

# **TRIBUNALE DI BARI**

## **SEZIONE CIVILE - ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DR. ANTONIO RUFFINO**

*Procedimento esecutivo R.G. 131/2021*

### Promossa da (Creditore precedente)

*Siena NPL 2018 Srl Via Piemonte, 38 – Roma (CF: 14535321005)*

*Procuratore: avv. Antonio Donvito (DNVNTN58A24H199K) 20122 Milano Via Paolo Andreani, 4 - PEC: [antonio.donvito@milano.pecavvocati.it](mailto:antonio.donvito@milano.pecavvocati.it)*

### Contro (Debitori esecutati)

*Sig.ra [REDACTED] nata a Bari [REDACTED]*

*domiciliata in [REDACTED]*

*Procuratrice: avv. Rosa Loreta Santangelo Canosa di Puglia (BT) Via Varrone, 4 (76012) – PEC: [rossellasantangelo@pec.it](mailto:rossellasantangelo@pec.it)*

## **RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA**

*Esperto stimatore: ing. Antonio VIOLANTE*

*Via Giuseppe Zanardelli, 3 – 70125 BARI*

*Tel/fax 080 5016749 - cell. 348 33 68 160*

*E-mail: [damn.violante@gmail.com](mailto:damn.violante@gmail.com)*

*Pec: [antonio.violante1733@pec.ordingbari.it](mailto:antonio.violante1733@pec.ordingbari.it)*

## **1. PREMESSA**

Accettato incarico in data 06.07.2021 in qualità di consulente del GE dr. Antonio Ruffino Presidente II Sezione Civile del Tribunale di Bari, come esperto stimatore, al fine di effettuare le necessarie indagini e gli accertamenti per l'espletamento del mandato ricevuto, il sottoscritto ing. Antonio VIOLANTE predisponendo l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 27 settembre 2021, di concerto col Custode Giudiziario avv. Claudio Romanazzi che il 20 settembre 2021, provvedeva al regolare preavviso di primo accesso presso l'immobile pignorato via PEC all'avv. Rosa Loreta Santangelo Canosa di Puglia (BT), procuratrice dell'esecutata [REDACTED] domiciliata in [REDACTED] e all'avv. Antonio Donvito, procuratore del creditore procedente SIENA NPL 2018 Srl – Roma.

## **2. TERMINI DELL'INCARICO**

Per il deposito della relazione tecnica estimativa coi relativi allegati (perizia di stima in versione integrale e in versione privacy e foglio dell'identificativo catastale del bene periziato in modalità telematica, il GE dr. Antonio Ruffino Presidente II Sezione Civile del Tribunale di Bari concedeva 120 giorni a partire dal 06.07.2021, data di accettazione incarico, per cui la data ultima per il deposito risulta lunedì 06.12.2021.

## **3. OPERAZIONI PERITALI**

Il giorno 27 settembre 2021 il sottoscritto ing. Antonio Violante, esperto stimatore, recatosi col Custode Giudiziario, avv. Claudio Romanazzi, presso l'immobile pignorato al civico [REDACTED] non poteva procedere alle operazioni peritali per impossibilità d'accesso all'immobile non avendo la presenza dell'esecutata [REDACTED] [REDACTED], esclusiva proprietaria dell'immobile.

Stabilito un successivo contatto per vie brevi con l'avv. Rosa Loreta Santangelo

*procuratrice dell'esecutata, veniva concordata, di concerto col Custode Giudiziario, la nuova data di primo accesso, al 5° piano dello stabile residenziale in [REDACTED], che avveniva regolarmente il giorno 01 ottobre 2021 alle ore 15.30 con la presenza continua del Custode Giudiziario avv. Claudio Romanazzi e dell'esecutata, che ne consentiva l'accesso e acconsentiva l'esecuzione di rilievi fotografici funzionali all'indagine tecnico-estimativa per l'espletamento dell'incarico.*

*Sulla scorta degli atti del procedimento, dei documenti catastali attuali e storici, estratti dal sottoscritto CTU in fase di indagine peritale presso gli Uffici del Catasto, veniva svolta la visita ricognitiva funzionale al rilievo planivolumetrico dell'unità immobiliare per la verifica della rispondenza dei dati certificati con lo stato dei luoghi, al riscontro dello stato di conservazione e di possesso della stessa e al rilievo delle caratteristiche costruttive, di finitura e socio-urbanistiche dell'ambito in cui trovasi l'immobile, oltre a tutti gli elementi utili alla stima e all'eventuale emissione del decreto di trasferimento.*

