

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 58/2023 R.G.E.

G.E.

Dott. Antonio Ruffino

Custode Giudiziario

Avv. Francesco Converti

Promosso da:

XXXX – XXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXX XXX

[Creditore procedente]

Rappresentato e difeso dall'Avv.to Francesco BIGA

CONTRO

XXXXXXXXX XXX

[Debitore]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 23/10/2023

Leone
INGEGNERE
FRANCESCO
ING. FRANCESCO APORTONE
Sez. A/8846
CIVILE AMBIENTALE
INDUSTRIALE
dell'INFORMAZIONE
ORDINE DEGLI INGIGNERI CTU
PROVINCIA DI BARI



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	5
2	Descrizione dell'attività peritale	14
2.1	Operazioni peritali	14
2.2	Accesso agli atti	14
3	Identificazione dei beni	15
3.1	Descrizione dei beni	16
3.2	Stato legittimo degli immobili	17
3.3	Certificato di destinazione urbanistica	18
3.4	Identificazione catastale	19
3.5	Oneri per regolarizzazioni	19
4	Intestazione dei beni	19
4.1	Controlli preliminari	19
4.2	Provenienza	20
4.3	Stato di possesso	20
5	Vincoli ed oneri giuridici	21
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	21
5.1.1	Atti di vincolo urbanistico:	21
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	22
5.2.1	Iscrizioni:	22
5.2.2	Pignoramenti e sentenze di fallimento:	25
6	Altre informazioni per l'acquirente	25

6.1	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	25
7	Valutazione	27
7.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	27
7.2	Calcolo delle consistenze	28
7.3	Determinazione del valore di mercato unitario	29
7.4	Valore complessivo dei beni	30
8	Lotti di vendita	31
9	Conclusioni	33

1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Francesco Aportone, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2719 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8846, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° **58/2023** di **R.G.E.** presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 29/05/2023 e giusto giuramento del 06/06/2023 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima dei beni sottoposti a pignoramento immobiliare da parte della società **XXXX XXX**, di proprietà della società **XXXXXXXXX XXX**, ubicati in Polignano a Mare (BA), località Madonna di Grottole, nel Complesso denominato *Neapolis*, consistenti in n° 4 unità immobiliari a destinazione residenziale, di tipologia ville unifamiliari, censite presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune al Foglio 7, di seguito elencate:

- 1) Villa Lotto 25, interno 1, piani T-S1, censita alla particella 474, subalterno 1;
- 2) Villa Lotto 25, interno 2, piani T-S1, censita alla particella 473, subalterno 1;
- 3) Villa Lotto 25, interno 3, piani T-S1, censita alla particella 471, subalterno 1;
- 4) Villa Lotto 25, interno 4, piani T-S1, censita alla particella 472, subalterno 1;

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).

1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 29/05/2023, l'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

“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'art. 567, co. 2, c.p.c., 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 del 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 dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

- *se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo*

*periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni:
il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od
originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del
pignoramento);*

- *nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;*
- *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 segnalerà tale circostanza al creditore procedente 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, 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;

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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. 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;

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.

2 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato necessario un solo sopralluogo, di cui si allega verbale (**Allegato C**). Il sopralluogo è iniziato alle ore **09:30** del **22/06/2023**, in tale circostanza sono stati visionati gli immobili e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici (**Allegato D**).

2.2 Accesso agli atti

Per completezza dell'indagine, con apposita istanza a mezzo PEC del 24/07/2023 è stato richiesto un accesso agli atti per la consultazione ed il ritiro della documentazione edilizio-urbanistica depositata presso gli uffici comunali (**Allegato E**).

3 Identificazione dei beni

LOTTO 1

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 1, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 474, Subalterno 1.

Il fabbricato confina sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con la particella 472, a est con viabilità interna al complesso residenziale, a sud con la particella 242 e ad ovest con la particella 473.

LOTTO 2

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 2, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 473, Subalterno 1.

Il fabbricato confina sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con la particella 471, a est con la particella 474, a sud con la particella 242 e ad ovest con viabilità interna al complesso residenziale.

