



STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05772920723
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

N. 674/2019 R.G.E.



TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE DI STIMA

PROCEDURA ESECUTIVA N. 674/2019 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa Laura Fazio

CREDITORE PROCEDENTE

Siena NPL 2018 srl
Via Piemonte n.38- Roma
Rappresentata da
Italfondario S.p.A.
Via Mario Carucci n°131- Roma
Assistita da:
Avv. Fabio Vito Letizia
V.le della Repubblica, 71/G - 70125 Bari

DEBITORE

L'ESPERTO

ING. DOMENICO AVENA
Via R. Pasculli n. 64
70032 Bitonto (BA)

PROSSIMA UDIENZA

7/10/2020

Bari, data invio telematico





SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 6
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	Pag. 7
3. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 8
4. Descrizione analitica delle unità immobiliari componenti il lotto	pag. 11
5. Lo stato di possesso dei beni	pag. 16
6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati	pag. 16
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 17
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag. 19

ELENCO ALLEGATI:

- n.1: Comunicazione di inizio operazioni peritali;
- n.2: Verbale di sopralluogo del 20/02/2020;
- n.3: Stralcio di mappa catastale Fg.34 p.lla 2201;
- n.4A/B: Planimetria catastale dell'immobile censito al Fg.34 p.lla 2201 sub. 6, 30;
- n.5: Visura storica attuale e ventennale dell'immobile censito al Fg.34 p.lla 2201 sub.3, 6, 30;
- n.6: Ispezione ipotecaria aggiornata al 14/02/2020;
- n.7 A: Istanza di Agibilità del 19.06.1998 e allegati;
- n.7 B: Licenza edilizia n°128 del 5/6/1998;
- n.7 C: Elaborati grafici di progetto;
- n.8A: Titolo di proprietà: Atto a firma del notaio Maria Lanzillotta di Noci;
- n.8B: Titolo di proprietà: Atto di accertamento e ricognizione a firma del notaio Arturo Della Monica;
- n.9 A: Informazioni attinenti a spese insolite condominiali e a lavori condominiali deliberati;
- n.9 B: Regolamento di condominio e Tabelle millesimali;
- n.10 A: Certificato di residenza del debitore;
- n.10 B: Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- n.10 C: Certificato di stato di famiglia;
- n.11 A: Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico ai sensi del D.Lgs. 37/08;
- n.11 B: Dichiarazione di conformità dell'impianto termico ai sensi del D.Lgs. 37/08;
- n.11 C: Dichiarazione di conformità dell'impianto idrico-fognante ai sensi del D.Lgs. 37/08;
- n.12: Foto del lotto di vendita (n. 28 fotografie);
- n.13: Planimetria del lotto di vendita;





PREMESSA

Con decreto ex artt. 559 e 569 C.P.C. del 20/01/2020, notificato in data 10.02.2020, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa Laura Fazio nominava il sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n.2189, Esperto nella procedura esecutiva n.674/2019 R.G.E.; inoltre nominava Custode giudiziario l'Avv. Antonio De Venere .

Il sottoscritto, con deposito telematico dell' 11 Febbraio 2020, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nel seguente quesito peritale :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'Esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al G.E. 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 un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al G.E. il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n°26286/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare se il creditore 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, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'Esperto deve precisare 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.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'Esperto indicherà 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 sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'Esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

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 effettuati 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, verificati l'eventuale prestazione 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, verificati 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 la parte esecutata 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 alleggi 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.





17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

L'Esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'Esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (verificare se lo stesso).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Lo scrivente ha esaminato gli atti del fascicolo telematico e il certificato sostitutivo notarile ai sensi del co.2 dell'art. 567 c.p.c. corredata della nota di iscrizione.

Il sottoscritto, ha provveduto a comunicare, mediante pec, sia ai difensori del debitore, _____, sia al difensore del creditore, avv. Fabio Vito Letizia, la data, l'orario e il luogo di inizio delle operazioni peritali.

PRIMO SOPRALLUOGO: Noci (BA), Guglielmo Marconi n.15, in data 20/02/2020 alle ore 15.30.

Alle ore 15.30 del giorno 20/02/2020, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n.674/2019, sito in Noci (BA), Guglielmo Marconi n.15, alla presenza del custode giudiziario, avv. Antonio De Venere.

In quella occasione il _____, ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva. Al momento del sopralluogo l'immobile non risultava locato, ma occupato dall'esecutata.