#### **4. CERTIFICAZIONE DELLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ATTESTANTE CAMBI DI PROPRIETÀ NEL VENTENNIO PRECEDENTE**

*Si è proceduto alla verifica della completezza della documentazione a corredo dell'istanza di vendita prodotta dal creditore procedente di cui all'articolo 567, comma 2 del c.p.c., consistente nella relazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, redatta dal Notaio di Corleone e Termini Imerese (Pa), dr.ssa Giulia Messina Vitrano, su iscrizioni e trascrizioni estese al ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento dell'immobile.*

*Nel certificato ipo-catastale è messo in evidenza lo stato civile dell'esecutata, che risulta separata legalmente e in regime di separazione dei beni, per cui non è stato necessario procedere all'acquisizione del certificato di stato civile.*

*Detta documentazione, unitamente alle visure catastali estratte dal sottoscritto, consentono l'attestazione della provenienza dell'immobile pignorato e la ricostruzione analitica delle vicende relative a trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, per l'immobile e per ciascun soggetto risultante proprietario nel periodo considerato, fino a risalire all'atto di provenienza della debitrice.*

*Nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità del bene, censito in Catasto Fabbricati Comune Bari come **Abitazione ultrapopolare** [redacted] [redacted] **sub 7, natura A5, cl. 5, cons. 2 vani, sup. 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita catastale € 129,11,** [redacted]*

*L'immobile risulta pervenuto alla sig.ra [redacted] legalmente separata e in regime di separazione dei beni, per la quota dell'intero in piena proprietà, in virtù dell'atto di compravendita a rogito Notaio Simone Gisella di Triggiano (Ba) in data 30.09.2002, rep. n. 10773, trascritto l'01.10.2002 ai nn. 41938/29982 da potere Rinaldi Gioacchino nato a Bari l'08.01.1964 (CF: RNLGCH64A08A662E).*

*Al sig. Rinaldi Gioacchino la quota dell'intero in piena proprietà dell'immobile risulta pervenuta in virtù dell'atto di compravendita del 20.06.1996 da potere Tecnedil Srl Bari, rep. n. 54673, rogito Notaio Della Monica Arturo di Bari, trascritto il 02.07.1996 ai nn. 19215/14502.*

#### **4.1. Vincoli e oneri giuridici**

*L'immobile pignorato non risulta gravato da atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, né da convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, né da vincoli artistici, storici, di inalienabilità o indivisibilità, diritti*

demaniali o di usi civici, da regolarizzare a carico dell'acquirente.

Nello stesso ventennio preso in esame l'immobile ha formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

**Iscrizione ipotecaria** nn. 17780/3113 del 04.04.2006 rep. n. 22056/12710, Notaio Tatarano Maria Chiara di Bari, a favore di Banca Antonveneta SpA di Padova (CF: 02691680280), domicilio ipotecario in Altamura (Ba) V.le Regina Margherita, 12, Contro [REDACTED]

Capitale € 90.000,00 – Totale € 180.000,00 – durata 20 anni

**Trascrizione** nn. 23572/17431 del 14.05.2021 nascente da verbale di pignoramento immobile del 27.03.2021 rep. n. 1864 da Ufficiale Giudiziario di Corte d'Appello di Bari A favore di SIENA NPL 2018 Srl – Roma (CF: 14535321005) Contro [REDACTED]

*Altri dati catastali*

*Dati derivanti da:* variazione del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

*Dati derivanti da:* Variazione identificativi per allineamento mappe del 05.0655.2007, prot. n. BA04360 in atti dal 05.06.2007 n. 11827/2007.

*Ex:* Catasto fabbricati di Bari fg. 30, p.lla 4252, sub 9, A5, cl. 5, cons. 2 vani, sup. 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita catastale € 129,11, V [REDACTED]

*Dati derivanti da* variazione del 01.01.1992 variazione del quadro tariffario Impianto meccanografico del 30.06.1987.