LOTTO 3

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 3, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 471, Subalterno 1.

Il fabbricato confina sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza

esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con viabilità interna al complesso residenziale, a est con la particella 472, a sud con la particella 473 e ad ovest con viabilità interna al complesso residenziale.

LOTTO 4

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 4, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 472, Subalterno 1.

Il fabbricato confina sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord e ad est con viabilità interna al complesso residenziale, a sud con la particella 474 e ad ovest con la particella 471.

3.1 Descrizione dei beni

I beni oggetto di valutazione sono rappresentati da n° 4 ville singole unifamiliari, simili ed adiacenti tra loro, appartenenti allo stesso lotto del complesso residenziale Neapolis a Polignano a Mare (BA), in una zona periferica, a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

Le unità sono raggiungibili per mezzo della viabilità interna del complesso residenziale, il cui accesso avviene dalla pubblica via attraverso un cancello controllato e sorvegliato da vigilanza privata.

Da un punto di vista costruttivo gli immobili, presentano una struttura portante con telaio in cemento armato ordinario, solai, sia intermedi che di copertura, del tipo piano latero-cementizi, murature di tamponamento e tramezzi in laterizi forati,

intonaco civile per i paramenti interni ed esterni.

Da un punto di vista distributivo interno, gli immobili sono disposti su due livelli, piani terra ed interrato, con uno sviluppo planimetrico di forma composita ad "L".

I due piani sono messi in comunicazione sia dall'interno che dall'esterno attraverso una scala posta nell'area di pertinenza esterna adibita a giardino.

Le finiture interne sono rappresentate da pavimenti in pietra, gres o parquet. I bagni sono rivestiti in gres porcellanato e sono completi di sanitari e rubinetterie. Le murature sono intonacate con intonaco liscio del tipo civile e tinteggiate con pitture chiare o a colori tenui.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento a persiana.

La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico e impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia, impianto termico autonomo con caldaia e radiatori.

In relazione all'epoca di costruzione nonché da quanto verificato in fase di sopralluogo, gli immobili risultano in un buono stato manutentivo sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche. Si precisa che non è stato possibile verificare il corretto funzionamento dell'impianto termico.

Gli immobili dispongono di una vasta area scoperta di pertinenza destinata a giardino e in piccola parte a parcheggio.

3.2 Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, *lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha*

previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

Per la costruzione del lotto di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto di valutazione sono stati rilasciati dal Comune di Polignano a Mare i seguenti titoli abilitativi:

- Permesso di Costruire n° 167/2007 del 01/10/2007;
- Permesso di Costruire in Variante n° 30/2008 del 26/02/2008;
- DIA n° 7397 del 06/04/2010;
- DIA n° 24206 del 27/10/2010.

La comunicazione di fine lavori è stata presentata il 16/12/2011 dalla società costruttrice XXXXXX XXXXX XXX, mentre in data 26/02/2015 è stata presentata dalla stessa società costruttrice Attestazione di Conformità e Agibilità, alla quale in data 09/03/2015 lo stesso Comune ha richiesto integrazioni mai pervenute. Pertanto allo stato attuale, anche per quanto riferito dagli Uffici in sede di accesso agli atti, l'agibilità degli immobili risulta sospesa.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme rispetto agli elaborati grafici allegati ai suddetti titoli abilitativi edilizi.

3.3 Certificato di destinazione urbanistica

Il CDU non è necessario poiché trattasi di immobili con aree di pertinenza destinate a giardino con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati.

3.4 Identificazione catastale

Le unità immobiliari risultano censite presso il Catasto Fabbricati del Comune di Polignano a Mare (BA) come riportato nella tabella seguente:

N.	Fg.	Pt.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita Catastale
1	7	474	1	-	A/7	2	11 vani	215 m ²	€ 937,37
2	7	473	1	-	A/7	2	11 vani	218 m ²	€ 937,37
3	7	471	1	-	A/7	2	11 vani	219 m ²	€ 937,37
4	7	472	1	-	A/7	2	11 vani	215 m ²	€ 937,37
Indirizzo						Località Grottole s.n.c., piani T-S1			

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale in atti (**Allegato F**).

