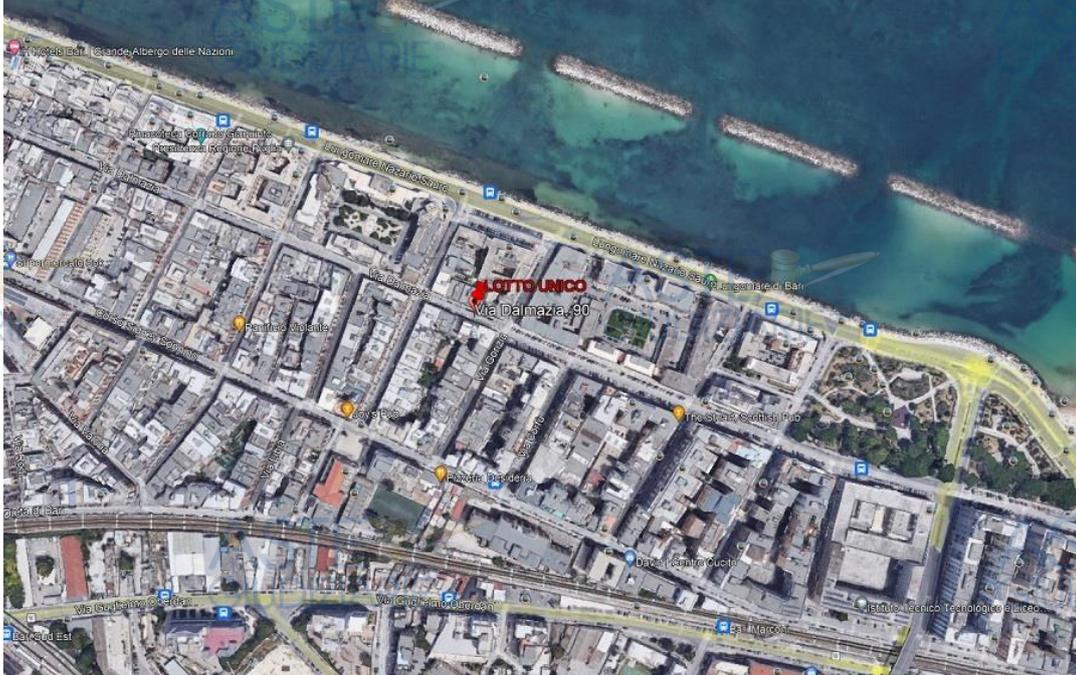
TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'immobile è ubicato in posizione centrale del Comune di Bari, Codice di Zona B5, microzona catastale 3, in una zona urbanizzata sia a livello primario che a livello secondario, a pochi passi dal lungomare Nazario Sauro ed il Corso Sidney Sonnino.



Le coordinate geografiche di riferimento sono nello specifico 41° 7'11.63"N e 16°53'4.05"E.

- COSTITUZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE: l'appartamento in oggetto è porzione di un edificio costituito da tre piani fuori terra oltre il piano terra e il piano copertura.

Le tecniche costruttive sono quelle relative a struttura portante in muratura portante con solai piani in latero cemento.

Le rifiniture sono di bassa qualità.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, può definirsi mediocre.

L'appartamento in questione, posto al primo piano, contraddistinto con il numero di interno 3, con ingresso dalla porta posta a destra per chi giunge sul pianerottolo di interpiano salendo le scale, è composto da ingresso-disimpegno, cucina, bagno con piccola zona soppalcata, due vani utili, due balconi di cui uno verandato.

L'altezza utile dei suddetti vani è di m. 3.35 ca ad eccezione del servizio igienico la cui altezza è pari a

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

m. 1.95 ca..

