



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

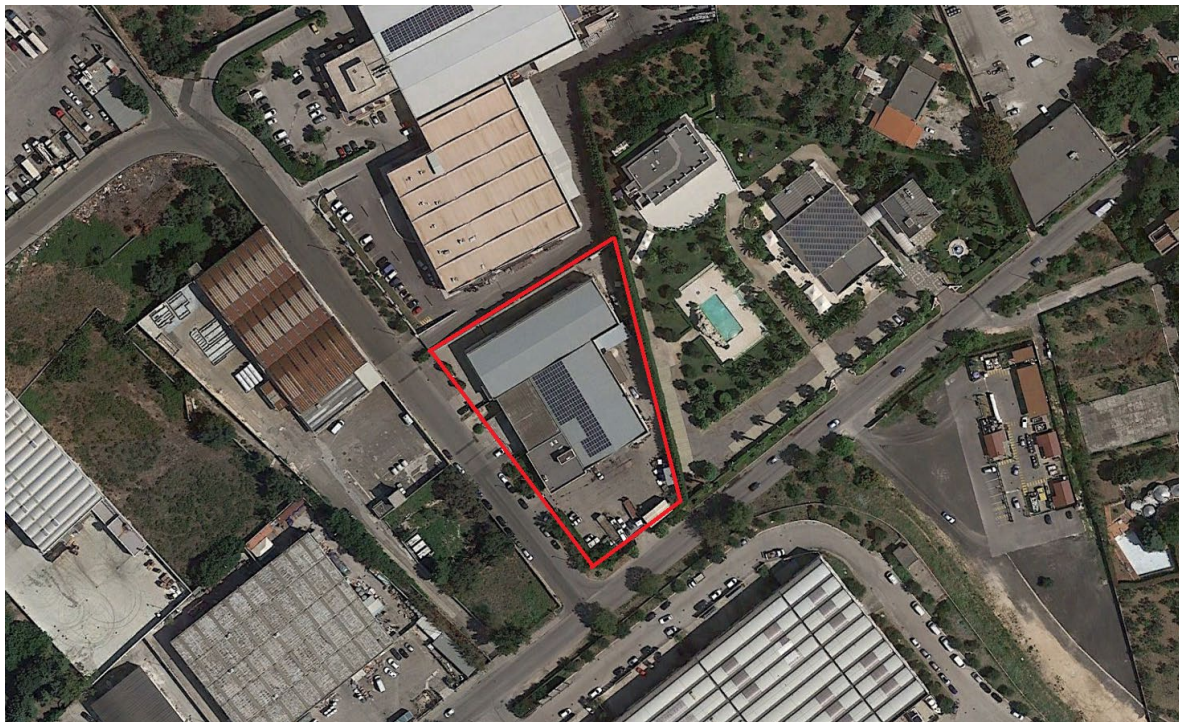
II[^] sezione civile

- UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IN SEDE DI C.T.U.
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

N. 379/2022

Beni immobili siti a Modugno e Bari



Bari 31/05/2023





TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Wiesel Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 379/2022 del R.G.E.
promossa da

RED SEA SPV SRL rappr. PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Codice fiscale: 04938320266
Partita IVA: 04938320266

contro





SOMMARIO

Incarico	5
Premessa.....	5
Lotto 1.....	6
Descrizione.....	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Titolarità	6
Confini.....	6
Consistenza	6
Cronistoria Dati Catastali.....	9
Dati Catastali	9
Precisazioni.....	10
Patti.....	10
Stato conservativo.....	10
Parti Comuni.....	10
Servitù, censo, livello, usi civici.....	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Stato di occupazione	11
Provenienze Ventennali.....	11
Formalità pregiudizievoli.....	15
Normativa urbanistica.....	16
Regolarità edilizia.....	16
Vincoli od oneri condominiali	16
Lotto 2.....	17
Descrizione.....	17
Completezza documentazione ex art. 567	17
Titolarità	17
Confini.....	17
Consistenza	17
Cronistoria Dati Catastali.....	19
Dati Catastali	19
Precisazioni.....	20
Patti.....	20
Stato conservativo.....	20
Parti Comuni.....	20