## **5. SITUAZIONE GIURIDICO-URBANISTICA E DETENTIVA DEL BENE STAGGITO**

### **5.1. Individuazione del bene pignorato**

Riferimento: Pignoramento immobiliare del 27.03.2021 rep. n. 1864 notificato da

Ufficiale Giudiziario di Corte d'Appello di Bari nn. 23572/17431 del 14.05.2021 a favore di SIENA NPL 2018 Srl – Roma, contro [REDACTED] sull'unità immobiliare di proprietà esclusiva in Bari al 5° piano di un edificio residenziale in zona urbana semicentrale, alla [REDACTED] in Catasto Fabbricati del Comune di Bari individuata come appartamento di tipo ultrapolare al [REDACTED], categoria A/5, classe 5, consistenza. 2 vani.

## **5.2. Descrizione unità immobiliare e ambito in cui risulta inserita**

Trattasi di unità abitativa di categoria A/5 (tipo ultrapolare) inserita in un fabbricato residenziale realizzato prima del 1942 in zona semicentrale di Bari [REDACTED] (probabile anno di costruzione 1939 (dalla data apposta sulla planimetria catastale estratta dal sottoscritto: 30 gennaio 1940).

Il fabbricato, a sviluppo verticale fuori terra con quattro livelli oltre il piano terra, è costituito da struttura composta di murature perimetrali portanti in tufo che formano pareti continue dal piano stradale fino al lastrico solare e solai rigidi in laterocemento del lastrico solare e dei sottostanti 4 livelli dell'edificio ammortati con travi sormontanti piano per piano le murature portanti.

L'abitazione, a pianta rettangolare, risulta realizzata per sopraelevazione, nell'angolo sud-ovest del lastrico solare dell'edificio residenziale, a parziale copertura del terrazzo, con struttura muraria in tufo interconnessa con le murature portanti dell'edificio e solaio di copertura in laterocemento, ammortato identicamente alle altre strutture orizzontali rigide dello stabile.

Le unità residenziali dell'edificio, una per ciascun piano, compresa quella della procedura esecutiva in oggetto, sono raggiungibili dall'androne comune – con portone d'ingresso a quota stradale al civico 350 di [REDACTED] – attraverso vano scale

*interno a rampe multiple rettilinee e un ballatoio per piano dedicato al rispettivo appartamento, compreso quello di sbarco dell'ultima rampa sul quale insistono le porte di accesso al lastrico solare condominiale (di fronte in ferro) e d'ingresso all'unità immobiliare in oggetto, salendo a destra.*

*La sopraelevazione risulta composta da due locali primari adiacenti e comunicanti, di altezza utile interna 2,75 mt, disposti in una struttura muraria a pianta rettangolare – di caratteristiche identiche a quelle dell'intero edificio – che costituisce il nucleo essenziale dell'abitazione.*

*A detta struttura primaria, delimitata da muratura portante in tufo, aderiscono lungo la parete laterale esterna est evidenti ampliamenti planimetrici più bassi – altezza utile interna leggermente degradante: da 2,05 mt a 1,90 mt, a cui fa riscontro la lieve pendenza verso il lastrico solare della copertura esterna piana dell'ampliamento funzionale allo smaltimento delle acque meteoriche.*

*L'ampliamento laterale racchiude ulteriori spazi interni di supporto, cucina e bagno, regolarmente collegati coi locali primari, disimpegnati e dotati di autonomia funzionale.*

*Pertanto l'unità abitativa si articola con i seguenti ambienti, dotati di illuminazione e aerazione naturali garantite da finestre di adeguata ampiezza che si aprono sulle pareti laterali esterne del manufatto:*

- *Vano abitativo ingresso-soggiorno, di altezza utile 2,75 mt con finestra a due ante esposta a nord – prospettante sul lastrico solare condominiale – con telaio metallico e specchiatura in vetro camera trasparente, protetta da persiana metallica a un battente.*
- *Camera di riposo, di altezza 2,75 mt, a pianta rettangolare attigua e comunicante col soggiorno, attraverso porta scorrevole d'arredo in legno, con finestra esposta a sud*