3.5 Oneri per regolarizzazioni

Non si riscontrano oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

4 Intestazione dei beni

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- Il creditore precedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

La certificazione notarile sostitutiva risale all'atto del 29/11/1971 n. rep. 47106 a

firma del Notaio Deflorio trascritto il 03/02/1972 al n. 5291.

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di concerto con il custode, compilando l'apposita check list.

4.2 Provenienza

Sulla scorta della documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva, si rileva che alla data del pignoramento gli immobili erano intestati alla società esecutata che li ha acquisiti in forza di atto di Compravendita del 02/05/2011, rep. n. 181819, racc. n. 30918, a firma del Dottor Ernesto Fornaro, Notaio in Bari.

4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo gli immobili non erano occupati da persone. Tuttavia risultano in essere i seguenti contratti di locazione:

- LOTTO 1: nessun contratto in essere.
- LOTTO 2: Contratto di locazione ad uso abitativo del 30/07/2013, registrato il 01/08/2013 al n. 19306, a favore del conduttore signora

Il contratto avente durata di 4 + 4 anni dal 01/08/2013 al 31/07/2017 e dal 01/08/2017 al 31/07/2021. Tuttavia, risulta attualmente in corso di validità poiché tacitamente rinnovato con scadenza al giorno 31/07/2025.

Il canone annuo di locazione previsto era pari a € 3.600,00, mentre, il canone rivalutato secondo gli indici ISTAT, alla data della presente perizia, è pari a € 3.719,30.

- LOTTO 3: Contratto di locazione ad uso abitativo del 30/07/2013, registrato

il 01/08/2013 al n. 19313, a favore del conduttore signora

. Il contratto avente durata di 4 + 4 anni dal 01/08/2013 al 31/07/2017 e dal 01/08/2017 al 31/07/2021. Tuttavia, risulta attualmente in corso di validità poiché tacitamente rinnovato con scadenza al giorno 31/07/2025.

Il canone annuo di locazione previsto era pari a € 3.600,00, mentre, il canone rivalutato secondo gli indici ISTAT, alla data della presente perizia, è pari a € 3.719,30.

- LOTTO 4: Contratto di locazione ad uso abitativo del 15/05/2018, registrato il 24/05/2018 al n. 9790, a favore dei conduttori coniugi XXXXX XXXXX e XXXXXX XXXXXXXX. Il contratto avente durata di 4 + 4 anni dal 15/05/2018 al 14/05/2022, con tacita scadenza al giorno 14/05/2026.

Il canone annuo di locazione previsto era pari a € 3.600,00, mentre, il canone rivalutato secondo gli indici ISTAT, alla data della presente perizia, è pari a € 3.902,40.

I canoni di locazione rivalutati, di cui alle descrizioni precedenti, sono stati ottenuti applicando gli indici ISTAT degli anni di riferimento (**Allegato G**).

5 Vincoli ed oneri giuridici

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 Atti di vincolo urbanistico:

- Convenzione edilizia del 12/05/2005 Numero di repertorio 166370 Notaio

FORNARO ERNESTO Sede BARI trascritto il 20/05/2005 ai nn. 25966/16097 a favore di COMUNE DI POLIGNANO A MARE, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Polignano A Mare Foglio 7 Particella 1 Particella 10 Particella 11 Particella 2 Particella 20 Particella 22 Particella 23 Particella 33 Particella 34 Particella 35 Particella 43 Particella 5 Particella 6 Particella 70 Particella 71 Particella 80 Particella 81 Particella 9, Polignano a Mare Foglio 8 Particella 124 Particella 125 Particella 4 Particella 75 contro UNIDOMUS – SOCIETÀ COOPERATIVA EDILIZIA A R.L. Sede ADELFA (BA) Codice Fiscale 00974590721.

- Costituzione di vincolo di destinazione del 06/08/2007 Numero di repertorio 174802/26782 Notaio FORNARO ERNESTO Sede BARI Trascritto il 09/08/2007 ai nn. 46458/29606 a favore di COMUNE DI POLIGNANO A MARE, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Polignano A Mare Foglio 7 Particella 237 Particella 238 Particella 239 Particella 240 contro
Sede BARI Codice Fiscale .