Servitù, censo, livello, usi civici.....	20
Caratteristiche costruttive prevalenti	20
Stato di occupazione	20
Provenienze Ventennali.....	21
Formalità pregiudizievoli.....	21
Normativa urbanistica.....	22
Regolarità edilizia.....	22
Vincoli od oneri condominiali	22
Lotto 3.....	23
Descrizione.....	23
Completezza documentazione ex art. 567	23
Titolarietà.....	23
Confini.....	23
Consistenza	23
Cronistoria Dati Catastali.....	28
Dati Catastali.....	29
Precisazioni.....	29
Patti.....	30
Stato conservativo.....	30
Parti Comuni.....	30
Servitù, censo, livello, usi civici.....	30
Caratteristiche costruttive prevalenti	30
Stato di occupazione	30
Provenienze Ventennali.....	30
Formalità pregiudizievoli.....	33
Normativa urbanistica.....	33
Regolarità edilizia.....	34
Vincoli od oneri condominiali	34
Stima / Formazione lotti.....	35
Lotto 1	35
Lotto 2	35
Lotto 3	36





INCARICO

All'udienza del 29/01/2023, il sottoscritto Ing. Wiesel Maurizio, con studio in Via Cardassi, 66 - 70121 - Bari (BA), email maurizio@wiesel.it, PEC ingwiesel@pec.salpai.it; maurizio.wiesel@ingpec.eu, Tel. 337 822121, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 31/01/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Parcheggi ubicati a Bari (BA) - Strada San Giacomo Martire nc, piano terra
- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via Dei Mille 60, piano terra
- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - via Vigili Del Fuoco Caduti in Servizio 52, piano 1-T-S1





LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via Dei Mille 60, piano terra

DESCRIZIONE

Trattasi di posto auto scoperto collocato al piano terra di un edificio. Al posto auto si accede da via dei Mille, entrando nell'area piloty del fabbricato.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

Il posto auto è collocato al piano terra di un edificio che confina con via dei Mille e due edifici prospicienti.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	15,30 mq	15,30 mq	0,25	3,83 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				3,83 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				3,83 mq		