Il sottoscritto ha ispezionato gli immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Noci al Fg. 34 p.lla 2201 sub. 3,6,30. Durante l'esecuzione del sopralluogo, il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.13) e diverse fotografie delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.12).

Il custode giudiziario ha redatto il relativo verbale (all. n. 2) dandone lettura al debitore
Pag. 6 di 22





presente.

In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura attuale e storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nn. 3, 4A/B e 5), ma anche l'ispezione ipotecaria aggiornata alla data 14/02/2020 con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.6);
- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Noci al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale, estrarne i titoli abilitativi e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 7A,B,C);

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Noci (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

RISPOSTE AI QUESITI

2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC

In prima istanza, l' Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co.2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nel certificato sostitutivo notarile ai sensi del co.2 dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Giulia Messina Vitrano corredata della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare del 28/11/2019 (reg. part. 38381, reg. generale 53382).

L'esperto precisa che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati indicati coincidono con quelli riportati nella certificazione notarile e che la stessa risale ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

Lo scrivente fa rilevare che l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3





risulta essere di solo uso esclusivo del debitore non di proprietà come si evince dall'atto di accertamento e ricognizione a firma del Notaio Arturo Della Monica a differenza di quanto riportato sia nella certificazione notarile del 9/15/2019 del Notaio Giulia Messina Vitrano sia nell'atto di pignoramento immobiliare. Infatti sia la certificazione notarile che l'atto di pignoramento sono stati redatti sulle base delle erronee risultanze della visura catastale e non del succitato atto a firma del Notaio Arturo Della Monica. Infatti, in tale atto il succitato bene viene così descritto: "*Pertinenza, non di proprietà ma di solo uso esclusivo, della porzione di portico confinante su due lati con scala di proprietà esclusiva dell'appartamento di cui al precedente punto b) e, sugli altri due, con porticato condominiale, il tutto censito nel N.C.E.U. alla partita 1008031 al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 Via Marconi, piano terra*".

Tanto premesso l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 non risulta essere pignorabile e dovrà essere stralciato dalla procedura, rimarrà in capo all'immobile al foglio 34, particella 2201 sub. 6, ovvero all'appartamento, **il solo diritto di uso esclusivo della pertinenza di cui al foglio 34, particelle 2201 sub. 3.**

Infine, si riscontra che l'immobile di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 6 risulta essere ubicato ai livelli S1 e 1° e non al 2° e 3° come erroneamente riportato sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione del pignoramento stesso.

Il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile della esecutata, pertanto il sottoscritto ha acquisito il suddetto certificato (all. 10 A/B/C) presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Noci. Dall'estratto di matrimonio si evince che l'esecutata risiede presso l'immobile pignorato

3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

Fatte salve le premesse di cui al paragrafo precedente, il cespite censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 non può rientrare nel compendio dei beni che costituiscono il lotto di vendita.

Considerata la consistenza e le caratteristiche distributive del cespite pignorato al fine di





garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il sottoscritto Esperto individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

3.1. Formazione e descrizione sintetica del lotto di vendita.

Il lotto di vendita risulta composto di tre immobili ed è così descritto:

1) Appartamento a primo piano avente accesso diretto da scala esterna di proprietà esclusiva dello stesso alloggio, proveniente dal piano porticato ed indipendente dalla scala condominiale, identificato con il numero interno due, confinante con vano scala condominiale, con appartamenti interni uno e quattro e, per due lati, con distacco verso aree scoperte, nonché pertinenziale cantinola in piano seminterrato identificata con il numero interno quattordici, avente accesso sia dal vano della scala di proprietà esclusiva dell'alloggio che dal disimpegno box-auto, confinante con box auto interno otto, con intercapedine del fabbricato, con cantinola interno tredici, con vano della scala condominiale e con corridoio di disimpegno.

Il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 2201 sub. 6, Via Marconi 15, piani S1-1, categoria A/2, classe 2[^], vani 6,5, superficie catastale totale 144m², rendita €621,04.

Compreso solo uso esclusivo della porzione di portico confinante su due lati con scala di proprietà esclusiva dell'appartamento di cui al precedente punto a) e, sugli altri due, con porticato condominiale, il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 Via Marconi, piano terra.

Quota di proprietà pari all'intero.

