

A5 | Allegato

Perizia versione “privacy”



INDICE

INDICE	2
DATI GENERALI	3
PREMESSA	4
LOTTO UNICO	5
Quesito n.1: identificazione del bene	5
Quesito n.2: formazione di lotti	7
Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni	8
Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967	10
Quesito n.5: regolarità edilizia	11
Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità	13
Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni)	14
Quesito n.8: titolarità	15
Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli	16
Quesito n.10: stato di possesso del bene	18
Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri	19
Quesito n.12: spese condominiali	20
Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati	21
Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto	26
Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica	27
Quesito n.16: perizia versione privacy	28
ALLEGATI	29



DATI GENERALI

Procedura n.178-2023

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca PASTORE

Recapiti dell'esperto stimatore:

Indirizzo studio tecnico: via Trieste, 5 - Molfetta (BA)

Indirizzo e-mail: ignaziodepinto@gmail.com

Indirizzo PEC: ignazioemilio.depinto@archiworldpec.it

Recapito telefonico: +39 3405241408

Date significative

Notifica precetto 31.05.2023

Notifica pignoramento 23.08.2023

Nomina dell'esperto stimatore 10.02.2024

Notifica nomina dell'esperto stimatore 12.02.2024

Giuramento telematico dell'esperto stimatore 19.02.2024

Primo accesso ai luoghi di causa 14.03.2024

Accesso agli atti presso il SUE di Barletta 19.09.2024

Accesso agli atti presso l'Archivio Notarile di Trani 19.09.2024

Accesso agli atti presso il SUE di Barletta 01.10.2024

Udienza ex art. 569 c.p.c. 07.11.2024



PREMESSA

LE PARTI

Creditore procedente:

*** omissis ***
*** omissis ***
*** omissis ***

Debitore esecutato:

*** omissis ***
*** omissis ***

Parte intervenuta:

*** omissis ***
*** omissis ***

I BENI PIGNORATI

I beni oggetto di pignoramento sono due, come di seguito identificati.

- Bene A** **appartamento** ubicato a Barletta (BT) in via Monsignor Dimiccoli n.160, piano 3, interno 6
in Catasto Fabbricati: Comune di Barletta, foglio 127, particella 428, **sub 11**
- Bene B** **ripostiglio su lastrico solare** ubicato a Barletta (BT) in via Monsignor Dimiccoli n.160, piano 4
in Catasto Fabbricati: Comune di Barletta, foglio 127, particella 428, **sub 17**

Si precisa che questo elaborato peritale è stato redatto in conformità allo schema di perizia recentemente messo a disposizione dalla Cancelleria di competenza e che pertanto l'ordine di esposizione dei quesiti può risultare parzialmente modificato.



LOTTO UNICO

Quesito n.1: identificazione del bene.

L'esperto stimatore provveda all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e la loro corrispondenza o meno con i dati riportati nell'atto di pignoramento allegando la relativa certificazione aggiornata, nonché la sussistenza dei certificati di abitabilità ed agibilità. Se i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione non sono aggiornati, chiarisca se questo abbia provocato incertezza nella fisica identificazione dei beni, se vi sia continuità tra i dati catastali recenti - riportati nel pignoramento - e quelli attuali e se l'erroneità abbia comportato confusione dei beni o, perfino, riferimento a beni ontologicamente diversi.

BENE A (appartamento)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con via Montanara
- a est con altro edificio
- a sud con via Monsignor Dimiccoli
- a ovest con vano scala condominiale e appartamento di altra proprietà ricadente nello stesso edificio

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 127, particella 428, subalterno 11
- Classamento: rendita 546,15 euro, categoria A3, classe 5, consistenza 4,5 vani
- Indirizzo: via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.160, interno 6, piano 3
- Dati di superficie: totale 99 mq, totale escluse aree scoperte 96 mq

L'attuale identificazione catastale deriva da una precedente identificazione variata in data 09.02.2005 per allineamento mappe. Secondo la precedente identificazione il bene era catastalmente individuato al foglio 19, particella 6668, sub 11.

Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità.

In relazione alla planimetria catastale, l'appartamento rilevato presenta una difformità planimetrica interna che coinvolge il vano cieco (3), la cucina abitabile (4) e il bagno (6), diversamente disimpegnati dal corridoio (7).

Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato, l'esperto stimatore ha verificato l'inesistenza del certificato di abitabilità.



BENE B (ripostiglio su lastrico solare)

Confini.

Come riportato in planimetria, il bene è confinante:

- a nord con ripostiglio di altra proprietà
- a est con lastrico solare
- a sud con lastrico solare
- a ovest con altra particella catastale

Dati catastali.

Come riportato nella visura catastale storica aggiornata, il bene è così identificato:

- Dati identificativi: foglio 127, particella 428, subalterno 17
- Classamento: rendita 74,99 euro, categoria C2, classe 9, consistenza 11 mq
- Indirizzo: via Monsignor Angelo Raffaele Dimiccoli n.160, piano 4
- Dati di superficie: totale 13 mq

L'attuale identificazione catastale deriva da una precedente identificazione variata in data 09.02.2005 per allineamento mappe. Secondo la precedente identificazione il bene era catastalmente individuato al foglio 19, particella 6668, sub 17.

Corrispondenza catastale e verifica del certificato di abitabilità.

Lo stato dei luoghi corrisponde a quanto rappresentato in planimetria catastale e, in generale, a quanto riportato nell'atto di pignoramento.

Si allega la documentazione catastale aggiornata.

Dalla consultazione del fascicolo del fabbricato, l'esperto stimatore ha verificato l'inesistenza del certificato di abitabilità.



Quesito n.2: formazione di lotti.

L'esperto stimatore provveda alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti, 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.

Come anticipato in premessa, i beni oggetto di pignoramento sono due e ricadono nel Comune di Barletta. L'esperto stimatore ha ritenuto opportuno formare un unico lotto, come di seguito descritto e identificato.

LOTTO UNICO: Bene A **appartamento** ubicato a Barletta (BT) in via Monsignor Dimiccoli n.160
piano 3, interno 6
in Catasto Fabbricati: Comune di Barletta, foglio 127, particella 428, **sub 11**

Bene B **ripostiglio su lastrico solare** ubicato a Barletta (BT) in via Monsignor Dimiccoli n.160,
piano 4 (pertinenza del bene A)
in Catasto Fabbricati: Comune di Barletta, foglio 127, particella 428, **sub 17**



Quesito n.3: sommaria descrizione dei beni.

L'esperto stimatore provveda 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 I.V.A., 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'ultimazione della costruzione o del ripristino.

BENE A (appartamento)

Descrizione sommaria.

Il bene immobiliare identificato in perizia con la lettera A è destinato ad abitazione.

Si tratta di un appartamento di medie dimensioni avente una superficie commerciale di 98,3 mq.

È composto da due vani principali (una cucina abitabile e una camera da letto), cinque accessori (cucina abitabile, vano cieco, studiolo, bagno, corridoio) e due balconi.

L'appartamento si sviluppa su un unico livello al piano terzo di un fabbricato costruito a metà degli anni Ottanta in assenza di licenza edilizia e in difformità alla normativa urbanistica dell'epoca.

Nonostante la sua natura abusiva, l'appartamento è sanabile ai sensi della legge sul primo condono edilizio del 1985.

Il fabbricato ricade in una zona centrale della città, lungo l'asse viario che collega la centralissima Piazzetta Comunale alla Scuola "Renato Moro" in direzione ovest. Si tratta di una via a traffico locale e moderato, con disponibilità di parcheggi gratuiti su entrambi i lati della carreggiata.

Il fabbricato si sviluppa su cinque piani fuori terra a destinazione prevalentemente residenziale, più un piano interrato.

Il vano scala condominiale non è dotato di ascensore.

L'appartamento beneficia di doppio affaccio, con balconi su via Monsignor Dimiccoli e sull'opposta via Montanara.

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile abitativo ed essendo trascorsi 5 anni dall'ultimazione della costruzione, non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA in quanto la proprietà attuale non è rappresentata dall'impresa costruttrice.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono e, a meno della regolare usura delle finiture interne e di locali problematiche connesse a fenomeni di condensa superficiale, ai fini della presente stima può considerarsi normale.

