

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Antonio Ruffino

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. n. 409/2022

promossa da

Banca Popolare di Bari S.p.A.

contro

PERIZIA LOTTO UNICO

Appartamento con cortile e cantinola pertinenziali

alla via Campania n.10 – BARI (San Paolo)

nel Catasto Fabbricati al Fg. 17 P.IIa 505 sub 18 graffata p.IIa 507

piano rialzato e seminterrato

Edilizia Urbanistica Strutture Impianti

70125 Bari - strada Canello Rotto n. 3

tel. 080 2085275 – cell: 366 3631310

e-mail: ing.darianapoli@gmail.com

pec: daria.napoli@ingpec.eu



sommario

<i>1- PREMESSA.....</i>	<i>1</i>
<i>2- CONTROLLO CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO ALLA DEBITRICE ESECUTATA.....</i>	<i>1</i>
<i>3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....</i>	<i>4</i>
<i>4- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE.....</i>	<i>4</i>
<i>5- STATO DI POSSESSO.....</i>	<i>8</i>
<i>6- ASSOGGETTABILITA' IVA.....</i>	<i>8</i>
<i>7- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE.....</i>	<i>9</i>
<i>8- VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'.....</i>	<i>10</i>
<i>9- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....</i>	<i>12</i>
<i>10- INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE.....</i>	<i>13</i>
<i>11- VALUTAZIONE DEL LOTTO.....</i>	<i>14</i>
<i>12- CONCLUSIONI.....</i>	<i>17</i>
<i>ELENCO ALLEGATI.....</i>	<i>19</i>



1- PREMESSA

La sottoscritta dott. ing. Daria Napoli, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 4484 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2657, con studio in Bari alla Via De Rossi n. 15, ha prestato il giuramento di rito in data 06/02/2023, accettando l'incarico di esperto stimatore nella procedura esecutiva immobiliare presso il Tribunale di Bari al **Ruolo Generale Esecuzioni n. 409/22**, promossa da **Banca Popolare di Bari S.p.A.**, con sede in Bari, P.IVA n. 00254030729, **contro**

Al fine di espletare l'incarico conferitole, dettagliato nei quesiti peritali riportati nel decreto di nomina, il custode incaricato, avv. Gaetano Guaccero, ha inviato all'esecutato formale convocazione per il primo sopralluogo presso l'immobile pignorato, fissandolo al 27/02/2023. Successivamente, a causa di sopraggiunti gravi impedimenti della scrivente, con nuova comunicazione pec, l'inizio delle operazioni peritali è stato differito al giorno 16/03/2023. In tale data, la sottoscritta si è recata presso l'immobile a periziarsi, sito in Bari alla via Campania n. 10 (quartiere San Paolo). In tale occasione, alla presenza della debitrice esecutata e del custode, è stato effettuato il primo accesso per il rilievo delle consistenze e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite pignorato mediante rilievi metrici e fotografici (vedere verbale in *allegato 1*).

2- CONTROLLO CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO ALLA DEBITRICE ESECUTATA

La presente procedura trae origine dal verbale di pignoramento immobiliare del 27/09/2022, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari in data 10/10/2022 al n. rg. 51652 e al n. rp. 38028, gravante sull'immobile di seguito descritto:

Appartamento con cortile e cantinola pertinenziali sito in Bari (San Paolo) alla via Campania n. 10 al piano rialzato e seminterrato, in catasto fabbricati al Fg. 17 particella 505



sub 18 graffata p.lla 507, cat. A/3, Cl. 3[^], consistenza 7 vani, superficie catastale totale 135 mq e 126 mq escluse pertinenze, R.C. Euro 849,57.

Dall'esame della documentazione agli atti, si evince che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva dei certificati della Conservatoria dei RR.II. aventi ad oggetto le iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

La citata certificazione notarile sostitutiva, in virtù delle visure ipotecarie effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, effettivamente accerta - con riferimento al ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento - la continuità delle trascrizioni di idonei atti di acquisto, risalendo fino al primo titolo (a ritroso nel tempo) recante data di trascrizione antecedente al ventennio stesso.

Per ciò che riguarda le risultanze dei registri catastali, il creditore procedente non ha depositato gli estratti catastali, rispettivamente attuale e storico, tuttavia nella certificazione il notaio comunque attesta i dati attuali, che la sottoscritta, effettuando la visura storica dell'immobile (*allegato 2*), ha verificato che coincidono con quelli alla data del primo titolo ante ventennio (cioè, come di seguito riportato, quello trascritto il 24/03/1990), essendo rimasti invariati fino ad oggi a partire dall'ultima variazione, che risale al 18/04/1986.