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- ISCRIZIONE NN. 23119/4222 del 29/05/2009 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO del 28/05/2009 Numero di repertorio 178279/28750 Notaio FORNARO ERNESTO Sede BARI A favore di BANCA POPOLARE DI BARI – SOCIETÀ

COOPERATIVA PER AZIONI Sede BARI Codice fiscale 04061500726

Capitale € 4.000.000,00 Totale 8.000.000,00 Durata 25 anni

Grava su Polignano A Mare Foglio 7 Particella 103 Particella 106 Particella
107 Particella 112 Particella 113 Particella 114 Particella 115 Particella 116
Particella 117 Particella 118 Particella 119 Particella 120 Particella 121
Particella 122 Particella 123 Particella 124 Particella 125 Particella 126
Particella 127 Particella 128 Particella 129 Particella 130 Particella 131
Particella 132 Particella 133 Particella 134 Particella 135 Particella 136
Particella 137 Particella 138 Particella 139 Particella 140 Particella 141
Particella 142 Particella 143 Particella 144 Particella 149 Particella 150
Particella 151 Particella 152 Particella 156 Particella 157 Particella 158
Particella 159 Particella 160 Particella 161 Particella 162 Particella 163
Particella 181 Particella 186 Particella 187 Particella 188 Particella 189
Particella 190 Particella 191 Particella 192 Particella 193 Particella 205
Particella 206 Particella 210 Particella 211 Particella 214 Particella 215
Particella 217 Particella 218 Particella 225 Particella 226 Particella 228
Particella 229 Particella 230 Particella 231 Particella 232 Particella 237
Particella 238 Particella 239 Particella 240 Particella 245 Particella 246
Particella 247 Particella 248 Particella 250 Particella 251 Particella 254
Particella 255 Particella 258 Particella 263 Particella 265 Particella 266
Particella 269 Particella 270 Particella 272 Particella 273 Particella 274
Particella 275 Particella 277 Particella 278 Particella 279 Particella 281

Particella 302 Particella 303 Particella 304 Particella 306 Particella 307
Particella 308 Particella 309 Particella 312 Particella 316 Particella 322
Particella 323 Particella 326 Particella 327 Particella 347 Particella 351
Particella 352 Particella 356 Particella 357 Particella 96 Particella 97,
Polignano A Mare Foglio 8 Particella 183 Particella 188

ANNOTAZIONE AD ISCRIZIONE NN. 1989/385 DEL 19/01/2011 derivante
da frazionamento in quota del 25/11/2010 Notaio FORNARO ERNESTO
Sede BARI Numero di repertorio 180961/30413

Frazione n. 1: Foglio 7 Particella 474 Subalterno 1, quota di euro 580.000,00
montante di euro 1.160.000,00

Frazione n. 2: Foglio 7 Particella 473 Subalterno 1, quota di euro 580.000,00
montante di euro 1.160.000,00

Frazione n. 3: Foglio 7 Particella 471 Subalterno 1, quota di euro 580.000,00
montante di euro 1.160.000,00

Frazione n. 4: Foglio 7 Particella 472 Subalterno 1, quota di euro 580.000,00
montante di euro 1.160.000,00

- ISCRIZIONE NN. 884/149 del 05/01/2023 IPOTECA DELLA RISCOSSIONE
nascente da RUOLO del 04/01/2023 Numero di repertorio 9276/1423
emesso da AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE Sede ROMA A
favore di AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE Sede ROMA
Codice fiscale 13756881002 (Domicilio ipotecario eletto VIA DEMETRIO
MARIN, 3 BARI),

contro XXXXXXXX XXX Sede BARI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXX
capitale € 116.075,90 Totale € 232.151,80 Grava su Polignano A Mare
Foglio 7 Particella 474 Sub. 1