*sul prospetto secondario del fabbricato con medesime caratteristiche.*

- *Vano di supporto ad uso cucina, a pianta rettangolare, di altezza interna utile inferiore a quella prescritta e leggermente degradante al quale si accede dal soggiorno con porta a battente in legno e finestra esposta a sud prospettante sul lastrico solare condominiale di caratteristiche identiche alle precedenti.*
- *Bagno a pianta irregolare, altezza interna utile inferiore a quella prescritta (2,05 - 1,90 mt), con accesso diretto dalla camera di riposo attraverso porta in legno, con finestrella d'aerazione e luce naturali a vasistas esposta a sud - specchiatura in vetro traslucido - protetta da griglia metallica antieffrazione.*

*Le superfici esterne dei muri di tompagno dell'abitazione, compreso il corpo basso, sono ricoperte con fogli di guaina impermeabile identica a quella del lastrico solare.*

*L'unità immobiliare risulta dotata di adeguati impianti necessari all'uso residenziale le cui apparecchiature di attivazione sono sistemate all'esterno sul lastrico solare a ridosso della parete est dell'ampliamento a ridotta altezza.*

### **5.3. Stato di occupazione**

*L'appartamento ultrapopolare in stima, completo di tutti i componenti ed elementi d'arredo, risulta nella piena disponibilità dell'esecutata, risulta infatti condotto dalla proprietaria, [REDACTED], che lo utilizza a residenza secondo la destinazione d'uso riscontrata.*

### **5.4. Regolarità urbanistica ed edilizia dell'unità immobiliare staggita**

*L'accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Bari, richiesto il 11 agosto 2021 con sessione di accertamento esaurita completamente il 26 ottobre 2021 con la comunicazione di "pratica edilizia non identificabile" per difficoltà di ricerca negli archivi da parte degli addetti, attesa la vetustà dell'immobile proposto.*

*Da quanto rilevato in fase di rilievo planivolumetrico peritale, lo stato dei luoghi corrisponde esattamente alla planimetria catastale all'uopo estratta, datata 30.01.1940, con piccole trascurabili variazioni non riconducibili a interventi successivi all'epoca della realizzazione della sopraelevazione, peraltro coincidente con quella della edificazione dello stabile residenziale in cui ha sede, che non comporta alcun aumento della volumetria di base (virtualmente assentita o meglio legittimata).*

*Dalla documentazione in atti e dallo stato dei luoghi si desume che l'intervento di edificazione dell'abitazione ultrapopolare, al 5° piano del coevo fabbricato residenziale in Bari Via A.M. Calefati, 350, risulta antecedente all'ottobre 1942: i dati catastali di primo impianto del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1939/41 ne danno conferma.*

*Dai dati disponibili e dall'attenta indagine effettuata non si riscontrano elementi edili tali da indurre a pensare che l'unità immobiliare in oggetto, che appare una sopraelevazione, unitamente all'adiacente ampliamento volumetrico con corpo basso, non sia coeva alla edificazione dello stabile residenziale in cui è inserita.*

*La ricerca presso l'Archivio comunale dell'UTC di Bari non ha sortito alcun risultato utile relativo a documenti abilitativi di qualsiasi genere per l'abitazione in oggetto, né sono emersi documenti riferiti allo stabile in cui è inserita.*

*L'unità immobiliare, pertanto, non risulta legittimata né da un titolo abilitativo che ne abbia previsto la sopraelevazione, né da titoli relativi all'edificazione dell'edificio in cui è inserita; né risultano negli archivi titoli abilitativi successivi che hanno interessato eventuali interventi parziali o istanze di condono di qualsiasi tipo.*

*La data del 30 gennaio 1940 riportata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare, estratta in fase peritale dal sottoscritto, attesta l'esistenza e la consistenza dell'abitazione, peraltro anche in conformità a quanto rilevato nell'attualità, dandole la*

*prerogativa di legittimità in virtù dell'art. 9 bis del DPR 380/01 (T.U. Edilizia).*

*Detta planimetria catastale, del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 1939-1941, che costituisce prova della preesistenza della sopraelevazione e dalla quale si desume anche l'antecedenza all'ottobre del 1942 – epoca in cui non v'era l'obbligo di acquisizione del permesso all'edificazione –, viene pertanto considerata documento di legittimità urbanistica dell'immobile in oggetto.*