LOTTO UNICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

RAPP. 1:100

m.1,00

ASTE
GIUDIZIARIE®



PIANO 1°

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI - Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

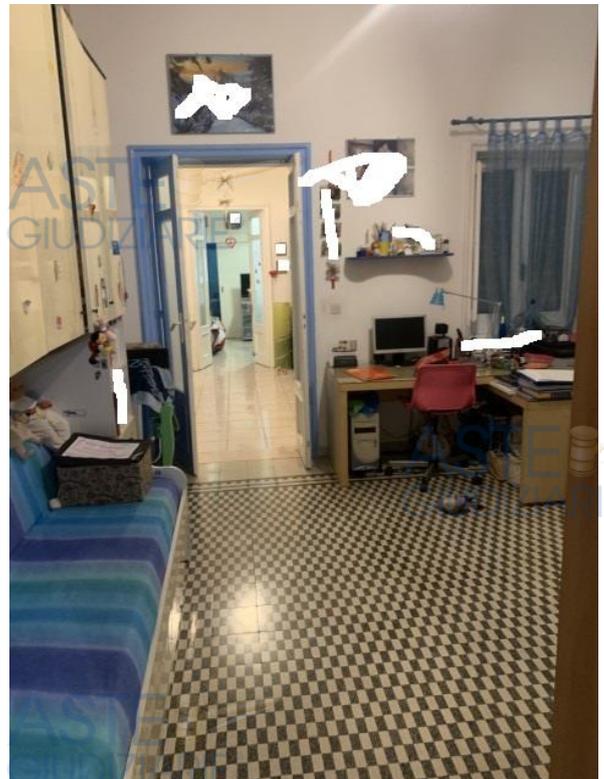
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

- **RILIEVI DELLA CONSISTENZA DELL'IMMOBILE:** si è calcolato che l'immobile in oggetto possiede le seguenti superfici:

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®



STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell.3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

DESTINAZIONE D'USO	ESPOSIZIONE	SUPERFICIE NETTA	CONDIZIONI
ingresso - disimpegno	Est	9,20	mediocri
cucina	Nord	14,15	mediocri
letto 1	Sud	17,40	mediocri
letto 2	Sud	16,90	mediocri
bagno	Nord	4,35	mediocri
palchettone	Nord	4,35	mediocri
balcone	Sud	3,85	mediocri
balcone verandato	Nord	3,00	mediocri

Facendo riferimento al sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate, si precisa che per il computo della <<superficie commerciale>> si deve considerare:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali fino ad uno spessore massimo di cm 50 e dei muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo (terrazze, balconi, patii e giardini);
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.)

TIPOLOGIA IMMOBILE : appartamento	SUPERFICIE LORDA	COEFF.	SUPERFICIE COMMERCIALE
ingresso - disimpegno	11,30	1,00	11,30
cucina	16,55	0,35	5,79
letto 1	21,40	1,00	21,40
letto 2	19,40	1,00	19,40
bagno	5,40	0,35	1,89
palchettone	4,35	0,15	0,65
balcone	3,85	0,25	0,96
balcone verandato	3,20	0,35	1,12
Sommano superficie commerciale m²			62,52
che si arrotondano a m²			63,00

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Alla luce di quanto sopra esposto, la superficie commerciale vendibile (SCV) dell'immobile in oggetto è pari a complessivi **Mq 63**

CARATTERISTICHE E RIFINITURE ESTERNE DEL FABBRICATO

STRUTTURA

In elevazione : in muratura portante

Solai : piani in latero cemento

Copertura : piana

ESTETICA ESTERNA

Prospetto : intonaco spatolato tinteggiato al quarzo

Basamento : segati in pietra

Balconi : ringhiera in ferro

Infissi esterni : finestre in alluminio anodizzato e vetro con persiane in legno

Portone stabile : in alluminio anodizzato e vetro

ANDRONE E SCALE

Pavimento : piastrelle in ceramica

Rivestimento : segati in travertino, idropittura e pittura a smalto

Gradini : segati in marmo

Pianerottoli : marmette di cemento

CATTERISTICHE E RIFINITURE INTERNE DELL'IMMOBILE

PAVIMENTI

Vani utili : marmette di cemento a scaglia piccola di marmo 15x15 cm.