5.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- TRASCRIZIONE NN. 11837/8956 del 10/03/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 27/01/2023 Numero di repertorio 293 emesso da UFF. GIUD. UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI BARI Sede BARI A favore di XXXX-XXXX XXXXXXXXXXX XXXXXXX XXX Sede XXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (Richiedente: XXXX/XXXXXXX XXX PER XXXX XXX XXXXXXXX X XXXXX N. XX XXXXXXX XXXXXXX),
contro XXXXXXXX XXX Sede BARI Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX
Grava su Polignano A Mare Foglio 7 Particella 471 Sub. 1 Particella 472 Sub. 1 Particella 473 Sub. 1 Particella 474 Sub. 1

6 Altre informazioni per l'acquirente

6.1 Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia

Come da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, risulta che sugli immobili intestati alla XXXXXXXX XXX grava un debito nei confronti dell'Associazione Consorzio Neapolis in liquidazione pari ad euro 47.255,91 oltre spese legali in decreto ingiuntivo N.R.G. 5369/2023 del 22/06/2023 (per euro 28.369,08) e decreto ingiuntivo N.R.G. 3538/2021 del 30/04/2021 (per euro 18.886,83).

Nello specifico, come desumibile dagli estratti conto ricevuti dall'amministratore, si ha:

Lotto 1 debito per € 11.494,23

Lotto 2 debito per € 12.005,08

Lotto 3 per € 11.334,06

Lotto 4 debito per € 12.422,54

Come da informazioni ricevute dall'amministratore del condominio, risulta che sugli immobili intestati alla XXXXXXXX XXX grava un debito nei confronti del Condominio Residence Neapolis pari ad euro 18.103,13 di cui € 13.226,91 oltre spese legali in decreto ingiuntivo N.R.G. 8892/2023 del 21/08/2023, e € 4.876,22 post decreto per spese di gestione e utenze:

Lotto 1 debito per € 4.042,86

Lotto 2 debito per € 4.708,43

Lotto 3 debito per € 4.665,78

Lotto 4 debito per € 4.686,06

Si rimanda alle comunicazioni ricevute dall'amministratore con i relativi allegati **(Allegato H)**.

7 Valutazione

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata con il **metodo del confronto di mercato con procedimento sintetico-comparativo**. L'obiettivo è la stima del valore di mercato dei beni determinato sulla base del confronto con immobili comparabili, rispetto a specifiche caratteristiche, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato, di cui si è operato opportuno aggiustamento dei prezzi. Le caratteristiche di confronto sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico, dimensioni.

La **superficie commerciale**, parametro tecnico della stima, viene determinata come somma tra la superficie dei vani principali, al lordo delle murature interne e perimetrali, e la superficie omogeneizzata, mediante coefficienti di ragguaglio, delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

Per quanto concerne le fonti utilizzate, al fine di effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, sono state condotte opportune **indagini di mercato** relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, consultando annunci reperibili in rete sui siti delle agenzie immobiliari. Trattandosi di prezzi offerti e non di transazioni realmente avvenute, le suddette quotazioni sono state decurtate di una opportuna percentuale relativa alla trattativa immobiliare. Inoltre, per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sono stati confrontati con i valori di mercato espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate sul sito

internet dell'Agencia del Territorio e ottenute attraverso il portale *Geopoi*.

7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato I**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguglio	Comm. [m ²]
1	Abitazione	T	2,90	106,00	100%	106,00
	Deposito	S1	2,90	90,00	60%	54,00
	Porticato	T	-	40,00	40%	16,00
	Esterna	T	-	720,00	5%	36,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						212,00

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguglio	Comm. [m ²]
2	Abitazione	T	2,90	106,00	100%	106,00
	Deposito	S1	2,90	93,00	60%	56,00
	Porticato	T	-	40,00	40%	16,00
	Esterna	T	-	778,00	5%	39,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						217,00

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguglio	Comm. [m ²]
3	Abitazione	T	2,90	106,00	100%	106,00

	Deposito	S1	2,90	94,00	60%	56,00
	Porticato	T	-	40,00	40%	16,00
	Esterna	T	-	778,00	5%	39,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						217,00

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguaglio	Comm. [m ²]
4	Abitazione	T	2,90	106,00	100%	106,00
	Deposito	S1	2,90	94,00	60%	56,00
	Porticato	T	-	40,00	40%	16,00
	Esterna	T	-	778,00	5%	39,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						217,00

7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a quelli in oggetto sono compravenduti tra 1.900,00 €/m² e 2.600,00 €/m².