*Del resto detta legittimità urbanistica rappresentava la conditio sine qua non perché potesse stipularsi l'atto pubblico di compravendita registrato e trascritto nel 2002 – stipulazione in data 30.09.2002 (rep. n. 10773) del Notaio Simone Gisella di Triggiano (Ba), trascritta nei pubblici registri immobiliari l'01.10.2002 ai nn. 41938/29982 – per il trasferimento di proprietà dell'abitazione all'esecutata [REDACTED], come anche verificato nella relativa visura ipotecaria.*

## **6. CRITERI DI STIMA ADOTTATI**

*Per la determinazione del più probabile valore commerciale dell'unità immobiliare staggita, coerente col valore patrimoniale corrente di mercato, coesistendo un mercato immobiliare attivo e una disponibilità di dati storici attraverso fonti accreditate, si applicheranno le metodologie di stima “sintetico-comparativa” e “analitica per capitalizzazione del reddito”, ricavandone la media.*

*Con la prima si perverrà al valore dalla comparazione tra l'immobile in esame e immobili analoghi di caratteristiche simili esistenti nella zona di interesse, mediante consultazione di banche dati immobiliari e ricerche di mercato, analizzando anche i prezzi medi di superficie unitaria, tenendo conto della consistenza, dell'ubicazione e di tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche che concorrono alla formazione del prezzo, apportando infine gli opportuni incrementi e/o le decurtazioni al valore per*

*riportare l'immobile nelle condizioni standard di analisi.*

*Per il metodo di stima analitico verrà utilizzato il criterio basato sulla capitalizzazione del reddito ritraibile dal più probabile canone di locazione dell'immobile, in base ai canoni locatizi attualmente correnti nella zona d'interesse.*

## **6.1. STIMA DELL'IMMOBILE PIGNORATO**

### **6.1.1. Descrizione**

*Appartamento al 5° piano di un fabbricato residenziale in zona urbana semicentrale di [REDACTED] censito in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg [REDACTED] cl. 5, cons. 2 vani, piano 6°, sup. 38 mq, totale escluse aree scoperte 38 mq, rendita catastale € 129,11.*

*Alla luce di quanto desunto in ordine alla legittimità dell'immobile, dei documenti catastali e alle risultanze del sopralluogo peritale, l'unità immobiliare staggita risulta un'abitazione di tipo ultrapolare, categoria A/5, inserita in un fabbricato residenziale a sviluppo verticale con quattro livelli fuori terra oltre il piano terra – con struttura muraria portante in tufo e solai rigidi in laterocemento, realizzato prima del 1942 in zona urbana semicentrale (probabile anno di costruzione 1939).*

*L'abitazione, a pianta rettangolare, sembra realizzata per sopraelevazione, a parziale copertura, nell'angolo sud-ovest, del lastrico solare dell'edificio residenziale in cui è inserita, con struttura muraria in tufo interconnessa con le murature portanti dell'edificio e solaio di copertura in laterocemento.*

*L'unità è raggiungibile dall'androne dell'edificio, con portone d'ingresso al civico 350 di [REDACTED] attraverso il vano scale condominiale a rampe multiple rettilinee la cui ultima rampa sbarca sul piccolo pianerottolo di accesso al lastrico solare condominiale (porta di fronte in ferro) con ulteriore porta d'ingresso all'abitazione,*

*salendo ulteriori due scalini a destra.*

*L'abitazione risulta composta da due locali primari adiacenti e comunicanti disposti in una struttura muraria a pianta rettangolare e altezza utile interna 2,75 mt che costituisce il nucleo essenziale della sopraelevazione.*

*A detta struttura primaria, delimitata da muratura portante in tufo, aderiscono lungo la parete laterale esterna est ampliamenti planimetrici più bassi – altezza utile interna leggermente degradante: da 2,05 mt a 1,90 mt, a cui fa riscontro la lieve pendenza verso il lastrico solare della copertura esterna piana dell'ampliamento funzionale allo smaltimento delle acque meteoriche.*

*L'ampliamento laterale racchiude ulteriori spazi interni di supporto, cucina e bagno, regolarmente collegati coi locali primari, disimpegnati e dotati di autonomia funzionale.*