In particolare, dalla relazione notarile, per la storia ipotecaria, si evince che:

La **piena proprietà per i diritti di 1/1** dell'appartamento di cui al Fg 17 p.lla 505 sub 18 graffata p.lla 507 è pervenuta all'esecutata, sig.ra

in due step successivi. Procedendo a ritroso:

1) in data 13/11/2019, con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in esecuzione di accordo concluso mediante negoziazione assistita per separazione personale, rogato dal notaio Giuseppe Cardinali e trascritto in Bari il 12/12/2019 al n. 40639 (*allegato 3*), le è pervenuto $\frac{1}{2}$ della piena proprietà dell'immobile dal coniuge,

, parte mutuataria in atti.

2) in data 31/01/2014, con atto di compravendita rogato dal notaio Giuseppe Cardinali e trascritto in Bari il 07/02/2014 al n. 3395 (*allegato 4*), le era pervenuto l'altro 50% della pie-



na proprietà, in regime di comunione dei beni con lo stesso sig. (cui, pertanto, contestualmente perveniva il suo 50% della piena proprietà) dai signori:

Continuando con la disamina delle trascrizioni, sempre a ritroso nel tempo:

- con dichiarazione di successione devoluta per legge, registrata a Bari il 11/09/2013 a seguito del decesso del loro genitore sig. e deceduto il 22/12/2012 e poi con atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Giuseppe Cardinali del 31/01/2014, trascritto in Bari il 23/10/2019 al n. 33960, dei 2/3 totali della proprietà già in capo al padre, a ciascuno dei suddetti 7 germani erano pervenuti i diritti dei 2/21 della piena proprietà dell'immobile, che, sommati ai diritti di 1/21 ciascuno inizialmente pervenuti a seguito di dichiarazione di successione di cui al punto seguente, diventano i 3/21 e cioè 1/7 ciascuno della proprietà. A margine, si evidenzia che la trascrizione al n. 33960 è stata effettuata solo nell'ottobre dell'anno 2019, cioè postuma rispetto all'atto di compravendita del 31/01/2014 tra i coniugi ed i germani e precedente all'atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/11/2019.

- con dichiarazione di successione devoluta per legge, registrata a Bari il 19/05/2010 a seguito del decesso della loro genitrice sig.ra e deceduta il 01/12/2009 e poi con atto di accettazione tacita di eredità a rogito notaio Giuseppe Cardinali del 31/01/2014, trascritto in Bari il 07/02/2014 al n. 3396, a ciascuno dei suddetti germani erano pervenuti i diritti di 1/21 della piena proprietà dell'immobile e, contestualmente, al padre i diritti di 1/6, che, sommati ai diritti di 1/2 precedentemente pervenutigli a seguito del rogito di cui al punto seguente, ammontano ai 2/3 della proprietà.



- in data 27/02/1990 – e , quindi, ante ventennio - con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia, rogato dal notaio Paolo Di Marcantonio e trascritto in Bari il 24/03/1990 al n. 10261, ai citati coniugi, sig.ri , erano pervenuti rispettivamente i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno della piena proprietà da Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Bari.

3- INDIVIDUAZIONE DEI BENI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

Per la presente procedura è costituito un lotto unico per la vendita, come di seguito descritto.

LOTTO UNICO:

Appartamento con cortile e cantinola pertinenziali, sito in Bari (San Paolo) alla via Campania n.10, individuato nel N.C.E.U. al Fg. 17 P.IIa 505 sub 18 graffata p.IIa 507, piano rialzato e seminterrato.

4- DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Titoli di proprietà: Alla luce di quanto ampiamente esposto al paragrafo 2, l'unità immobiliare risulta essere in piena proprietà della sig.ra

, per esserle pervenuti, rispettivamente:

- a) i diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà in regime di comunione legale con il coniuge con atto di compravendita del 31/01/2014 per notaio Giuseppe Cardinali, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 07/02/2014 al n. 3395;
- b) gli ulteriori diritti di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà con atto del 13/11/2019 di cessione di diritti reali a titolo gratuito in esecuzione di accordo concluso mediante negoziazione assistita per separazione personale, rogato dal notaio Giuseppe Cardinali e trascritto in Bari il 12/12/2019 al n. 40639.

Dati catastali: L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Bari al Fg. 17 p.IIa 505 sub 18 graffata p.IIa 507, piano seminterrato e rialzato, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 7, superficie catastale 135 mq e 126 mq escluse aree scoperte, rendita catastale € 849,57.