Cucina : piastrelle in ceramica 35x35 cm.

Ingresso : piastrelle in ceramica 35x35 cm.

Balconi : piastrelle in ceramica 30x30 cm.

INTONACI

Pareti : intonaco comune

Soffitti : intonaco comune

Finiture : idropittura

INFISSI

Infissi interni : porte in legno tamburato e vetro

Porta d'ingresso : blindata

BAGNO

Pavimento : piastrelle in ceramica 33x33 cm.

Rivestimento : piastrelle in ceramica 15x30 cm ed idropittura

Sanitari : vaso igienico, lavabo, bidet e vasca

IMPIANTI

Riscaldamento : autonomo

Condizionamento : presenti split nel vano cucina e letto

Idrico-fognante : allacciato alla rete urbana

Gas : allacciato alla rete urbana

Elettrico : allacciato alla rete urbana

Citofono : presente

Ascensore : non presente

- **CONFINI:** l'appartamento in oggetto confina: a **Nord** con cortile interno, ad **Est** con vano scala e altro appartamento al piano contraddistinto dal numero di interno 2, a **Sud** con via Dalmazia, ad **Ovest** con altro stabile, salvo altri.

- **DATI CATASTALI:** l'unità immobiliare in oggetto risulta censita nel **catasto fabbricati** del comune censuario di Bari in ditta xxxxxxxxxxxx proprietario per ½ in regime di comunione legale dei beni e xxxxxxxxxxxx, proprietaria per ½ in regime di comunione legale dei beni, alla partita 1072764, al **foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4**, Via Dalmazia n. 90, piano 1, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, superficie catastale totale m² 85, superficie catastale totale escluso aree scoperte m² 84, rendita catastale € 568,10 (v. allegato n. 3).

Dall'esame della visura analitico storico catastale eseguita, si desume che l'unità immobiliare al foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4, è stata interessata dalle seguenti variazioni:

- variazione del quadro tariffario del 01.01.1992;
- superficie di impianto pubblicata in data 09.11.2015. Data di presentazione della planimetria il 04.06.1975 al n. 1298.

Dal confronto della planimetria catastale con l'attuale situazione dei luoghi si rilevano alcune difformità e discrasie metriche con riferimento al balcone verandato ed al servizio igienico e ciò in difformità da quanto statuito dall'articolo 19 del Decreto Legge 31.05.2010, n. 78.

- **VETUSTA'**: l'edificio di cui l'unità immobiliare in oggetto è porzione, è stato edificato negli anni 1950.

- **STATO DI CONSERVAZIONE**: complessivamente possiamo definire mediocre lo stato di conservazione e manutenzione dell'unità immobiliare oggetto di stima. Le rifiniture interne sono di livello basso.

Non è stato possibile acquisire copia delle dichiarazioni di conformità ex dm 37/2008, degli impianti, i quali sono comunque da ritenersi non adeguati alle vigenti disposizioni legislative.

Ai sensi della Legge 90/2013, l'unità immobiliare in oggetto va dotata, a cura e spese dell'aggiudicatario e previo adeguamento degli impianti, di Attestato di Prestazione Energetica che non è possibile allo stato redigere non essendo gli impianti termici adeguati.

- **LICENZA EDILIZIA, ABITABILITA' E SANABILITA' URBANISTICA**: dalle informazioni assunte presso l'ufficio urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bari, dove è stata protocollata apposita istanza di accesso agli atti in data 07.11.2023, è emerso che il fabbricato di cui l'unità immobiliare oggetto di stima è porzione, relativamente al piano terra è di vecchia realizzazione, mentre i piani superiori sono stati edificati in sopraelevazione in data anteriore al 01.09.1967 (art. 4 della legge 15/68 ed art. 40, 2° comma della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni).