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono alla Zona OMI E3 (Suburbana/COSTA RIPAGNOLA - SAN VITO - SAN GIOVANNI - COZZE- NEAPOLIS - GROTTOLE) con un valore di mercato compreso tra 1.350,00 €/m² e 2.000,00 €/m² per la tipologia ville e villini con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario

pari a € 2.000,00 al metro quadro.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione
(Allegato J).

7.4 Valore complessivo dei beni

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una
tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lotto	Dati catastali	Consistenza	Val. unitario	V. complessivo
1	Fg. 7, Pt. 474, Sub 1	212 m ²	2.000,00 €	424.000,00 €
2	Fg. 7, Pt. 473, Sub 1	217 m ²	2.000,00 €	434.000,00 €
3	Fg. 7, Pt. 471, Sub 1	217 m ²	2.000,00 €	434.000,00 €
4	Fg. 7, Pt. 472, Sub 1	217 m ²	2.000,00 €	434.000,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	Val. mercato	Coeff. Rid.	Val. ridotto
1	Fg. 7, Pt. 474, Sub 1	424.000,00 €	15%	360.400,00 €
2	Fg. 7, Pt. 473, Sub 1	434.000,00 €	15%	368.900,00 €
3	Fg. 7, Pt. 471, Sub 1	434.000,00 €	15%	368.900,00 €
4	Fg. 7, Pt. 472, Sub 1	434.000,00 €	15%	368.900,00 €

8 Lotti di vendita

LOTTO 1

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 1, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 474, Subalterno 1.

Valore di mercato: € 424.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 360.400,00

Consistenza: 212 m².

Confini: il fabbricato confina sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con la particella 472, a est con viabilità interna al complesso residenziale, a sud con la particella 242 e ad ovest con la particella 473.

LOTTO 2

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 2, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 473, Subalterno 1.

Valore di mercato: € 434.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 368.900,00

Consistenza: 217 m².

Confini: il fabbricato sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con la particella 471, a est con la particella 474, a sud con la particella 242 e ad ovest con viabilità interna al complesso

residenziale.

LOTTO 3

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 3, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 471, Subalterno 1.

Valore di mercato: € 434.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 368.900,00

Consistenza: 217 m².

Confini: il fabbricato sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord con viabilità interna al complesso residenziale, a est con la particella 472, a sud con la particella 473 e ad ovest con viabilità interna al complesso residenziale.

LOTTO 4

Villa in Polignano a Mare (BA), località Grottole, all'interno del complesso denominato Neapolis, Lotto 25, Interno 4, piani T-S1, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Polignano al Foglio 7, Particella 472, Subalterno 1.

Valore di mercato: € 434.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 368.900,00

Consistenza: 217 m².

Confini: il fabbricato sui quattro lati con la propria area esterna di pertinenza esclusiva. Quest'ultima, confina a nord e ad est con viabilità interna al complesso residenziale, a sud con la particella 474 e ad ovest con la particella 471.

9 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 32 facciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino.

Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

- Allegato A.** Verbali di nomina e di giuramento;
- Allegato B.** Inquadramento territoriale dei luoghi oggetto di contenzioso;
- Allegato C.** Verbale delle operazioni peritali;
- Allegato D.** Documentazione fotografica;
- Allegato E.** Accesso agli atti presso il Comune di Polignano a Mare;
- Allegato F.** Documentazione catastale;
- Allegato G.** Calcolo dei canoni di locazione rivalutati;
- Allegato H.** Comunicazioni ricevute dall'amministratore con allegati;
- Allegato I.** Planimetrie di calcolo delle consistenze;
- Allegato J.** Tabelle di valutazione con indagine di mercato.

Bari, 23/10/2023

Il CTU
Ing. Francesco Aportone