I fenomeni di condensa superficiale rilevati sono concentrati in un angolo a soffitto all'interno del vano cieco e sul soffitto del cucinino. Si tratta di manifestazioni che si verificano tipicamente in ambienti umidi e scarsamente ventilati all'intradosso di solai di copertura non sufficientemente coibentati, con conseguente formazione di ponti termici.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

Il fabbricato è realizzato su una fondazione a travi continue collegate, con una struttura portante in elevazione a telaio in cemento armato, tamponature portanti perimetrali in muratura (al piano terra e primo) e in termolaterizi forati (ai piani superiori), solai in laterocemento con travetti precompressi e pignatte di alleggerimento.



L'appartamento è dotato di impianto idrico-fognario (a servizio di cucina e bagno), impianto termico per riscaldamento invernale e produzione di acqua calda sanitaria con caldaia alimentata a gas (installata sul balcone che affaccia sulla retrostante via Montanara) e distribuzione a radiatori, impianto elettrico base.

Sono presenti due condizionatori del tipo a split per la climatizzazione della cucina abitabile e della camera da letto, con le macchine esterne installate sui rispettivi balconi.

I pavimenti e i rivestimenti dei bagni sono realizzati con piastrelle di ceramica smaltata.

Le pareti interne e i soffitti sono finiti a intonaco.

L'altezza utile interna dell'appartamento, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,90 m.

BENE B (ripostiglio su lastrico solare)

Descrizione sommaria.

Il bene immobiliare identificato in perizia con la lettera B è destinato a ripostiglio.

Si tratta di un locale di piccole dimensioni avente una superficiale netta di 11 mq.

È composto da un unico vano con configurazione planimetrica regolare e non è dotato di finestre.

Si trova al quarto ed ultimo piano (quota lastrico solare) dello stesso fabbricato in cui ricade il bene A (appartamento), di cui può considerarsi pertinenza.

È accessibile con vano scala condominiale al civico 160 di via Monsignor Dimiccoli.

Così come l'appartamento di cui è pertinenza, il ripostiglio è stato costruito abusivamente, ma resta sanabile ai sensi della legge sul primo condono edilizio del 1985.

Imponibilità IVA.

Ai fini dell'imponibilità IVA, trattandosi di immobile non abitativo non può sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA.

Stato conservativo.

Lo stato conservativo del bene è generalmente buono a meno della regolare usura delle finiture interne e, ai fini della presente stima, può considerarsi normale.

Caratteristiche costruttive prevalenti.

L'altezza utile interna del ripostiglio, misurata tra pavimento e soffitto, è di 2,12 m.

Il pavimento è realizzato in graniglia di cemento.

Le pareti interne e il soffitto sono finiti a intonaco.

Il ripostiglio è dotato di impianto elettrico.



Quesito n.4: costruzioni iniziate prima del 2 settembre 1967.

L'esperto stimatore provveda 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.

Il piano cantinato, il piano terra e un primo alloggio al primo piano del fabbricato sono iniziati anteriormente il 2 settembre 1967, ma successivamente sono stati oggetto di un intervento di demolizione e ricostruzione che ha portato tra il 1982 e il 1983 alla realizzazione di un nuovo fabbricato realizzato abusivamente con l'aggiunta di altri tre livelli in sopraelevazione. I beni pignorati rientrano in detta sopraelevazione.



Quesito n.5: regolarità edilizia.

L'esperto stimatore provveda ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 4, gli estremi della licenza o della concessione edilizia. In ogni caso dovrà evidenziare 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 effettuerà 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, verificherà l'eventuale 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 altro caso, verificherà, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

Epoca di costruzione, titoli edilizi, opere abusive, istanza di condono.

L'intero fabbricato è stato realizzato in fasi successive.

Il piano cantinato, il piano terra e un primo alloggio al primo piano sono stati realizzati con Permessi di Costruire del 17.07.1963, 03.10.1966 e 11.01.1967 intestati a ***** omissis *****, padre del debitore esecutato.

La costruzione della sopraelevazione nella quale ricadono i beni pignorati è iniziata dopo il 02.09.1967, precisamente tra il 1982 e il 1983, in assenza di licenza edilizia e in difformità agli strumenti urbanistici dell'epoca, risultando quindi non sanabile ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 06.06.2001 n.380.

Nel 1986 il debitore esecutato ha presentato a suo nome un'istanza di condono ai sensi della Legge n.47 del 1985.