La sopraelevazione del primo, secondo e terzo piano è stata realizzata in virtù di progetto redatto dall'Ing. Francesco Tenore, su parere favorevole della Commissione Edilizia del Comune di Bari in data 17.10.1949. I lavori di sopraelevazione hanno avuto inizio in data 20.10.1949 e sono terminati a fine aprile 1950. Va tuttavia evidenziato che dall'esame della suddetta pratica edilizia, così come inviata dal funzionario comunale preposto, non si è rinvenuta all'interno della stessa la licenza edilizia.

Il collaudo delle strutture in conglomerato cementizio armato della sopraelevazione dei tre piani superiori

al piano terra risulta essere stato redatto in data 11.12.1950 a firma dell'Ing. Nicola Monaco.

Il primo, secondo e terzo piano dell'edificio di cui l'immobile oggetto di stima è porzione, sono stati dichiarati abitabili dal Comune di Bari in data 04.10.1951.

In data 28.05.1956, Prot. n. 3938 è stato respinto dal Comune di Bari il progetto di sopraelevazione del quarto piano perché difforme dalle vigenti norme igienico-edilizie, richiesto in virtù di denuncia di costruzione edilizia in data 28.04.1956.

In data 20.11.1987, pratica n. 569, Prot. 87064 sono stati autorizzati lavori di straordinaria manutenzione per il prospetto dell'intero stabile.

Non risultano autorizzazioni o condoni per la realizzazione della veranda, del servizio igienico con palchettone ed il vano cucina i quali devono ritenersi di abusiva realizzazione. Non vi è certezza ad opinione della scrivente se tali abusi siano stati realizzati in data anteriore al 01.09.1967, sebbene gli stessi risultino accatastati nell'anno 1975.

Dal confronto tra gli elaborati grafici allegati alle suindicate pratiche edilizie con l'attuale situazione dei luoghi, si rilevano relativamente all'appartamento in oggetto, discrasie e difformità metriche, una diversa distribuzione interna, nonché l'abusiva realizzazione di una cucina, di una veranda e di un servizio igienico con palchettone realizzati, in parte, su una terrazza e sul balcone interno previsto in progetto.

Quanto alla regolarizzazione da parte dell'aggiudicatario dei rilevati abusi edilizi, si evidenzia che gli stessi, con l'esclusione dei descritti abusivi ampliamenti, che andrebbero demoliti e ridotti in pristino, potranno ad opinione della scrivente, essere sanati ai sensi dell'articolo 36 e del comma 5 dell'articolo 46 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n.380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche nel termine di centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

Gli abusi edilizi in questione, non si ritiene siano peraltro sanabili ai sensi dell'articolo 40 della legge 47/85 e dell'articolo 32 del D.L. 30.09.2003, n. 269, essendo le ragioni di credito per le quali si interviene successive all'entrata in vigore della suddetta legge.

Con riferimento ai descritti abusivi ampliamenti, si precisa che gli stessi, ad opinione dello scrivente, ben difficilmente potranno essere completamente demoliti e ridotti in pristino essendo l'appartamento in

oggetto posto al primo piano e dovendosi tener conto da un punto di vista statico delle fabbriche di proprietà di terzi poste ai piani superiori di cui non è noto lo stato dei luoghi.

Quanto alla possibilità di attivazione della procedura soprannominata "fiscalizzazione" degli abusi edilizi di cui agli articoli 34 comma 2 e 33 comma 2 del Testo Unico dell'Edilizia, che comunque non equivale ad una sanatoria edilizia, tenendo anche conto che non può escludersi la sussistenza di altri abusi edilizi nell'edificio che possano comportare una valutazione complessiva degli stessi da parte del Comune (Cfr. Cass. Pen. 18.05.2011 n. 19587; Cass. Pen. 09/01/2004, n. 291 - TAR Lombardia 04/04/2013, n. 840), ove si ritenga di dover presentare istanza, la stessa sarà subordinata a "motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale", il cui dirigente o responsabile dell'ufficio, ove il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, irrogherà una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile come nel dettaglio specificato nei relativi articoli a cui ci si riporta.