Confini: l'immobile affaccia a Nord su via Campania, a Sud su viabilità privata, a Ovest con altra unità immobiliare porzione dello medesimo edificio e con vano scala condominiale e ad Est confina con altra unità immobiliare porzione di edificio contermina.

Descrizione tipologica e consistenza: si tratta di un'unità immobiliare destinata ad abitazione, ubicata in Bari (quartiere San Paolo) alla via Campania n. 10, al piano rialzato di un edificio di quattro piani fuori terra oltre il seminterrato, la cui edificazione, per quanto esposto al paragrafo 8, dovrebbe risalire all'anno 1963 e cioè antecedente al 1° settembre 1967.

Innanzitutto va evidenziato che, in tempi molto recenti, l'immobile è stato oggetto di lavori di ristrutturazione radicale che, oltre ad aver modificato la distribuzione degli spazi interni e gli impianti tecnologici, hanno comportato la realizzazione di nuove costruzioni (sia di un'ampia tettoia, che di una volumetria in ampliamento) nell'originario giardino pertinenziale, il tutto in assoluta assenza di titolo abilitativo. Per effetto di tanto, ad oggi, si rilevano vistose difformità volumetriche oltre che distributive interne rispetto alla planimetria catastale attualmente in atti che, come detto, risale al 1986; la descrizione che segue è fedele a quanto rilevato sul posto dalla sottoscritta, con l'avvertenza che le consistenze che ne conseguono non sono integralmente legittime (vedere nota alla tabella che segue). Nel paragrafo 8, dedicato alla valutazione della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, tale aspetto sarà opportunamente approfondito.

All'immobile si accede dal portone prospiciente la strada pubblica, mentre al suo cortile pertinenziale si accede da un cancelletto pedonale affacciato su uno spazio carrabile comune recintato. L'unità immobiliare presenta doppia esposizione, in particolare a Nord e a Sud. Essa è costituita,

- entro la sagoma dell'edificio di cui è porzione: da soggiorno, corridoio, due camere da letto, cabina armadio, due bagni, ripostiglio, cucina abitabile e veranda. L'appartamento non è dotato di balconi;

- fuori sagoma, in particolare nel cortile (ex giardino) pertinenziale: da tinello con ango-



lo cottura, camera da letto e bagno, oltre ad uno spazio aperto, coperto da un'ampia tettoia lignea. Tale volumetria, integralmente abusiva, risulta coperta in parte con solaio ligneo a falda inclinata, in parte con pannelli prefabbricati coibentati (tipo sandwich); le tompagnature perimetrali sono in blocchi di calcestruzzo aerato. I serramenti esterni sono in alluminio, dotati di vetro-camera. L'altezza lorda massima risulta $h_{max} = 2.80m$, quella minima $h_{min} = 2.35m$.

Il cortile risulta a livello di piano terra, cioè sottoposto rispetto al piano di calpestio dell'alloggio ed è raggiungibile tramite una scala esterna, cui si accede dalla finestra della cucina, oltre che tramite il cancelletto pedonale attraverso prospiciente uno spazio carrabile recintato posto sul retro dell'edificio. Riguardo a tale spazio, l'amministratore del condominio non è stato in grado di fornire alla sottoscritta alcuna informazione sulla sua proprietà, gestione e legittimità; sembrerebbe frutto della realizzazione di una recinzione abusiva di un'area originariamente destinata a viabilità pubblica.

Allo stesso identificativo catastale corrisponde anche la cantinola pertinenziale al piano seminterrato, dotata di finestrino affacciato sulla via Campania e raggiungibile dalla scala condominiale dello stabile.

A corredo della descrizione che precede si veda la documentazione fotografica in *allegato 5*.

Di seguito si riporta, in formato tabellare, la superficie lorda, i coefficienti utilizzati per il calcolo della superficie commerciale e la superficie commerciale stessa:

SUPERFICI LOTTO				
Piano	Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coeff.	Superficie commerciale (mq)
rialzato	abitazione	122,33	1	122,33
terra	giardino	89,02	0,10	8,90
	<i>abitazione (dependance nel cortile)*</i>	36,00*	-	-
	<i>cortile*</i>	53,02*	-	-
seminterrato	cantinola	10,00	0,25	2,50
Totale regolare				133,73

**Nota: le consistenze di piano terra distinte con l'asterisco rappresentano lo stato attuale rilevato, ma essendo porzioni dell'immobile irregolari e, come esposto al paragrafo 8, non sanabili, non sono state considerate nel computo della superficie commerciale totale.*



La **superficie commerciale** dell'immobile, in cifra tonda, risulta quindi essere pari a **134,00 mq.**

La superficie lorda in tabella è stata calcolata considerando le superfici calpestabili totali e le superfici occupate sia dai muri interni che da quelli perimetrali (per quelli che separano da altre proprietà, è stato possibile solo stimarne l'ingombro, che è stato poi conteggiato al 50%).