Queste informazioni sono riportate nell'atto di divisione del 01.03.1989 rogato dall' Avv. Felice D'Onofrio Notaio in Barletta repertorio 90392 raccolta 9323, con il quale il debitore esecutato acquisiva la piena proprietà dei beni pignorati.

La succitata istanza di condono è allegata al medesimo atto sotto la lettera "G" e contiene i seguenti documenti:

- perizia giurata,
- certificato di idoneità statica,
- certificato ipotecario,
- certificato di residenza,
- stato di famiglia,
- ricevuta di pagamento dell'oblazione (1.069.000 Lire),
- protocollo.

All'interno della perizia giurata allegata all'istanza di condono viene precisato che:

"Dette sopraelevazioni sono state realizzate in assenza di concessione edilizia ed in difformità agli strumenti urbanistici vigenti, che regolati dagli artt. 5 ed 11 delle norme di attuazione del P.R.G., prevedono la formazione di un piano di lottizzazione o particolareggiato, ed in subordine un fronte minimo di 16 m."

Alla luce di questa documentazione, l'esperto stimatore ha effettuato due accessi agli atti presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Barletta sito in via Cavour n.1 (prot. istanza n.55915 del 19.07.2024), da cui è emerso che la



pratica di condono edilizio allegata all'atto di divisione è regolarmente registrata a nome di ***** omissis ***** al numero 556/85 (protocollo n.1207 del 10.01.1986, progressivo n.0078346709) e si riferisce ai beni pignorati.

Stato del procedimento

Dalla consultazione della pratica di condono edilizio disponibile presso lo Sportello Unico dell'Edilizia è emerso che, successivamente all'istanza di condono presentata dal debitore esecutato, nel 2001 il Comune di Barletta ha trasmesso un nuovo documento (prot. 14089 del 28.03.2001, notifica n.1392 del 11.04.2001), con il quale comunicava l'importo definitivo dell'oblazione, la quantificazione degli oneri concessori e l'ulteriore documentazione da produrre ad integrazione di quanto già presentato nel 1986.

In particolare il Comune di Barletta aveva ricalcolato:

- l'importo del saldo dell'oblazione in misura pari a 5.374.769 Lire, al netto di quanto già versato (1.069.200 Lire) e comprensivo di ogni maggiorazione sino al 10.01.2001;
- l'importo degli oneri concessori in misura pari a 10.355.092 Lire.

In risposta a questo documento, il debitore esecutato ha protocollato un documento (prot. 27825 del 04.07.2001), l'ultimo disponibile in atti, con il quale oltre alla documentazione integrativa richiesta allegava:

- l'attestazione di versamento di 1.000.000 Lire in acconto all'oblazione ricalcolata,
- l'assegno circolare (non trasferibile) dell'importo di 1.000.000 Lire in acconto agli oneri concessori.

Pertanto, alla luce di quanto finora esposto, consultati i tecnici comunali di competenza, **gli immobili pignorati risultano sanabili dal futuro acquirente** ai sensi della legge sul primo condono n.47 del 1985, mediante pagamento del saldo oblazione rivalutato al 2024 e del saldo oneri concessori aggiornato alle tariffe vigenti.

Stima del costo per il conseguimento del titolo in sanatoria

Il saldo oblazione rivalutato al 2024 ammonta a 3.302,06 €.

Il saldo oblazione è attualizzato mediante rivalutazione monetaria della differenza tra l'importo ricalcolato dal Comune nel 2001 (5.374.769 Lire) e l'importo già versato in acconto dal debitore esecutato (1.000.000 Lire).

Per il dettaglio del calcolo si rinvia all'Appendice A di questo paragrafo.

Il saldo oneri aggiornato alle tariffe vigenti ammonta a 12.013,85 €

Il saldo oneri concessori è aggiornato utilizzando le tariffe vigenti e non la rivalutazione monetaria del calcolo effettuato nel 2001 dal Comune di Barletta ai sensi dell'art.16 comma 2 del D.P.R. 380/2001 e come più ampiamente ribadito dalla Sentenza del Consiglio di Stato n.279/2023.

Il saldo oneri concessori è ottenuto dalla differenza tra il totale aggiornato degli oneri concessori (12.530,31 €) e l'acconto già versato dal debitore esecutato (516,46 €).