2) Box auto in piano seminterrato, identificato con il numero interno otto, avente accesso dalla rampa carrabile ubicata su Via Giuseppe Di Vagno, precisamente, quello con ingresso dalla prima porta a destra contando in senso orario, confinante con intercapedine del fabbricato, con cantinola interno quattordici, con corridoio di disimpegno alle cantinole, con box auto interno nove e con corridoio di manovra, censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 2201 sub. 30, Via Marconi, piano S1, interno 8, categoria C/6, classe 3[^], mq. 35, rendita €81,34.

Quota di proprietà pari all'intero.

3.2. Individuazione nel territorio comunale

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico, in una strada Via G. Marconi, parallela di Via Repubblica, strada principale del paese.





Tra i punti di interesse nelle immediate vicinanze si segnalano il Municipio di Noci e la stazione F.S.E di Noci.

Tali immobili ricadono in un stabile multipiano condominiale composto da un piano interrato e cinque piani fuori terra, con accesso da via G. Marconi n°15.

3.3. Identificazione catastale della unità immobiliare.

In data 14/02/2020 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, l'estratto di mappa catastale (all. 3), la planimetria catastale (all. n. 4A/B) e la visura storica attuale e ventennale (all. n. 5) dell'unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Noci al fg. 34, p.lla 2201 sub. 6, 3,30.

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					Comune di Noci (Codice F915)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	2201	6			A/2	2	6,5 vani	Totale: 144m ² Totale escluse aree scoperte:136m ²	Euro 621,04
Indirizzo					Via Guglielmo Marconi n°15, piano S1-1						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1											

Unità immobiliare					Comune di Noci (Codice F915)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	2201	3			Area urbana		26m ²		Euro 621,04
Indirizzo					Via Guglielmo Marconi n°15, piano T						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1											

Unità immobiliare					Comune di Noci (Codice F915)						
N.1	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		34	2201	30			C/6	3	35m ²	Totale: 37m ²	Euro 81,34
Indirizzo					Via Guglielmo Marconi n°15, piano S1 interno 8						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1											





Dette particelle sono rimaste invariate dalla loro costituzione del 29/08/1997.

Si precisa che il sottoscritto ha verificato l'esatta corrispondenza tra i dati catastali della suddetta unità immobiliare e quelli specificati nell'atto di pignoramento immobiliare e nella documentazione ipocatastale. Lo scrivente ha tuttavia riscontrato che l'immobile di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 6 risulta essere ubicato ai livelli S1 e 1° e non al 2° e 3° come erroneamente riportato sia nell'atto di pignoramento che nella trascrizione del pignoramento stesso.

Infine l'Esperto ritiene opportuno ribadire che l'immobile cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3 risulta erroneamente intestato al debitore e che dovrebbe essere retrocesso a bene comune non censibile alle particelle al foglio 34, particella 2201 sub. 5 e 6.

3.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.

Con riferimento alla certificazione notarile e per quanto concerne la provenienza ventennale del bene pignorato con riferimento alla data di trascrizione del pignoramento del 28/11/2019, gli immobili pignorati sono pervenuti:

All'esecutata, [REDACTED], per atto di permuta (cessione di suolo edificatorio in corrispettivo di realizzande unità immobiliari) del 09/06/1995, notaio Maria Lanzillotta di Noci, rep. 77889, trascritto il 21/06/1995 ai nn. 20146/15222 da potere di [REDACTED] con sede in Noci (all. 8A).

Si precisa che con tale atto i beni venivano assegnati ai permutanti sulla base di un progetto architettonico e quindi non disponevano di un identificativo catastale, con il successivo atto di accertamento e ricognizione a firma del Notaio Arturo della Monica (all. 8B) si individuano i beni sotto il profilo catastale. Con questo passaggio si costituisce il bene di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3, ovvero la pertinenza, non di proprietà del debitore, ma di solo uso esclusivo.

4. DESCRIZIONE ANALITICA DELL' UNITA' IMMOBILIARE COMPONENTE IL LOTTO DI VENDITA.

Il **LOTTO UNICO** di vendita è costituito da un:





1) Appartamento a primo piano avente accesso diretto da scala esterna di proprietà esclusiva dello stesso alloggio, proveniente dal piano porticato ed indipendente dalla scala condominiale, identificato con il numero interno due, confinante con vano scala condominiale, con appartamenti interni uno e quattro e, per due lati, con distacco verso aree scoperte, nonché pertinenziale cantinola in piano seminterrato identificata con il numero interno quattordici, avente accesso sia dal vano della scala di proprietà esclusiva dell'alloggio che dal disimpegno box-auto, confinante con box auto interno otto, con intercapedine del fabbricato, con cantinola interno tredici, con vano della scala condominiale e con corridoio di disimpegno.