*Pertanto, con riferimento alla planimetria redatta in seguito alla ricognizione peritale riportata nell'allegata appendice, l'unità abitativa – con superficie utile netta coperta di 32,0 mq, lorda 39,3 mq – si articola con i seguenti ambienti, dotati di illuminazione e aerazione naturali garantite da finestre di adeguata ampiezza che si aprono sulle pareti laterali esterne del manufatto:*

- Vano abitativo ingresso-soggiorno, di altezza utile 2,75 mt, a pianta rettangolare di superficie 10,8 mq, con finestra a due ante di semplice conformazione con telaio metallico verniciato bianco e specchiatura in vetro camera trasparente, di sufficiente ampiezza, protetta da persiana metallica a un battente altrettanto verniciata bianca, su parete esposta a nord prospettante sul lastrico solare condominiale.*
- Camera da letto, di altezza 2,75 mt, a pianta rettangolare di superficie 13,6 mq, attigua e comunicante col soggiorno attraverso porta scorrevole d'arredo in legno, con finestra su parete del prospetto secondario a sud del fabbricato di*

*caratteristiche identiche a quella del soggiorno.*

- Vano di supporto ad uso cucina, a pianta rettangolare e superficie 4,0 mq, di altezza interna utile inferiore a quella prescritta e leggermente degradante (2,05 - 1,90 mt), al quale si accede dal soggiorno attraverso varco con porta a battente in legno di semplice conformazione, laccata bianca, con finestra di caratteristiche identiche alle precedenti, su parete esposta a sud prospettante sul lastrico solare condominiale.*
- Bagno a pianta irregolare, di superficie 3,6 mq, altezza interna utile inferiore a quella prescritta (2,05 - 1,90 mt), con accesso diretto dalla camera da letto attraverso porta in legno laccata bianca e finestrella d'aerazione e luce naturali con telaio metallico a vasistas verniciato bianco e specchiatura in vetro traslucido, esposta a sud, protetta da griglia metallica antieffrazione pure verniciata bianca.*

*Si sottolinea che tutte le aperture di aerazione e illuminazione naturali dell'abitazione, che si aprono sulle pareti laterali esterne del manufatto, si affacciano direttamente sul lastrico solare condominiale dell'edificio con la sola eccezione della finestra della camera da letto che invece prospetta a sud sul prospetto interno dello stabile.*

*In merito a questo aspetto, la parte aggiudicataria dell'immobile dovrà intendersi edotta, accettando il trasferimento e dando pure atto che il prezzo pattuito ha tenuto in debito conto tale rilevanza.*

*Le superfici esterne dei muri di tompagno dell'abitazione, comprese quelle del corpo basso, sono ricoperte con gli stessi fogli di guaina impermeabile del lastrico solare.*

*Le superfici interne delle murature di confine e divisorie sono finite a intonaco civile liscio tinteggiato, quelle della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica.*

*La pavimentazione è realizzata in parquet per gli ambienti primari e in piastrelle di ceramica di diversa conformazione e colore per ciascun ambiente di supporto.*

*L'abitazione si trova in medio stato di conservazione e di funzionalità ed è dotata di adeguati impianti necessari all'uso residenziale: l'impianto fognante e quello idrico risultano regolarmente allacciati alle rispettive reti condominiali, quello elettrico e la derivazione d'utenza del gas metano alle rispettive reti ENEL e AM GAS, non ci si può però esprimere sulla conformità degli impianti alle normative vigenti.*

*Risulta inoltre servita da un impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa o d'arredo per ciascun ambiente e generatore di calore pensile a metano montato all'esterno in apposita custodia nello spazio tecnologico dedicato sul lastrico solare a ridosso della parete est dell'ampliamento a ridotta altezza.*

*Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari non risultano agli atti dichiarazioni di conformità degli impianti alla regola dell'arte, per cui, ai sensi e per gli effetti del disposto di cui al D.M. 37/08, non ci si può esprimere sulla loro conformità alle normative vigenti. Dalle verifiche effettuate non si riscontra inoltre l'esistenza del certificato APE, per cui si considera non disponibile la certificazione energetica.*