Per il dettaglio del calcolo si rinvia all'Appendice B di questo paragrafo.

Sommando il saldo oblazione rivalutato al 2024 e il saldo oneri concessori aggiornato alle tariffe vigenti si ottiene che **il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria è stimato in misura pari a 15.315,91 €.**

al netto dei costi accessori (diritti di segreteria, marche da bollo, spese tecniche).

Tali costi sono considerati deprezzamenti e contribuiscono alla diminuzione del valore di stima finale dei beni pignorati.



Quesito n.6: procedura espropriativa per pubblica utilità.

L'esperto stimatore provveda ad accertare della pendenza, sui beni pignorati, di procedura espropriativa per pubblica utilità.

I beni oggetto di stima non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.



Quesito n.7: certificato di destinazione urbanistica (terreni).

L'esperto stimatore provveda ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985.

Non si tratta di terreni.



Quesito n.8: titolarità.

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

Sulla scorta della documentazione ipocatastale depositata dal difensore del creditore procedente, l'esperto stimatore ha appurato che all'atto della notifica del pignoramento avvenuto in data 23.08.2023, **la parte esecutata risultava intestataria degli immobili** pignorati ricadenti in questo lotto in forza dell'atto di divisione rogato dall'Avv. Felice D'Onofrio Notaio in Barletta in data 01.03.1989, repertorio n.90392, raccolta n.9323, trascritto a Trani il 17.03.1989 ai nn. 4894-3913, trascritto a Foggia il 20.03.1989 ai nn.6581-257352, registrato a Barletta il 21.03.1989 al n.329. Si allega copia dell'atto citato.

Si precisa che all'atto della notifica del pignoramento, la parte esecutata risultava unica intestataria degli immobili pignorati ricadenti nel lotto unico per il diritto di piena proprietà.

Non vi sono quindi comproprietari indivisi e non è necessario valutare la divisibilità dei beni, né predisporre un progetto di divisione degli stessi.

Si segnala tuttavia che all'epoca dell'acquisizione dei beni per atto di divisione, la parte esecutata risulta coniugata in regime di comunione legale dei beni.

Successivamente, con atto del 28.09.2001 a rogito del Notaio Dott. Giovanni Battista BRANDI del distretto notarile di Trani, i coniugi hanno stipulato una convenzione matrimoniale di separazione dei beni, trascritta a Barletta in data 11.10.2001.

Con atto del 10.02.2012 a rogito del Notaio Avv. Michele DIBARI del distretto notarile di Trani, i coniugi hanno costituito un fondo patrimoniale trascritto a Barletta il 15.02.2012, di cui si segnala l'annotazione di inefficacia parziale.

Si allega l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni.



Quesito n.9: formalità pregiudizievoli, oneri, diritti e vincoli.

L'esperto stimatore provveda 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 che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Ricostruzione della provenienza

Dalla consultazione della documentazione ipocatastale depositata dal difensore del creditore precedente e aggiornata a tutto il 14.09.2023, l'esperto stimatore ha verificato l'esatta provenienza dei beni immobili pignorati, mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, da cui è emerso quanto segue.

I beni oggetto di pignoramento provengono originariamente dai genitori del debitore esecutato, titolari del diritto di proprietà per un mezzo ciascuno, diventando proprietà del debitore esecutato secondo la *timeline* di seguito riportata.

14.04.1987.

Alla morte del padre del debitore esecutato avvenuta il 14.04.1987, ciascuno dei cinque figli (tra cui il debitore esecutato) eredita un decimo del diritto di proprietà.

09.07.1988

Alla morte della madre del debitore esecutato avvenuta in data 09.07.1988, ciascuno dei cinque figli (tra cui il debitore esecutato) eredita un altro decimo del diritto di proprietà.

A questo punto i beni pignorati sono proprietà indivisa dei cinque fratelli.

01.03.1989

Il debitore esecutato diventa proprietario esclusivo dei beni pignorati con atto notarile di divisione.

La storia degli intestati degli immobili pignorati è documentata dalle seguenti trascrizioni:

- Trascrizione del 17.03.1989** (reg. generale 4894, reg. particolare 3913) di atto di divisione.
 A favore di: ***** omissis ***** (debitore esecutato).
 Contro: ***** omissis ***** (creditore precedente) + altri.
 Si tratta della trascrizione dell'atto di divisione rogato dal Dott. Felice D'Onofrio Notaio in Barletta il 01.03.1989, con il quale i beni oggetto di stima sono pervenuti al debitore esecutato per il diritto di piena proprietà.
- Trascrizione del 12.02.1990** (reg. generale 3443, reg. particolare 2843) di successione per morte del padre.
 A favore di: ***** omissis ***** (debitore esecutato).
 Contro: l'eredità di ***** omissis ***** (padre del debitore esecutato) deceduto il 14.04.1987.
 Si tratta della trascrizione dell'atto di successione (den.22 vol.208) con il quale i beni oggetto di stima sono ereditati, insieme ad altri beni, dal debitore esecutato e altri 4 figli del deceduto, per i diritti indivisi pari a 1/2 di



piena proprietà.

- **Trascrizione del 20.08.1991** (reg. gen. 16839, reg. particolare 13866) di successione per morte della madre. A favore di: ***** omissis ***** (debitore esecutato). Contro: l'eredità di ***** omissis ***** (madre del debitore esecutato) deceduta il 09.07.1988. Si tratta della trascrizione dell'atto di successione (den.26, vol.211) con il quale i beni oggetto di stima sono ereditati, insieme ad altri beni, dal debitore esecutato e altri 4 figli del deceduto, per i diritti indivisi pari a 1/2 di piena proprietà.

Formalità pregiudizievoli

La documentazione ipocatastale depositata contiene le seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

- **Iscrizione ipotecaria del 06.03.2014** (reg. generale 4010, reg. particolare 354) da sentenza di condanna. A favore di: ***** omissis ***** (creditore precedente). Contro: ***** omissis ***** (debitore esecutato). Si tratta dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Trani in data 29.11.2013 (rep. 7177/2013), gravante sui beni oggetto di stima per una quota capitale di 54.279,32 € e una quota totale di 100.000,00 €.
- **Trascrizione del 11.09.2023** (reg. generale 19418, reg. particolare 15619) di pignoramento. A favore di: ***** omissis ***** (creditore precedente). Contro: ***** omissis ***** (debitore esecutato). Si tratta della trascrizione del verbale di pignoramento derivante da atto dell'ufficiale giudiziario del Tribunale di Trani del 23.08.2023, repertorio n.2932, con il quale i beni oggetto di stima sono stati pignorati.

Altri vincoli

La documentazione ipocatastale depositata contiene i seguenti vincoli gravanti sul bene:

- **Trascrizione del 13.02.2012** (reg. generale 2745, reg. particolare 2235) per costituzione di fondo patrimoniale. A favore di: ***** omissis ***** (debitore esecutato) e ***** omissis ***** (moglie del debitore esecutato) nata a ***** omissis *****. Contro: ***** omissis ***** (debitore esecutato). Si tratta della trascrizione dell'atto di costituzione di un fondo patrimoniale rogato il 10.02.2012 dal Dott. Michele DIBARI del Distretto Notarile di Trani, con il quale i beni oggetto di stima sono vincolati al fondo medesimo senza subire modifiche di titolarità, per il diritto di piena proprietà. Si segnala l'annotazione di inefficacia parziale del predetto atto di costituzione di fondo patrimoniale in virtù dell'atto di citazione notificato il 05.02.2015, per atto giudiziario emesso dal Tribunale di Trani in data 21.11.2017 (rep. 3533/2017) e trascritto a Trani il 07.02.2018 ai nn.2794/351.



Quesito n.10: stato di possesso del bene.

L'esperto stimatore provveda ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'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 alleghi 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.

I beni pignorati sono occupati dal debitore esecutato e dalla moglie *** omissis ***,
come accertato dal sottoscritto esperto stimatore e dal custode giudiziario in occasione del primo accesso ai luoghi di causa.



Quesito n.11: formalità, vincoli o oneri.

L'esperto stimatore provveda a verificare l'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 sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Nel corso delle indagini non è emersa l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale che resteranno a carico dell'acquirente.



Quesito n.12: spese condominiali.

L'esperto stimatore provveda a indicare 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.