Nel giudizio di stima che segue si è comunque tenuto conto della situazione urbanistica del predetto immobile e delle spese a sostenersi dall'aggiudicatario, adottando opportuni coefficienti di differenziazione delle superfici commerciali dei vani abusivi, nonché decrementando opportunamente i prezzi unitari di una percentuale **Ku=10%**.

- STATO DI POSSESSO DEL BENE: nell'attuale stato dei luoghi, per quel che è stato constatato nel corso dell'ispezione peritale unitamente al Custode designato, l'immobile risulta utilizzato dalla signora xxxxx e dalla xxxx.

In data 23.10.2023 la scrivente c.t.u. ha richiesto a mezzo pec all'Agenzia delle Entrate informativa circa la sussistenza di eventuali contratti di locazioni e/o comodato in essere, Prot. n. 256402 del 24.10.2023.

In data 22.11.2023 l'Agenzia delle Entrate attestava che non risultano contratti di locazione e/o comodati per l'immobile in oggetto (Allegato n. 7).

- DIVISIBILITA': l'unità immobiliare in oggetto non è convenientemente divisibile.

- PROVENIENZA: dall'esame della relazione notarile ventennale in atti e dall'atto di compravendita in allegato N. 4, si desume che la piena proprietà dell'immobile in oggetto, attualmente censito nel catasto fabbricati del comune di Bari al foglio di mappa 98, particella 39, subalterno 4, è pervenuta ai coniugi xxxxx per la quota di $\frac{1}{2}$ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, e xxxxxx per la quota

di ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, in virtù di atto compravendita in data 22.10.2001, a rogito Dr. Francesco Stellacci, notaio in Molfetta, Repertorio n. 23049, Raccolta n. 5935, registrato a Bari il 06.11.2001 e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Bari Territorio in data 23.10.2001 al n. 40465 di registro generale ed a n. 27891 di registro particolare, da parte di xxxxxxx, proprietaria dello stesso in virtù di successione legittima a causa della morte della madre signora xxxxxx ed ivi deceduta il , Den. N. 26, Vol.

562, trascritta a Bari il 26.01.1977 ai nn. 2436/2165 e, successivo consolidamento di usufrutto in morte del padre signor xxxxxxxx ed ivi deceduto il 17.03.1987, Den. 3918 in data 17.03.1987.

REGIME PATRIMONIALE: dall'esame della documentazione in atti e dalle ricerche effettuate dalla scrivente, si desume che i coniugi xxxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà e xxxxxxx, per la quota di ½ della piena proprietà, hanno acquistato entrambi la quota di 1/2 dell'immobile in oggetto in regime di comunione legale di beni.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI, ONERI, PESI, SERVITU' ATTIVE E PASSIVE, DIRITTI DI USUFRUTTO, USO O ABITAZIONE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

-Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti.

-Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Si fa pertanto riferimento al contenuto delle citate pratiche edilizie agli atti del Comune di Bari che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale.

-Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge: non desumibili dall'esame della certificazione notarile in atti. Da informazioni assunte dalla Sig.ra xxxxxx, con sentenza di separazione n. xxxx, l'immobile in oggetto sarebbe stato assegnato alla Signora xxxx. A decorrere da dicembre 2020, con sentenza N. xxxx RG della 1° Sezione Civile del Tribunale di Bari, venne revocata l'assegnazione della casa coniugale a xxxxx. Non è noto se sussistano ulteriori seguiti giudiziari della vicenda.

-Altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale: l'immobile in oggetto dovrà intendersi

trasferito nell'intera consistenza, a corpo e non a misura, " nello stato di fatto e di diritto in cui la porzione immobiliare in oggetto ora si trova, con ogni ragione, azione, accessione, pertinenza e servitù inerente, nonché con i proporzionali diritti condominiali del fabbricato di cui fa parte, tali per legge e destinazione e quali risultano dallo stato dei luoghi e dai titoli di provenienza", e con tutte le ulteriori precisazioni, vincoli ed oneri di cui al titolo di provenienza, a cui si fa esplicito riferimento e che devono ritenersi parte integrante della presente relazione peritale e che qui si abbiano integralmente riportati e trascritti.