Lo stato di conservazione ed il livello delle finiture sono ovunque ottimi (*allegato 5*).

Caratteristiche costruttive della porzione sotto la sagoma dell'edificio:

Strutture portanti verticali: murature in tufo.

Strutture portanti orizzontali: cordoli perimetrali in c.a. e solai latero-cementizi.

Pareti: la finitura interna è ad intonaco civile liscio, esclusi la cucina abitabile (per la sola parete bagnata) ed i bagni, che presentano rivestimenti ceramici fino ad una certa altezza.

Pavimentazione: in materiale ceramico di grossa pezzatura a finitura lucida.

Serramenti: i serramenti esterni sono in alluminio a taglio termico, dotati di vetrocamera, con vetri basso emissivi e intercapedine con gas, per una trasmittanza termica complessiva pari a $2,1 \text{ W/m}^2\text{K}$, come risulta dalla relativa dichiarazione di conformità energetica (*allegato 6*). Tutti gli infissi sono corredati da inferriate di sicurezza antieffrazione.

Impianto idrico-fognante: apparentemente efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Impianto elettrico: apparentemente efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Impianto termico: autonomo con caldaia a gas metano, apparentemente efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente, né il libretto di impianto della caldaia installata.



Impianto di climatizzazione estiva: efficiente con split e motocondensanti esterne.

Caratteristiche costruttive della porzione fuori sagoma:

Strutture portanti verticali: travi e pilastri lignei.

Strutture portanti orizzontali: a falda con travetti e tavolato lignei, coperta con lamiera grecata coibentata.

Pareti: la finitura interna è ad intonaco civile liscio, esclusi la cucina abitabile (per la sola parete bagnata) ed il bagno, che presenta rivestimenti ceramici fino ad una certa altezza.

Pavimentazione: in gres porcellanato.

Serramenti: i serramenti esterni sono in alluminio dotati di vetro-camera.

Impianto idrico-fognante: apparentemente efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Impianto elettrico: apparentemente efficiente. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità alla normativa vigente.

Impianto di climatizzazione estiva/invernale: efficiente con split e motocondensante esterna.

Va evidenziato che l'edificio di cui l'immobile è porzione non è dotato di ascensore; di tale circostanza si è tenuto conto nella stima in quanto, pur non costituendo una diretta utilità per l'immobile (visto che questo è ubicato al piano rialzato), la presenza di tale impianto avrebbe comunque costituito un certo agio per la cantina al piano seminterrato e conferito senz'altro maggior pregio in generale all'edificio.

L'edificio, inoltre, presenta su tutti i prospetti distacchi di intonaci e rivestimenti e necessiterebbe, pertanto, di un intervento di manutenzione straordinaria.

5- STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato ad uso abitazione dalla debitrice esecutata e dal suo nucleo familiare.



6- ASSOGGETTABILITA' IVA

Per quanto concerne l'**assoggettabilità ad IVA** della vendita, posto che l'immobile risulta abitativo e, per giunta, il cedente è soggetto diverso da un'impresa di costruzione, a prescindere dalla circostanza che siano o meno trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione o dell'ultimo intervento di ristrutturazione, la cessione con decreto di trasferimento sarà esente da IVA.

7- VERIFICA DELLA CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria dell'immobile (*allegato 7*) rinvenuta dalla scrivente presso l'Agenzia delle Entrate - Settore Territorio - Servizi catastali e l'attuale stato dei luoghi (vd. planimetria di rilievo in *allegato 8*), come accennato, emergono notevoli difformità. In particolare:

A) entro la sagoma dell'edificio di cui l'immobile è porzione, le difformità interessano essenzialmente la soluzione distributiva degli spazi interni, che ha comunque integralmente conservato la compagine muraria portante, modificando esclusivamente le tramezzature e, di conseguenza, anche gli impianti:

1- la cucina è stata spostata dal prospetto Nord a quello Sud dell'edificio;

2- da uno dei quattro vani utili rappresentati in planimetria catastale sono stati ricavati un bagno, un ripostiglio e una cabina armadio;

3- approfittando del condono della veranda a chiusura dell'originaria loggia prospiciente la via Campania, è stato possibile ricavare il soggiorno ed il bagno sul prospetto Nord un po' più ampi, contestualmente eliminando una preesistente piccola lavanderia.