Dalle indagini effettuate in occasione del primo accesso ai luoghi di causa, l'esperto stimatore ha verificato l'indisponibilità di informazioni relative all'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione. Analogamente non risultano spese straordinarie già deliberate o spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, né si ha evidenza di procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.



Quesito n.13: determinazione del valore degli immobili pignorati.

L'esperto stimatore provveda a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 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, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, 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. Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca la valutazione dell'intero immobile e della quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise.

Criteria di calcolo

L'individuazione del più probabile valore di mercato è stata effettuata ricorrendo alle più recenti quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare pubblicate dall'Agenzia delle Entrate.

I beni oggetto di pignoramento ricadono nella fascia/zona OMI come di seguito identificata:

- periodo di riferimento: anno 2023 - semestre 2
- provincia: Bari
- comune: Barletta
- fascia/zona: periferica tra via Giacomo Boggiano - via Ruggiero Scommegna e Litoranea di Ponente - via Antonio Violante - via Nicola Parrilli - Ferrovia
- codice zona: D2
- microzona: 0
- tipologia prevalente: abitazioni civili
- destinazione: residenziale

I beni pignorati sono tipologicamente classificabili nel seguente modo:

- tipologia: abitazione di tipo economico
- stato conservativo: normale
- valore di mercato per unità di superficie commerciale lorda: 800 (min) - 1.200 (max) euro/mq

Delle suddette quotazioni è stato considerato il valore di mercato medio ossia il valore di **1.000 €/mq** e, ai fini della stima, il bene B (ripostiglio su lastrico solare) è considerato vano accessorio del bene A (appartamento).



Consistenza

A seguito del sopralluogo effettuato dall'esperto stimatore, è stato possibile rilevare la consistenza immobiliare dei beni pignorati attraverso la quantificazione delle corrispondenti superfici commerciali.

Come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, la superficie commerciale è stata calcolata come somma della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali (fino a 50 cm), e della superficie omogeneizzata delle pertinenze esclusive di ornamento (i balconi) e di servizio (il ripostiglio sul lastrico solare).

La superficie omogeneizzata dei balconi (pertinenze esclusive di ornamento direttamente comunicanti con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 30% della superficie (fino a 25 mq).

La superficie omogeneizzata del ripostiglio su lastrico solare (pertinenza esclusiva accessoria dell'unità immobiliare non comunicante con i vani principali e/o accessori) è stata computata nella misura del 25% della superficie lorda.

Consistenza del bene A (appartamento)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Abitazione	80,00 mq	95,00 mq	1,00	95,00 mq	2,90 m	3
Balconi	11,00 mq	11,00 mq	0,30	3,30 mq		3
Totale superficie convenzionale				98,30 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva				98,30 mq		

Consistenza del bene B (ripostiglio su lastrico solare)

Destinazione	Superficie netta	Superficie lorda	Coefficiente	Superficie commerciale	Altezza	Piano
Ripostiglio	11,00 mq	13,00 mq	0,25	3,25 mq	2,12 m	4
Totale superficie commerciale				3,25 mq		
Incidenza condominiale				0,00	%	
Superficie commerciale complessiva				3,25 mq		



Valore di stima originario

Identificativo corpo	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore
Bene A (appartamento)	98,30 mq	1.000,00 €/mq	98.300,00 €	100,00%	98.300,00 €
Bene B (ripostiglio)	3,25 mq	1.000,00 €/mq	3.250,00 €	100,00 %	3.250,00 €
Valore di stima originario:					101.550,00 €

Deprezzamenti

Tipologia del deprezzamento	Totale	
Rischio assunto per mancata garanzia (5%)	5.077,50 €	
Saldo oblazione (calcolo in appendice A)	3.302,06 €	
Saldo oneri concessori (calcolo in appendice B)	12.013,85 €	
Diritti di segreteria	238,00 €	
Marche da bollo	32,00 €	
Spese tecniche (10%)	2.000,00 €	
Arrotondamento	- 3,41 €	
Totale deprezzamenti:		22.600,00 €

Valore di stima finale

Il valore di stima finale è calcolato come differenza tra il valore di stima originario e il totale deprezzamenti, ossia:

$101.550,00 - 22.600,00 = 78.890,00 \text{ €}$. Concludendo:

il valore di stima finale del lotto unico è di 78.890,00 €



Appendice A: Calcolo del saldo oblazione

- **Oblazione ricalcolata** dal Comune nel 2001 al netto di acconto versato e maggiorazioniLire 5.374.769
- **Acconto** oblazione versata - Lire 1.000.000
- **Saldo** oblazione originario (5.374.769 - 1.000.000)Lire 4.374.769

Rivalutazione monetaria del Saldo oblazione originario

Capitale Iniziale: Lire 4.374.769 (€ 2.259,38)

Anno Iniziale: 2001

Anno Finale: 2024

Indice utilizzato: prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati dal 1861

Ultimo indice storico annuale disponibile: 2022

Rivalutazione storica dal 2001 al 2022 (con indici annuali)

Valore dell'indice storico al 2001: 5987,782

Valore dell'indice storico al 2022: 8613,264427

Coefficiente di rivalutazione: 1,4385

Capitale rivalutato al 2022: Lire 6.292.988 (€ 3.250,06)

Rivalutazione residua relativa all'ultimo periodo (con indice FOI mensile)

Indice FOI a dicembre 2022: 118,2

Indice FOI ad agosto 2024: 120,1

Coefficiente di rivalutazione: 1,016

Capitale rivalutato ad agosto 2024: Lire 6.393.676 (€ 3.302,06)

- **Saldo** oblazione rivalutato al 2024 **€ 3.302,06**



Appendice B: Calcolo del saldo oneri concessori

Le superfici utilizzate per il calcolo degli oneri concessori derivano dal calcolo effettuato dal Comune di Barletta nel 2001. I valori unitari degli oneri concessori sono stati aggiornati tenendo conto che i beni pignorati ricadono in zona omogenea B e in base alle tariffe più recenti pubblicate con:

- Determina n.1878 del 13.11.2023 per l'adeguamento annuale del contributo afferente al costo di costruzione,
- Aggiornamento oneri di urbanizzazione del 03.09.2021.

Elenco delle tariffe aggiornate:

CC: Costo di costruzione base per le nuove costruzioni	853,04 €/mq
CP: Contributo percentuale sul costo di costruzione	5,00 %
UP: Urbanizzazioni primarie per nuove costruzioni in zona omogenea B	29,03 €/mq
US: Urbanizzazione secondarie per nuove costruzioni in zona omogenea B	60,66 €/mq

Calcolo degli oneri concessori

A. Oneri concessori per urbanizzazioni primarie (UP): $93,94 \text{ mq} * 29,03 \text{ €/mq} = 2.727,08 \text{ €}$

B. Oneri concessori per urbanizzazioni secondarie (US): $93,94 \text{ mq} * 60,66 \text{ €/mq} = 5.698,40 \text{ €}$

C. Oneri concessori per contributo su costo di costruzione (CC): $96,24 \text{ mq} * 853,04 \text{ €/mq} * 0,05 = 4.104,83 \text{ €}$

D. Totale oneri concessori = A + B + C = $2.727,08 + 5.698,40 + 4.104,83 = 12.530,31 \text{ €}$

E. Acconto oneri già versato: 1.000.000 Lire = 516,46 €

F. Saldo oneri concessori = D – E = $12.530,31 - 516,46 = 12.013,85 \text{ €}$

- **Saldo oneri concessori aggiornato alle tariffe vigenti 12.013,85 €**



Quesito n.14: descrizione sintetica del lotto.

L'esperto stimatore provveda a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o 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.

Si consulti l'allegato A1.



Quesito n.15: rilievo planimetrico e documentazione fotografica.

L'esperto stimatore provveda ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Si consultino gli allegati A2 e A3.



Quesito n.16: perizia versione privacy.

L'esperto stimatore provveda 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.

Si consulti l'allegato A5.



ALLEGATI

- A1 Descrizione sintetica del lotto unico
- A2 Rilievo planimetrico
- A3 Rilievo fotografico
- A4 Documentazione catastale
- A5 Perizia versione "privacy"
- A6 Atto di provenienza
- A7 Certificati dell'ufficio anagrafe e stato civile
- A8 Selezione titoli edilizi
- A9 Foglio riassuntivo degli identificativi catastali (documento digitale in formato word.zip)

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Trani, 04.10.2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Ignazio Emilio de Pinto