Il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 2201 sub. 6, Via Marconi 15, piani S1-1, categoria A/2, classe 2[^], vani 6,5, superficie catastale totale 144m², rendita €621,04.

Compreso solo uso esclusivo della porzione di portico confinante su due lati con scala di proprietà esclusiva dell'appartamento di cui al precedente punto a) e, sugli altri due, con porticato condominiale, il tutto censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 Via Marconi, piano terra.

Quota di proprietà pari all'intero.

2) Box auto in piano seminterrato, identificato con il numero interno otto, avente accesso dalla rampa carrabile ubicata su Via Giuseppe Di Vagno, precisamente, quello con ingresso dalla prima porta a destra contando in senso orario, confinante con intercapedine del fabbricato, con cantinola interno quattordici, con corridoio di disimpegno alle cantinole, con box auto interno nove e con corridoio di manovra, censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particella 2201 sub. 30, Via Marconi, piano S1, interno 8, categoria C/6, classe 3[^], mq. 35, rendita €81,34.

Quota di proprietà pari all'intero.

4.1. Ubicazione e accessi

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva sono ubicati nelle immediate vicinanze del centro storico, in una strada Via G. Marconi, parallela di Via Repubblica, strada principale del paese.

Gli immobili pignorati fanno parte di uno stabile multipiano condominiale composto da un piano interrato e cinque piani fuori terra, con accesso da Via G. Marconi n°15.

L'appartamento di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 6, identificato dall'interno due ed ubicato al primo piano, ha un accesso diretto da scala esterna di proprietà esclusiva dello stesso





alloggio, proveniente dal piano porticato ed indipendente dalla scala condominiale e presenta una cantinola pertinenziale disposta al piano seminterrato identificata con il numero interno quattordici, avente accesso sia dal vano della scala di proprietà esclusiva dell'alloggio che dal disimpegno box-auto.

La pertinenza di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3, costituisce una porzione del portico a piano terra ed è confinante su due lati con scala di proprietà esclusiva del suddetto appartamento e, sugli altri due, con porticato condominiale. Tale pertinenza è di solo uso esclusivo dell'appartamento ma la sua proprietà non rientra nel lotto di vendita.

Infine il box auto è dislocato al piano seminterrato, identificato con il numero interno otto, avente accesso dalla rampa carrabile ubicata su Via Giuseppe Di Vagno, precisamente, quello con ingresso dalla prima porta a destra contando in senso orario, confinante con intercapedine del fabbricato, con cantinola interno quattordici, con corridoio di disimpegno alle cantinole, con box auto interno nove e con corridoio di manovra.

4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato

Il fabbricato condominiale è composto da un piano interrato destinato a cantinole e box-auto, un piano terra adibiti a pilotis e vano scala condominiali e da quattro piani fuori terra adibiti ad abitazione.

Il fabbricato è realizzato con struttura portante a scheletro indipendente in conglomerato cementizio armato con fondazione a plinti isolati in c.a. e chiusure orizzontali con solaio laterocementizio da 25cm.

La composizione architettonica dell'involucro edilizio, è abbastanza semplice: le facciate sono interamente rivestite con piastrelle rosicce e i balconi in muratura intonacati a civile.

4.3. Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile condominiale, per cui presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.. Per maggiori dettagli si rimanda al regolamento e alle tabelle millesimali condominiali di cui all'allegato n. 9B.

4.4. Descrizione analitica del lotto di vendita

Il lotto di vendita è composto da due immobili:





1) l'appartamento a piano primo di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 6; col solo uso esclusivo dell'area a piano terra antistante all'ingresso dell'appartamento di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3;

2) box auto a piano interrato di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 30.

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 136m² e una superficie complessiva dei due balconi pari a circa 27m². Pertanto, la superficie commerciale comprensiva delle superfici scoperte è di 144,00m².

L'immobile è composto dai seguenti vani: un ampio soggiorno, cucina abitabile con lavanderia, tre camere da letto, due servizi igienici completi, un disimpegno un balcone e un terrazzo a livello.

Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente ad eccezione della lavanderia.

I vani interni presentano altezze interne nette pari a 2,70 m.

L'area di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3 presenta una estensione di 26m² ed è ubicata in corrispondenza dell'ingresso al vano scala del suddetto appartamento. Tale area non risulta essere perimetrata ma delimitata da alcune fioriere.

Si precisa che tale area viene descritta per completezza documentale ma non sarà considerata ai fini della valutazione immobiliare del compendio del lotto unico di vendita.

Il box auto è ubicato a piano interrato con accesso da Via Di Vagno. Presenta una superficie commerciale di 37m² ed un'altezza netta interna di 2,50m.

In merito alle caratteristiche costruttive del lotto esaminato risulta quanto segue:

- Pavimentazione e rivestimenti vari

L'appartamento, ad eccezione dei servizi igienici, presenta una pavimentazione in gres porcellanato di formato quadrato posato a vela di color grigio chiaro. La cucina è dotata di un rivestimento in piastrelle quadrate di ceramica di color grigio con decoro. I due servizi igienici presentano a pavimento delle piastrelle in ceramica di color grigio chiaro posato a vela e un rivestimento con piastrelle di color grigio chiaro posate ortogonalmente. I balconi invece sono pavimentati con piastrelle in gres porcellanato di color grigio chiaro posate ortogonalmente.

L'area pertinenziale presenta una pavimentazione in gres porcellanato di formato quadrato





posato a vela.

Infine il box auto presenta una pavimentazione in marmette di cemento 25x25cm posate ortogonalmente.

- Infissi interni ed esterni

Gli infissi esterni sono in profili in legno massello essenza noce a taglio termico dotate di tapparelle in pvc di color bianco.

Le porte interne sono tamburate ed impiallacciate con essenza noce, ad anta con ferramenta e maniglie in ottone.

- Pareti e soffitti.

Le pareti dell'appartamento sono intonacate a civile e tinteggiate di color bianco.

- Servizio igienico e lavanderia

L'immobile è dotato di due servizi igienici completi di cui uno dotato di doccia e uno di vasca. Infine è presente un vano lavanderia accessibile dalla cucina.

- Impianto idrico - fognante:

L'impianto idrico-fognante è collegato alla montante condominiale e serve i due servizi igienici e la cucina.

- Impianto elettrico, citofonico

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, a 230V, con quadro generale in materiale plastico con un magnetotermico differenziale e n°4 interruttori magnetotermici per linea prese e luci, caldaia e cantina/vano scala, completo di interruttori, prese, frutti, placche; impianto telefonico.

L'appartamento è dotato di impianto antieffrazione con allarme sonoro e fotocellule in ogni vano.

- Impianto termico

L'impianto termico autonomo è del tipo a collettore con corpi scaldati in alluminio e caldaia a gas metano ditta Junker, ubicata sul balcone in apposito vano, installata nel 1994, con potenza nominale utile di 23KW. I radiatori sono privi di valvole termostatiche. L'immobile





non è dotato di libretto di impianto ma è provvisto di Dichiarazione di conformità ai sensi del D.Lgs. 37/08 (all. n.11B).

- Stato di manutenzione e conservazione

Lo stabile condominiale è stato ultimato nel 1997, ed ha subito recenti lavori di manutenzione straordinaria pertanto lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è ottimo. Per quanto concerne le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi, non si ravvisano alcun segno di deterioramento.

Anche per quanto concerne le parti comuni non si ravvisano evidenti segni di deterioramento delle finiture.

Il condominio non ha deliberato alla data odierna nessun intervento di manutenzione straordinaria dello stabile (allegato 9A).

5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Gli immobili oggetto della procedura esecutiva risultano essere di proprietà dell'esecutata a seguito per atto di permuta (cessione di suolo edificatorio in corrispettivo di realizzande unità immobiliari) del 09/06/1995 notaio Maria Lanzillotta di Noci, rep. 77889, trascritto il 21/06/1995 ai nn. 20146/15222 da potere di _____ con sede in Noci (all. 8A), fatto salve le precisazioni descritte nei precedenti paragrafi afferenti l'immobile di cui al di cui al foglio 34, particella 2201 sub. 3, che dovrà essere stralciato dalla presente procedura in quanto non di proprietà dell'esecutato ma di solo uso esclusivo dello stesso.