B) fuori sagoma, nel cortile (ex giardino) pertinenziale, le difformità sono le seguenti:

1- nel ex giardino, che risulta ad oggi praticamente interamente pavimentato (cortile), è presente una dependance dell'alloggio, all'interno della quale sono stati ricavati un tinello con angolo cottura, una stanza da letto e un bagno;

2- il cortile è coperto da un'ampia tettoia in legno.



Le difformità di cui al punto A) dovrebbero essere integralmente sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio e quindi regolarizzabili sotto il profilo catastale. **I costi di tale regolarizzazione** si stimano in **C_{rc} = € 500,00**, comprensivi di oneri catastali e professionali e sono relativi all'atto di aggiornamento catastale (DOCFA) che comporterà la redazione della nuova planimetria.

Le difformità di cui al punto B), come illustrato al paragrafo 8, non sono sanabili sotto il profilo urbanistico-edilizio e, quindi, non sarà necessario procedere agli atti di aggiornamento catastale, in quanto dovranno essere rimosse.

8- VERIFICA REGOLARITA' URBANISTICO-EDILIZIA E DI AGIBILITA'

Per l'accertamento della regolarità urbanistico-edilizia dell'immobile, la sottoscritta, ha innanzitutto verificato che, essendo l'immobile porzione di un edificio originariamente di Edilizia Economica e Popolare, le relative pratiche edilizie non sono custodite né presso l'Archivio dell'ufficio tecnico comunale di Bari, né presso gli archivi dell'A.R.C.A. Puglia Centrale (ex Istituto Autonomo Case Popolari di Bari), in quanto lo stabile fu costruito in forza della legge speciale n. 60/1963 e realizzato direttamente dal Ministero dei LL.PP. Tramite l'A.R.C.A. è stato possibile solo risalire all'anno di costruzione dell'edificio, individuato – appunto - nel 1963.

Successivamente, l'immobile è stato oggetto di pratica di condono e, conseguentemente, è stato ottenuto il rilascio di concessione in sanatoria n.104/1991 in data 30/04/1991 (pratica n. 3893) intestata a _____, per la chiusura a veranda di una piccola loggia affacciata sulla via Campania (*allegato 9*).

In forza del comma 1-bis dell'art. 9-bis del Testo Unico per l'Edilizia, tutto quanto rappresentato nel grafico allegato a tale condono è da considerarsi legittimo anche se non oggetto diretto dell'istanza di sanatoria.

Dal confronto dei grafici di condono (che coincidono con la planimetria catastale attualmente in atti) con lo stato attuale dei luoghi, si evince che, come anticipato al precedente paragrafo, le difformità della porzione sotto sagoma dell'appartamento saranno sanabili con



C.I.L.A. tardiva e con la contestuale corresponsione di una sanzione amministrativa di € 1.000,00, per un costo totale **C_{re} = € 1.600,00**, comprensivo anche di diritti di segreteria e onorari del tecnico incaricato.

Per quanto riguarda, invece, le rimanenti difformità (di cui al punto B del precedente paragrafo), cioè la volumetria in ampliamento sull'area dell'ex giardino pertinenziale e la tettoia di copertura della sua porzione oggi pavimentata, non si ritengono in alcun modo sanabili e dovranno essere demolite per ripristinare lo stato ante opere abusive, tenuto conto:

- dell'indisponibilità di ulteriore suscettività edilizia del lotto edificato;

- del mancato rispetto delle distanze previste nella zonizzazione dello strumento urbanistico rispetto all'edificio di cui l'appartamento è porzione e rispetto ai confini, sia per il corpo di fabbrica abusivo, sia per la tettoia;

- del mancato rispetto, per quanto riguarda la tettoia, dell'altezza massima di 2.70 m prevista dal Regolamento Edilizio e, per quanto riguarda la volumetria, dell'altezza netta media minima di 2.70 m.

Sarà pertanto necessaria la rimessa in pristino dello stato legittimo ante abusi, i cui costi (demolizioni) si stimano in **C_a = € 6.000,00**. A tale proposito, si evidenzia che, nella C.I.L.A. necessaria per la regolarizzazione delle difformità della porzione sotto sagoma, potrà essere ricompresa la rimozione delle porzioni abusive fuori sagoma non sanabili.