*In merito a questo aspetto, la parte aggiudicataria dell'immobile dovrà intendersi edotta, accettando il trasferimento e dando pure atto che il prezzo pattuito ha tenuto conto di tali rilevanze. Inoltre, ai sensi del DM n. 37/08, l'aggiudicatario dovrà dichiarare di rinunciare irrevocabilmente alla garanzia di conformità dell'impianto elettrico e di farsi interamente carico degli oneri e delle spese di adeguamento di questo alla normativa in materia di sicurezza, sollevando ai sensi dell'art. 1490 del codice civile gli organi della procedura fallimentare da ogni responsabilità al riguardo.*

#### **6.1.2. Superficie commerciale dell'unità immobiliare**

*Alla determinazione della superficie commerciale totale dell'abitazione in stima si perviene partendo dalle caratteristiche fisico-geometriche delle parti discrete di cui si*

compone – già esperite in fase d'indagine, descritte e definite anche nei grafici esposti nell'allegata appendice fotografica – e dalle loro caratteristiche qualitative, con riferimento al loro effettivo grado potenziale di utilizzazione.

Il calcolo viene impostato sulla scorta delle superfici lorde delle singole parti discrete individuate, corrette qualitativamente in relazione all'importanza funzionale in potenza della destinazione d'uso rispettiva. Quale superficie reale lorda viene considerata la somma delle superfici nette calpestabili delle varie parti discrete individuate – restituite nella rappresentazione grafica in pianta riportata nell'allegata appendice fotografica – integrate dell'ingombro dei tramezzi e delle murature esterne (norma UNI 10750/05).

L'influenza della valutazione qualitativa viene estrinsecata attraverso l'applicazione di fattori correttivi delle singole superfici reali lorde delle parti identificate – calibrati in funzione delle qualità ritenute più significative – che si tramutano in superfici virtuali di entità proporzionale sia all'estensione che alle qualità intrinseche ed estrinseche delle parti discrete in relazione al migliore utilizzo che se ne può fare singolarmente.

La sommatoria delle superfici virtuali calcolate risulta di fatto la superficie commerciale ragguagliata dell'immobile, da considerare nel calcolo di stima patrimoniale.

Denominazione ambienti e servizi	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Altezza utile m	Coefficiente correttivo	Superficie lorda commerciale ragguagliata mq
<b>ABITAZIONE PIANO 5°</b>					
Ingresso-soggiorno	10,8	13,6	2,75	1,0	13,61
Cucina	4,0	4,5	2,0	0,7	3,16
Camera letto	13,6	17,1	2,75	1,0	17,14
Bagno	3,6	4,1	2,0	0,7	2,85
<b>Totali</b>	<b>32,0</b>	<b>39,3</b>			<b>36,76</b>
<b>Totale Superficie Commerciale (con arrotondamento)</b>					<b>37,00</b>

### **6.1.3. Stima sintetico-comparativa**

Con riguardo al sopralluogo eseguito, a quanto rilevato dall'esame esterno dell'immobile, al suo stato attuale, all'ubicazione in rapporto alla destinazione e alla

*esposizione, avendo potuto visionare l'unità residenziale al suo interno e tenendo conto dello stato d'occupazione e delle caratteristiche riscontrate, è possibile procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, inteso come prodotto della superficie commerciale calcolata per il costo unitario di vendita (in €/mq) riferito a immobili della stessa zona e con caratteristiche similari.*

*L'indagine riferita a immobili di comparazione con caratteristiche e contesti urbani simili, per quanto è stato possibile, si è svolta riflettendo sui prezzi medi unitari espunti dai dati OMI e di quelli raccolti direttamente dalle agenzie immobiliari interpellate in ambito locale.*