Al momento del sopralluogo in data 20/02/2020, le due unità immobiliari oggetto di pignoramento risultavano essere occupate dalla sola esecutata, ovvero _____

Il sottoscritto ha inoltre estratto i seguenti documenti in quanto non presenti agli atti:

- dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Noci il certificato di residenza, lo stato di famiglia e l'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio.

6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.

Il fabbricato è composto da due lotti A e B. I cespiti oggetto della procedura ricadono nell'ambito





del lotto A.

Il lotto A è stato realizzato in conformità alle concessioni n.210/93 del 24 febbraio 1995, n°132/94 del 19 maggio 1995, n°141 del 27 giugno 1995, n°145 del 16 luglio 1996 e **n°128 del 5 giugno 1998.**

In data 19 giugno 1998 è stata presentata istanza di Abitabilità del fabbricato e in data 30/6/1998 ha conseguito il parere favorevole dell'ASL competente. Il Comune di Noci non ha mai rilasciato certificato di Abitabilità che tuttavia si intende attestata per silenzio assenso. (all. n.7A/B/C).

Dall'esame delle planimetrie allegata alla licenza edilizia non si rilevano difformità edilizie e catastali.

7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

7.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario

A carico dell'aggiudicatario non grava alcun onere di regolarizzazione edilizio-catastale.

7.2. Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.

Grava sull'immobile pignorato la seguente formalità pregiudizievole (all. n.6):

- **TRASCRIZIONE** del 28/11/2019 Reg. Part. 38381 Reg. Gen. 53382
Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARI UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI- Repertorio 9839/2019 del 23/10/2019.
ATTO ESECUTIVO E CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Per le considerazioni anzidette, l'immobile censito nel N.C.E.U. al foglio 34, particelle 2201 sub. 3 non risulta essere pignorabile e dovrà essere stralciato dalla procedura, rimarrà in capo all'immobile al foglio 34, particella 2201 sub. 6, ovvero all'appartamento, **il solo diritto di uso esclusivo dell'area di cui al foglio 34, particelle 2201 sub. 3.**

Valuti pertanto il G.E. se occorre procedere alla regolarizzazione catastale dell'immobile censito al foglio 34, particelle 2201 sub. 3, bene da stralciare dal pignoramento immobiliare, ma comunque di uso esclusivo dell'immobile censito al foglio 34, particelle 2201 sub. 6, oggetto della presente procedura.

Lo scrivente ritiene opportuno rilevare che per procedere alla regolarizzazione catastale del





suddetto bene erroneamente intestato al debitore occorrerà procedere alla redazione di un'istanza al Catasto in cui si chiede di retrocedere l'intestazione del bene all'esecutato e di trasformarlo in bene comune non censibile e non bene comune censibile come invece risulterebbe dall'accatastamento del 29/08/01997.

Pur tuttavia si fa rilevare all'Onorevole Giudice dell'Esecuzione che si eseguirebbe una rettifica catastale su un bene non oggetto di pignoramento ma legato agli immobili pignorati dal solo diritto di uso esclusivo.

Infine, l'Esperto segnala al G.E. l'impossibilità della redazione dell'APE in quanto il cespite non dispone né di libretto di impianto né di valido rapporto di controllo di efficienza energetica. In suddette condizioni redigere un APE implica dichiarare che l'impianto era ed è esercito dal responsabile in violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013, per cui è applicabile la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 dello stesso D.lgs. 192/05 e s.m.i.

Pertanto, si valuti anche in questo caso se di tale regolarizzazione se ne deve fare carico la procedura o l'aggiudicatario, incaricando una ditta specializzata in lavori termo-idraulici che dovrà redigere sia il libretto di impianto e sia il rapporto di controllo di efficienza energetica della caldaia. Solo dopo aver prodotto tale documentazione lo scrivente potrà provvedere alla redazione dell' Attestato di prestazione energetica.

7.3. Spese condominiali

Fino a maggio 2020 a carico dell'aggiudicatario non gravano quote ordinarie delle spese condominiali. Tuttavia, come dichiarato dall'amministratore, potrebbero esserci in futuro ulteriori somme a conguaglio (all. 9A).

Si precisa che non sussistono sino al 06.04.2020 interventi di manutenzioni delle parti comuni deliberati dal condominio o procedure legali in corso.