Rispetto all'**agibilità** dell'immobile, per gli stessi motivi esposti per le pratiche edilizie, non è stato possibile reperire alcuna documentazione. Ad ogni buon conto, considerato che l'appartamento è stato oggetto di una importante recente ristrutturazione, un'eventuale originaria dichiarazione di abitabilità ad oggi non conserverebbe validità in quanto non riferita alle sopraggiunte modifiche impiantistiche, distributive degli spazi interni ed igienico-sanitarie. Sarà, infatti, necessario, ai sensi dell'art. 24 del T.U.Ed., procedere ad una Segnalazione Certificata di Agibilità, con cui un tecnico abilitato dovrà, tra l'altro, asseverare la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico dell'immobile, valutate



secondo quanto disposto dalla normativa attualmente vigente. Alla cosiddetta S.C.Agi. il tecnico incaricato allegherà una corposa documentazione, tra cui le dichiarazioni di conformità degli impianti, il certificato di collaudo statico, la dichiarazione di conformità delle opere alla normativa vigente in tema di superamento delle barriere architettoniche, la ricevuta di deposito della variazione catastale, ecc.

9- FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Dalla relazione notarile sostitutiva della documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente, sulla piena proprietà per i diritti di 1/1 in capo alla debitrice esecutata, **risultano** gravare le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

1. **Iscrizione del 07/02/2014 n. 451** per importo totale di 222.000,00 di cui capitale € 111.000,00.

A favore: Banca Popolare di Bari con sede in Bari Corso Cavour n.19;

Contro:

Descrizione: Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario con durata 29 anni, in virtù di atto pubblico del 31/01/2014 per notaio Giuseppe Cardinali.

2. **Annotazione del 04/10/2019 n. 5413 a margine della precedente iscrizione per modifica ed integrazione delle condizioni di mutuo.**

3. **Trascrizione del 10/10/2022 n. 38028.**

A favore: Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. con sede in Siena (P.IVA: 00884060526);

Contro:

Descrizione: Atto di pignoramento immobiliare del 27/09/2022, da cui trae origine la presente procedura esecutiva immobiliare.



10- INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Essendo l'immobile parte di un edificio per il quale risulta regolarmente costituito un condominio, è stata fatta una prima richiesta (formalizzata dalla scrivente con pec del 01/08/2023 - vd. *allegato 10*) all'amministratore pro-tempore, dott. Marco Panza, di fornire alla sottoscritta le informazioni per l'acquirente dettagliate nei quesiti peritali formulati dal G.E. e cioè, in particolare:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (condominiali ordinarie);
- l'eventuale ammontare di spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto;
- l'eventuale ammontare di spese condominiali scadute e non pagate, con riferimento ai due anni precedenti la data della presente relazione;
- l'esistenza di eventuali procedimenti giudiziari in corso relativi al bene pignorato.

Dalla nota di risposta del citato amministratore (*allegato 10*), inviata alla sottoscritta in data 21/08/2023, con riguardo all'immobile oggetto della presente relazione, risulta che:

- 1) l'importo annuale degli oneri condominiali ordinari per l'unità immobiliare pignorata è di 480,00 € (quattrocentottanta/00);
- 2) non risultano deliberate spese straordinarie;
- 3) con riferimento agli ultimi due anni, il debito totale nei confronti del Condominio per il cespite staggito ammontava a 519,52 € (cinquecentodiciannove/52 euro) per rate scadute alla data del 21/08/2023;
- 4) non ci sono procedimenti giudiziari in corso.

Tuttavia, subito prima del deposito telematico del presente elaborato, essendo trascorsi più di due mesi dal riscontro del dott. Panza, al fine di riportare la situazione più aggiornata possibile, la scrivente ha proceduto ad un'ulteriore verifica della posizione debitoria dell'esecutata per oneri condominiali, rivolgendo questa volta la richiesta al nuovo amministratore pro tempore nel frattempo nominato, sig.ra Alessia Quarto. Ad esito di tanto, è risultato che, nel periodo intercorso da agosto al 01/11/2023, l'esecutata ha saldato ogni suo debito nei



confronti del condominio, ad eccezione di un saldo residuo a dare di 38,23 € (*allegato 11*), che, con il prossimo pagamento della rata di novembre 2023, verrà azzerato.

11- VALUTAZIONE DEL LOTTO

Nella zona dove è ubicato il bene oggetto di stima, con riferimento all'ultimo semestre, è stato rilevato un volume di compravendite considerevole di immobili simili; tale circostanza ha reso possibile adottare il metodo di stima per comparazione con i prezzi di mercato (Market Comparison Approach) per la valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile staggito.

Tale metodo prevede il confronto tra le caratteristiche tecnico-economiche del bene da stimare e quelle di beni simili (come tali, definiti comparabili) e si basa sul principio che il mercato stabilirà il prezzo di vendita dell'immobile da valutare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili presi a confronto. Una volta accertate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche ed individuato il segmento di mercato (destinazione d'uso, ubicazione, tipologia edilizia, età e stato manutentivo) dell'immobile che qui interessa, è stato fissato il metro quadro lordo commerciale (vd. tabella al paragrafo 4) come parametro di comparazione.