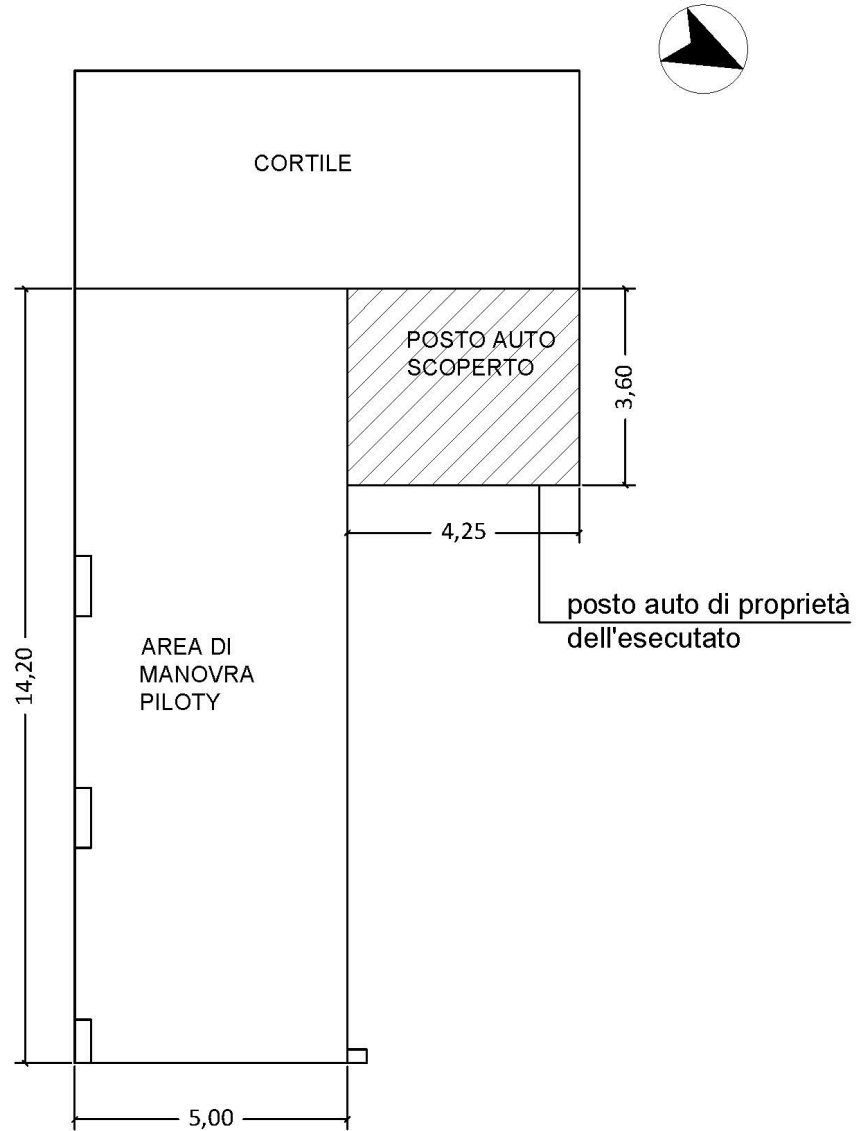


I beni non sono comodamente divisibili in natura.

La consistenza dell'immobile riguarda esclusivamente il posto auto scoperto.

PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100

H 2,60 m



Fg. 32, Part. 1199, Sub. 5
Via dei Mille n. 60

Superficie lorda parcheggio scoperto 15,30 mq
Superficie lorda area di manovra piloty 71 mq





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 28/02/2002 al 22/03/2002	proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1199, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 59,91 Piano terra
Dal 22/03/2002 al 01/03/2003	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1199, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 59,91 Piano terra
Dal 01/03/2003 al 28/09/2022	, proprietà 1/1 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO pratica n. 111715 agli atti dal 01/03/2003	Catasto Fabbricati Fg. 32, Part. 1199, Sub. 5, Zc. 2 Categoria C6 Cl.2, Cons. 10 Superficie catastale 10 mq Rendita € 59,91 Piano terra

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	32	1199	5	2	C6	2		10 mq	59,91 €	terra	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.





PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.

PATTI

Il posto auto registrato al foglio 32, particella 1199, subalterno 5 (piano terra) è nella disponibilità dall'esecutato

STATO CONSERVATIVO

Il posto auto scoperto è in buono stato.

PARTI COMUNI

Il posto auto è collocato al piano terra di un fabbricato e vi si accede da un cancello stradale con apertura elettrica da un'area comune (zona piloty).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Trattasi di un posto auto scoperto accanto al cortile interno all'edificio e un'area di manovra. L'area è provvista di impianto di illuminazione ed elettrico.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il posto auto risulta occupato e utilizzato dall'esecutato





PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 22/03/2002	proprietà 1/1 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Mongelli Carmela	22/03/2022	18281	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			29/03/2002	13770	9982
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

è entrato in possesso del bene con l'atto di compravendita da
con sede a Carbonara di Bari (BA) c.f./p.iva

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 28/09/2022
Reg. gen. 49193 - Reg. part. 36204
A favore di RED SEA SPV SRL rappr. PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Contro
Formalità a carico della procedura





NORMATIVA URBANISTICA

Il bene ricade in area residenziale di rinnovo urbano B7 del vigente PRG del Comune di Bari. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

L'impianto elettrico e di illuminazione sono comuni e non attengono al singolo posto auto.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Resteranno a carico dell'acquirente.

Esiste condominio costituito e la quota in millesimi è pari a 5/1000. Sono state rilevate dall'amministratore di condominio Gemma Lo Gullo delle pendenze economiche di :

- conguaglio spese anno 2021: € 3.627,75
- quote ordinarie da gennaio a dicembre 2022: € 360,00
- quote ordinarie da gennaio a giugno 2023: € 180,00

Totale a dare € 4.167,75





LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - via Vigili Del Fuoco Caduti in Servizio 52, piano 1-T-S1

DESCRIZIONE

Trattasi di struttura sviluppata su tre piani: al piano interrato è ad uso deposito, al piano terra e al primo piano è a uso ufficio.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

CONFINI

La particella 802, in cui insiste l'immobile, confina con le particelle 527, 712 e 752.