-**Esistenza di un usufrutto:** non risultante dall'esame della certificazione notarile in atti.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI VINCOLI ED ONERI GIURIDICI, FORMALITA', GRAVAMI IPOTECARI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

-**Iscrizioni e trascrizioni:** dall'esame della relazione notarile ventennale in atti datata 14.06.2023, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, redatta ai sensi del secondo comma dell'articolo 567 del Codice di Procedura Civile dal Notaio in Palermo, Dott.ssa Giulia Barbagallo, aggiornata alla data del 09.06.2023, si desume che sull'immobile in oggetto, censito nel catasto fabbricati del comune censuario di Bari al foglio 98, particella 39, subalterno 4, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) Nota di iscrizione di ipoteca volontaria, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 28.10.2009, pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 02.11.2009, al n. 48269 di registro generale e al n. 10133 di registro particolare, a **favore della B@NCA 24-7 S.p.a.**, con sede in Bergamo (C.F. 02805490162) **contro xxxxxxxxx**, debitore ipotecario, e **xxxxxxxxxx**, terzo datore di ipoteca, in virtù di atto notarile del 28.10.2009 a rogito Dott. Francesco Reboli, notaio in Bari, repertorio n.525898/30345, per complessivi € 163.000,00.

2) Nota di trascrizione di pignoramento immobiliare pubblicata presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'agenzia del Territorio di Bari in data 09.06.2023, al n. 28097 di registro generale e al n. 21152 di registro particolare, a **favore di ISEO SPV S.r.l.**, con sede in Conegliano (TV) (C.F. 05045600268) **contro xxxxxxxxxxxxx** e **xxxxxxx**, nascente da Verbale di Pignoramento Immobili

emesso da Uff. giudiziario della Corte d'Appello di Bari il 16.05.2023, repertorio n. 4304.

ACCERTAMENTO DELLA SUSSISTENZA DI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA E CATASTALE.

-Difformità urbanistico - catastali - difformità urbanistico-edilizie - difformità catastali: ci si riporta a quanto sopra relazionato.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'AQUIRENTE

-Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie) - Spese straordinarie condominiali già deliberate ma non ancora scadute -Spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: per l'immobile in oggetto è costituito un condominio e l'amministratore pro tempore risulta essere il Sig. Salvatore Capoccia (Vico Cettigne, Bari email (interno11@libero.it).

La sottoscritta con mail in data 23.10.2023 ed in data 19.01.2024, richiedeva la documentazione condominiale all'amministratore. Con mail in data 19.01.2024 l'amministratore inviava la documentazione in allegato n.6, a cui ci si riporta, da cui si desume che la situazione contabile alla data del 19.01.2024 reca per xxxxxx un importo da pagare di € 2.959,42 e per xxxxx un importo di € 375,00 (Spese straordinarie Lavori di ripristino androne – delibera 19.05.2023 – LUG/23).

-Eventuali cause in corso: non risultanti dall'esame della certificazione notarile in atti.

DETERMINAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE E PREZZO A BASE D'ASTA NELL'IPOTESI IN CUI GLI EVENTUALI ONERI PER LA REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA O CATASTALE O PER LA BONIFICA DA EVENTUALI RIFIUTI SIANO LASCIATI INTERAMENTE A CARICO DELL'ACQUIRENTE

La sottoscritta C.T.U.,

- Considerate le caratteristiche del bene immobile oggetto della presente stima, la sua ubicazione, la sua natura, i suoi accessi e le sue pertinenze;
- Verificato lo stato generale di conservazione e manutenzione dell'immobile, nonché il livello delle rifiniture;
- Avuto riguardo dell'epoca di realizzazione dello stesso;