Grazie alla particolare vivacità del mercato immobiliare in zona, presso le agenzie immobiliari locali (fonti dirette), è stato possibile rilevare le caratteristiche ed i prezzi di vendita di un buon numero di immobili simili recentemente compravenduti. In particolare, sono stati individuati immobili dalle caratteristiche del tutto simili, fra i quali uno situato nelle immediate vicinanze di quello oggetto della presente stima (in particolare si tratta di quello confinante e porzione dell'edificio gemello adiacente), anch'esso dotato di cortile/giardino di pertinenza esclusiva, che è stato compravenduto molto di recente.

Per il campione di raffronto sono stati selezionati solo comparabili caratterizzati dall'aver uno spazio scoperto pertinenziale (cortile/giardino), che - in base alle interviste effettuate presso gli agenti immobiliari di zona - è risultato essere una dotazione molto richiesta dal mercato locale, in grado di mantenere alto il prezzo a metro quadro anche nel caso di immobili con metrature inferiori, da ristrutturare integralmente e che, anche se in condizioni



di buona manutenzione, presentano comunque ancora finiture ed impianti originari.

Una volta note le caratteristiche ed i prezzi di vendita degli immobili simili, nonché le caratteristiche del bene oggetto di stima, si è proceduto ad un aggiustamento dei prezzi dei singoli comparabili per tener conto delle differenze di ognuno rispetto all'immobile target (presenza o meno di impianto di riscaldamento, qualità delle finiture, tipologia dei serramenti, stato manutentivo), ricavando, poi, il prezzo medio a metro quadro commerciale corretto, da utilizzare per la stima del valore complessivo dello stesso immobile target.

La metodologia ed i risultati sono riassunti nella tabella che segue, con il risultato che il più probabile **valore unitario di mercato** in cifra tonda si stima in:

1.350,00 € (milletrecentocinquanta/00 euro/mq)



		immobile da stimare		Comparabile 1 (piazza Romita)		Comparabile 2 (via Campania)		Comparabile 3 (via Campania-via Catanzaro)		Comparabile 4 (via Latina)		Comparabile 5 (viale delle Regioni)	
vani		4		3		4		5		3		4	
	coeff	sup effettive	sup commerciali	sup effettive	sup commerciali	sup effettive	sup commerciali	sup effettive	sup commerciali	sup effettive	sup commerciali	sup effettive	sup commerciali
sup calp app		96,70				95,00						90,00	
sup lorda app	1,00	122,33	122,33	85,60	85,60	118,00	118,00	115,00	115,00	90,00	90,00	99,00	99,00
sup giardino	0,10	89,02	8,90	48,85	4,89	120,00	12,00	142,50	11,50	90,00	9,00	70,00	7,00
sup balconi	0,30	0,00	0,00	5,88	1,76	3,30	0,99	13,78	4,13	0,00	0,00	6,00	1,80
posto auto	0,20	0,00	0,00	10,00	2,00	0,00	0,00	27,50	5,50	0,00	0,00	15,00	3,00
sup cantina	0,25	10,00	2,50	10,00	2,50	0,00	0,00	10,00	2,50	10,00	2,50	10,00	2,50
totale sup commerciale			134,00		96,75		130,99		138,63		101,50		113,30

valore mercato		da stimare		€ 110.000,00		€ 145.000,00		€ 140.000,00		€ 133.000,00		€ 105.000,00
valore unitario mercato				1.136,96		1.106,95		1.009,85		1.310,34		926,74

CORREZIONI AI COMPARABILI												
stato di conservazione in edifici di 41-60 anni, popolari	ottimo	0,65	mediocre	0,55	buono	0,60	mediocre	0,55	buono	0,60	buono	0,60
			correzione	€ 11.000,00	correzione	€ 7.250,00	correzione	€ 14.000,00	correzione	€ 6.650,00	correzione	€ 5.250,00
qualità finiture (pavimenti, rivestimenti, ecc.)	signorili	1,05	economiche	0,90	civili	1,00	economiche	0,90	civili	1,00	civili	1,00
			correzione	€ 16.500,00	correzione	€ 7.250,00	correzione	€ 21.000,00	correzione	€ 6.650,00	correzione	€ 5.250,00
riscaldamento	autonomo		assente		autonomo		assente		autonomo		autonomo	
			correzione	€ 10.000,00	correzione	€ 0,00	correzione	€ 13.000,00	correzione	€ 0,00	correzione	€ 0,00
finestrature	Termo-acust	1,03	Legno e vetro singolo	0,98	doppi vetri	1,00	Legno e vetro singolo	0,98	doppi vetri	1,00	Legno e vetro singolo	0,98
			correzione	€ 5.500,00	correzione	€ 4.350,00	correzione	€ 7.000,00	correzione	€ 3.990,00	correzione	€ 5.250,00

valore mercato comparabili corretto		€ 153.000,00		€ 163.850,00		€ 195.000,00		€ 150.290,00		€ 120.750,00
valore unitario comparabili corretto		€ 1.581,41		€ 1.250,86		€ 1.406,58		€ 1.480,69		€ 1.065,75
valore unitario medio (in cifra tonda)		€ 1.350,00								
valore complessivo di stima V_m		€ 180.900,00								

Come verifica di massima dei risultati fin qui ottenuti, si è fatto riferimento anche ad una fonte indiretta accreditata quale l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate (ultimi dati disponibili sono riferiti al 1° semestre dell'anno 2023) (*allegato 12*), con il risultato che il prezzo a metro quadro commerciale sopra stimato con il Market Comparison Approach è risultato compreso nel range assegnato da OMI alle abitazioni civili in condizioni normali situate nella zona omogenea suburbana E11 del Comune di Bari, cioè tra **1.300 €/mq e 1.650 €/mq**. Tenuto conto che, in tale area, gli immobili presentano caratteristiche intrinseche ed estrinseche abbastanza variabili (vi sono compresi, infatti, anche alcuni edifici realizzati nell'ultimo ventennio, che presentano, ad esempio, livelli prestazionali ben diversi sotto il profilo del risparmio energetico, oltre ad un ben maggior pregio delle finiture), è assolutamente giustificabile l'attestarsi del prezzo a metro quadro stimato per l'immobile pignorato nella fascia più bassa del range sopra riportato.

12- CONCLUSIONI

Considerata la superficie commerciale calcolata al paragrafo 4, pari a 134 mq e tenuto conto delle correzioni di stima dovute ai costi delle necessarie regolarizzazioni catastali e urbanistico-edilizie di cui ai paragrafi 7 e 8, il valore stimato dell'immobile risulterebbe pari al valore di mercato V_m , detratto dei suddetti costi e oneri e, cioè pari a:

$$V_m - (C_{rc} + C_{re} + C_d) = 180.900,00 \text{ €} - (500,00 + 1.600,00 + 6.000,00) \text{ €} = 172.800,00 \text{ €}.$$

Tuttavia, al valore sopra quantificato andrà apportata un'ulteriore correzione per tenere conto dell'**assenza di garanzia per vizi** del bene venduto, correzione che si quantifica **forfettariamente in una riduzione del valore pari al 15%**.

Pertanto, applicati gli opportuni arrotondamenti, il **valore stimato complessivo del diritto di piena proprietà dell'immobile** oggetto della presente relazione risulterà pari a:

$V = 147.000,00 \text{ €}$ (centoquarantasettemila/00 euro)

Con ciò ritenendo di aver completamente assolto l'incarico conferitole, la sottoscritta rimette la presente relazione di stima, ringraziando per la fiducia accordatale e restando a disposi-



Daria Napoli
ingegnere

zione del Sig. G. E. per qualsivoglia eventuale chiarimento ed integrazione.

Bari, 1 novembre 2023

l'esperto ing. Daria Napoli



ELENCO ALLEGATI

1. *Verbale di primo accesso presso l'unità immobiliare in Bari al Fg 17 p.IIa 505 sub 18 graffata p.IIa 507*
2. *Visura storica catastale*
3. *Titoli di provenienza immobile pignorato: atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito del 13/11/2019*
4. *Titoli di provenienza immobile pignorato: atto di compravendita del 31/01/2014*
5. *Documentazione fotografica*
6. *Dichiarazione di conformità serramenti*
7. *Planimetria catastale immobile*
8. *Planimetria di rilievo immobile*
9. *Pratica condono n. 3893 - concessione in sanatoria n.104/1991 del 30/04/1991*
10. *Pec di richiesta informazioni condominiali del 01/08/2023 e risposta del 21/08/2023 dell'amministratore pro-tempore dott. Panza*
11. *Pec di richiesta attualizzazione informazioni condominiali del 31/10/2023 e risposta del 01/11/2023 del nuovo amministratore pro-tempore sig.ra Quarto*
12. *Scheda dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (1° semestre 2023) relativi agli immobili residenziali in zona suburbana E11 del Comune di Bari*