*Il risultato dell'interrogazione della banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio anno 2021 - 1° semestre, per unità immobiliari ad uso residenziale di tipo economico in Bari, in normale stato di conservazione, in zona urbana semicentrale (Quartiere Libertà) riporta un valore di mercato nell'intervallo €/mq 1.300,00 – 1.600,00. Considerando nel ponderato peso le quotazioni ricavate dalle banche dati ufficiali per abitazioni di tipo economico rapportate alle concrete caratteristiche dell'unità residenziale in stima, peraltro di tipo ultrapopolare, e avuto riguardo delle informazioni attinte anche presso le agenzie immobiliari locali che esprimono valori unitari nell'intervallo a €/mq 850,00 – 1.150,00, si ritiene congruo assegnare il valore di 1.000,00 €/mq come più realistico costo unitario di vendita di un'abitazione di tipo ultrapopolare equivalente finita, completa in tutte le parti utili alla funzione, nello stato di conservazione in cui si trova e priva di titolo abilitativo edilizio ma con legittimazione desunta dalle informazioni catastali di primo impianto. Per le suddette considerazioni e valutazioni, il più probabile valore di mercato dell'abitazione pronta per eventuale vendita risulta:  $(Vm) = Sup.comm. \times Vmu$ , cioè - mq 37 x €/mq 1.000,00 = € 37.000,00*

#### **6.1.4. Stima analitica**

*Il reddito lordo annuo per l'immobile residenziale in stima risulta dal prodotto del canone di locazione unitario annuo per la sua superficie commerciale.*

*Sulla base delle ricerche effettuate, dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio, anno 2021 - 1° semestre e dalle indagini di mercato in zona urbana semicentrale, per una abitazione di tipo ultrapopolare di caratteristiche simili all'immobile in stima, il valore medio di locazione mensile risulta €/mq 4,00, con un reddito lordo ordinario pari a:*

*mq 37 x €/mq 4,00 = € 148,00 con un conseguente reddito lordo annuo di € 1.776,00 al netto delle spese per manutenzione, imposte, servizi, ecc. che possono valutarsi nell'ordine del 15%, ottenendo un reddito netto di: 0,85 x € 1.776,00 = € 1.509,60*

*La capitalizzazione di tale reddito è data dal rapporto del suo valore col saggio di capitalizzazione che, per investimenti immobiliari, oscilla normalmente tra il 2% e il 6%.*

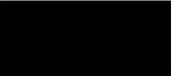
*Per il tipo di investimento di cui ci si sta occupando il saggio di capitalizzazione assume il valore del 3,5 %, determinato dalla media aritmetica dei rapporti tra redditi netti effettivi percepiti e corrispondenti prezzi di mercato per abitazioni simili introducendo correttivi in rapporto agli scostamenti di alcune caratteristiche dell'immobile in stima rispetto a quelle degli immobili di confronto. Il valore commerciale di mercato pertanto risulta:  $V = Rn / n = € 1.509,60 / 0,035 = € 43.131,00$  (con arrotondamento)*

#### **6.1.5. Valore di stima**

*Per quanto sopra esposto, all'unità immobiliare in stima può attribuirsi il valore capitale della media dei valori scaturiti dall'applicazione dei due criteri adottati, si ha pertanto:*

$$V = (€ 37.000,00 + € 43.131,00) / 2 = € 40.000,00 \quad (\text{opportunamente arrotondato})$$

*In definitiva, per le suddette considerazioni e valutazioni, il sottoscritto CTU esprime il parere che all'unità immobiliare abitativa di tipo ultrapopolare sita in Bari alla XXXXXXXXXX*

, nelle condizioni in cui si trova, possa essere attribuito il seguente

**valore capitale: € 40.000,00** (quarantamila)

Quindi il prezzo base da porsi per la vendita, ricavato mediante diminuzione del prezzo di mercato del 15%, per detta unità residenziale risulta:

$(V_m) = 0,85 \times 37.074,00 = \mathbf{€ 34.000,00}$  (trentaquattromila)

La valutazione potrà essere abbattuta forfettariamente dell'ulteriore 5% per tener conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dall'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Tanto si è ritenuto esporre all'III.mo dr. Antonio Ruffino, GE Presidente della II Sezione del Tribunale di Bari, ad evasione dell'incarico ricevuto, rassegnando la presente perizia estimativa, che viene depositata in cancelleria via PEC, e si rimane a completa disposizione per ogni ed eventuale ulteriore chiarimento.

Bari, 16.11.2021

L'esperto stimatore

dott. ing. Antonio Violante

La presente relazione di CTU si completa con l'Appendice fotografica che ne costituisce parte integrante.

ALLEGATI:

1. Appendice fotografica;
2. Visure catastali e planimetria catastale;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Comunicazione Responsabile Archivio Comune di Bari
5. Copia privacy della relazione peritale;
6. Checklist.