- Esaminati i documenti della proprietà di cui trattasi;
- Considerata la situazione urbanistica dell'immobile e l'attuale stato dei luoghi;
- Dopo indagini di mercato in zone limitrofe per immobili con caratteristiche simili, consultata la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare del suddetto comune;

Intende pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale utilizzando il *metodo sintetico comparativo*, tenendo debito conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme di parametri formativi di una staticamente accettabile definizione concreta del "valore reale" del bene, seguendo le fasi operative di seguito elencate:

- descrizione del bene in tutte le sue parti;
- definizione preliminare sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato che tenga conto del raffronto con altri immobili della specie, di valore certo recentemente alienati nel predetto comune di un valore unitario zonale attuale, di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, definito staticamente, medio ideale;
- definizione dei vari parametri, di tipo sia intrinseco che estrinseco, costituenti, nel loro insieme una potenzialità concreta di definizione del valore di un immobile;
- comparazione dell'immobile di causa a quello di riferimento, assunto in termini medi e con parametri unitari, al fine di identificare i gradienti delle loro caratteristiche, e conseguentemente, assumere coefficienti, incrementali o decrementali, tali da costituire, globalmente, un preciso dato di riferimento, in senso positivo o negativo;
- trasposizione di tali differenze, a mezzo del coefficiente globale di riferimento, nei termini economici del valore unitario di mercato dell'immobile in esame.

Ovviamente, il dato risultante da tale procedimento estimativo, pur inglobando tutta una serie di comparazioni ed approssimazioni statistiche, risulta fondato su premesse oggettive e riferimenti sintetico comparativi giustificativi concreti, tali da renderlo tecnicamente accettabile per un sereno giudizio di stima. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe

non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un 'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti.

-Definizione di un valore unitario zonale medio di riferimento:

Consultando la Banca dati dell'Agenzia del Territorio-Omi sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/Zona compresa tra Lungomare Nazario Sauro, Via Spalato, Rodi, Oberdan, Rodi, Japigia, Caduti di tutte le Guerre del Comune di Bari, Codice di zona B5, microzona catastale 3, (1° semestre 2023) si desumono per abitazioni di tipo economico in normali condizioni, valori variabili tra **€/mq 1.300,00 e €/mq 1.600,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L1a = €/mq 1.450,00**.

Consultando il portale internet "borsinoimmobiliare.it" sulla rilevazione dei prezzi di immobili posti in zona Centrale/ Quartiere Madonnella - Zona tra Lungomare Nazario Sauro, Via Spalato, Rodi, Oberdan, Japigia, Caduti di tutte le Guerre del Comune di Bari, si desumono per abitazioni in stabili di seconda fascia, valori variabili tra **€/mq 1.300,00 e €/mq 1.542,00**, da cui mediando, si ottiene il valore **L2a = €/mq 1.421,00**.

Dalle indagini di mercato eseguite ricercando nel periodo dal 01.01.2023 al 30.10.2023, tramite il Servizio di Consultazione dei Valori Immobili Dichiarati dell'Agenzia delle Entrate, dati comparabili sintetico comparativi, ovvero dati di vendita di immobili dello stesso segmento di mercato e similari di quello oggetto di stima (il subject), sono scaturiti i seguenti campioni:

BARI (BA) - VUA DALMAZIA 90 - CODICE DI ZONA B5 DAL 01/01/2023 AL 30/10/2023						
N.O.	DATA	CODICE DI ZONA	CATEGORIA	m ²	PREZZO (€/m ²)	VALORE UNITARIO (€/m ²)
2	feb-23	B5	A/3	61	102.000,00	1.672,13
3	mar-23	B5	A/3	156	265.000,00	1.698,72
4	apr-23	B5	A/3	101	180.000,00	1.782,18
6	mag-23	B5	A/3	82	175.000,00	2.134,15
8	giu-23	B5	A/3	80	90.000,00	1.125,00
9	giu-23	B5	A/3	110	160.000,00	1.454,55
					MEDIA	1.644,45

Tali parametri, rinvenienti dal "Codice delle Valutazioni Immobiliari - Italian Property Valuation Standard" edito da Tecnoborsa, a cui si fa nello specifico riferimento, sono i seguenti:

Stato di conservazione: variabile dal -10% al + 10%

Coefficiente di piano: variabile dal -30% al + 20%

Luminosità: variabile dal -5% al + 100%

Esposizione e vista: variabile dal -10% al + 10%

Edificio: variabile dal -15% al + 10%

Riscaldamento: variabile dal -5% al + 5%

Stato locativo: variabile dal -20% al + 0%

Moltiplicando tra loro, per ciascun immobile oggetto di stima, i parametri presi in esame per definire i trasposti differenziali e conseguentemente economici delle unità immobiliari di che trattasi, si otterrà il coefficiente totale di comparazione.

Applicando il coefficiente totale di comparazione, trasposto numerico delle differenze dal valore medio zonale, si otterrà per l'unità immobiliare in questione, il valore unitario di mercato corretto che, moltiplicato per la superficie vendibile, al netto delle riduzioni per irregolarità urbanistiche per tener conto degli oneri per la demolizione delle parti abusive ed il ripristino della regolarità urbanistica e catastale, consente di ottenere il valore commerciale dell'immobile in oggetto, come desumibile dal seguente

prospetto calcolo:

SUPERFICIE COMMERCIALE - m²			63,00
VALORE DI MERCATO UNITARIO MEDIO - €/m²			1.644,45
STATO DI CONSERVAZIONE: da eseguire manutenzioni			0,95
COEFFICIENTE DI PIANO: piano 1° senza ascensore			0,90
LUMINOSITA': mediamente luminoso			1,00
ESPOSIZIONE E VISTA: mista			1,00
EDIFICIO: oltre 40 anni normale stato			1,00
RISCALDAMENTO: presente			1,05
STATO LOCATIVO-PARAMETRI GIURIDICI: assenza di contratti			1,00
COEFFICIENTE TOTALE DI COMPARAZIONE			0,8978
VALORE UNITARIO DI MERCATO CORRETTO - €/m²xmese			1.476,30
VALORE TOTALE - €			€ 93.007,21
RIDUZIONE FORFETTARIA URBANISTICA		0,10	€ 9.300,72
VALORE COMMERCIALE			€ 83.706,49

Alla luce di quanto sopra esposto, riepilogando, il più probabile **VALORE COMMERCIALE** dell'immobile

STUDIO DI INGEGNERIA DOTT. ING. DAMIANA GUARINI

VIA GARGASOLE N° 16 - 70124 - BARI

Tel./fax 0805561377 - Cell. 3336310249 - email: danaguar@hotmail.it

C.F. GRNDMN63B64A662P - P.IVA 03840110724

in oggetto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto a corpo pari a: **€ 83.706,49#**

- Riduzione forfettaria (richiesta dai quesiti conferiti) per differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti e/o per lo smaltimento di eventuali rifiuti speciali: **Ko = 15% → 12.555,97 #**

IL PREZZO BASE A BASE D'ASTA dell'immobile in oggetto, al netto delle decurtazioni, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, si stima pertanto pari ad:

(€ 83.706,49 - € 12.555,97) = € 71.150,52 #

che si arrotondano ad € 71.000,00

(diconsi Euro settantunomila/00).

* * *

Si precisa che i risultati sopra esposti sono da intendersi rigorosamente riferiti e limitati alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendovi esclusa qualsiasi considerazione di natura previsionale, come pure potrebbe non corrispondere al prezzo ottenibile in sede di un'eventuale compravendita, in quanto quest'ultimo dipende sempre da situazioni soggettive delle singole parti contraenti. Si precisa che devono ritenersi esclusi dalla presente stima tutti i macchinari e manufatti presenti all'interno degli immobili pignorati.

Bari li 28 gennaio 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Damiana Guarini

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI – Ufficio esecuzioni Immobiliari -
CAUSA CIVILE N. 199/2023 R.G.E.**

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009