Per maggiori dettagli relativi alle quote millesimali dell'immobile pignorato e al regolamento condominiale si rimanda all'allegato n° 9B.





8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO

8.1 Criteri di stima utilizzati

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica), della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili pignorati, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione immobiliare, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Noci, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

8.2 Determinazione della superficie commerciale

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*. Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)





- 1,00 per appartamento principale;

b) Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità

- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
- 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;
- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;

c) Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)

- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
- 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
	Soggiorno	28,70 m ²	122,50m ²
	Cucina/Pranzo	15,60 m ²	
	Bagno 1	3,80 m ²	
	Bagno 2	4,80 m ²	
	Letto 1	12,00 m ²	
	Letto 2	11,40 m ²	
	Letto 3	16,30 m ²	
	Lavanderia	2,40 m ²	
	Disimpegno	8,40m ²	
	Cantina	8,50 m ²	
	Scala	15,50 m ²	9,00 m ²
	Terrazzo a Livello	16,50 m ²	4,95
	Balcone	9,20m ²	2,76m ²
	SUPERFICIE TOTALE APPARTAMENTO	153,10 m²	143,71 m²

Si precisa che nella definizione della superficie commerciale si è stralciata la superficie commerciale del bene di cui al **al foglio 34, particelle 2201 sub. 3**

In conclusione il valore della superficie commerciale vendibile del solo appartamento è pari a **144,00 m²**.

Invece, il valore della superficie commerciale del box-auto è di **37,00 m²**.





8.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti disponibili, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare i seguenti valori:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione abitazione di tipo economico (categoria A3) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.300,00 €/m²** (diconsi milletrecento/00 euro al metro quadrato);

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato V_u di un immobile agibile con destinazione abitazione box-auto (categoria C6) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **600,00 €/m²** (diconsi seicento/00 euro al metro quadrato);

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'appartamento occorre correggere il valore V_u , in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione interne:** $I_1 = 1$; tiene conto della circostanza che l'immobile esaminato, si presenta in ottimo stato di manutenzione e conservazione (si rimanda al paragrafo 4.4);
- **caratteristiche distributive:** $I_2 = 1$; in considerazione della circostanza che il lay-out distributivo consente una separazione tra zona giorno e zona notte, inoltre è dotato dell'uso esclusivo di un'area esterna;
- **condizione delle parti comuni:** $I_3 = 1$; lo stabile condominiale è stato ultimato circa vent'anni fa, tuttavia non presenta alcune manifestazioni di degrado in corrispondenza delle facciate;
- **coefficiente di piano:** $I_4 = 0,97$; l'appartamento è ubicato al piano primo di uno stabile condominiale, ma presenta accesso indipendente con scala propria non munita di ascensore;
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:** $E_1 = 0,97$; l'immobile è ubicato nelle vicinanze dell'aggregato storico in posizione quasi





centrale, ma distante dalla zona commerciale;

- **presenza di posto auto pertinenziale:** $E_2 = 1,02$, l'appartamento dispone, come pertinenza, anche di un posto auto esterno.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore V_{uc} :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 \times E_2 = 1.250,00\text{€ (valore arrotondato).}$$

Tutto ciò premesso, detti S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento, C_R gli oneri di regolarizzazione urbanistico catastale e I_C le spese condominiali insolute, il più probabile valore di mercato V_B dell'immobile, risulta essere pari a:

$$V_B = V_{uc} \times S - C_R - I_C = (1.250,00 \times 144,00)\text{€} = \text{€}180.000,00.$$

Con riferimento al box-auto il più probabile valore di mercato risulta essere pari a :

$$V_B = V_{uc} \times S = (600,00 \times 37,00)\text{€} = \text{€}22.200,00$$

Pertanto il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare V_{BC} composto del lotto di vendita risulta essere pari a **€ 202.000,00€** (valore arrotondato).

8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita

Il valore del lotto di vendita V_L si ottiene applicando al suddetto valore V_{BC} il **coefficiente C_F di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85**, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti.

Pertanto il più probabile valore di mercato del lotto V_L , ammonta a:

$$V_L = V_{BC} \times C_F = \text{€}171.700,00 \text{ (arrotondato a €}172.000,00\text{)}.$$

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €172.000,00 (diconsi euro centosettantaduemila/00).**

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.22 pagine dattiloscritte e di n°13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott.ssa Laura Fazio per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA