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Locale di deposito sub.18	533,00 mq	600,00 mq	0,20	120,00 mq	3,00 m	S1
Locale di deposito sub.19	111,00 mq	127,00 mq	0,20	25,40 mq	3,00 m	S1
Attinenza scoperta	547,00 mq	547,00 mq	0,00	0,00 mq	0,00 m	terra





Uffici sub. 9	125,00 mq	135,00 mq	1,00	135,00 mq	3,00 m	terra
Uffici sub. 9	35,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	2,70 m	1
Totale superficie convenzionale:				325,40 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				325,40 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

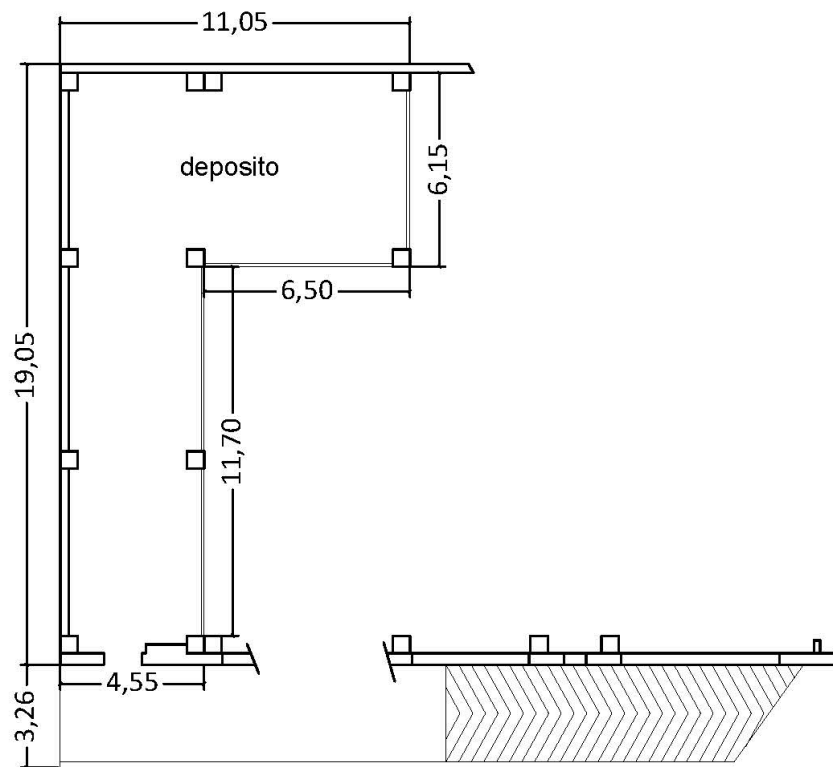
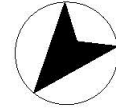
Il locale deposito interrato si suddivide catastalmente nei due subalterni 18 e 19. Il piano interrato è adibito a deposito e i piani terra e primo sono destinati ad uffici.

Il fabbricato possiede un'area di pertinenza scoperta comune da cui si discende una rampa carrabile di proprietà esclusiva per raggiungere il piano interrato.





PLANIMETRIA PIANO INTERRATO
scala 1:200



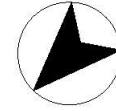
Fg. 21, Part. 802, Sub. 19
Via Vigili del Fuoco Caduti in Servizio, 52

Superficie lorda 127 mq
Superficie netta 111 mq

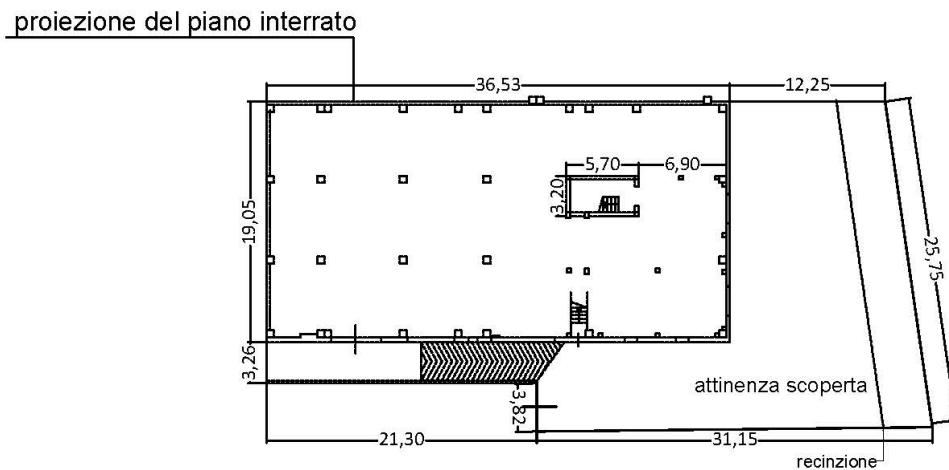




PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:500

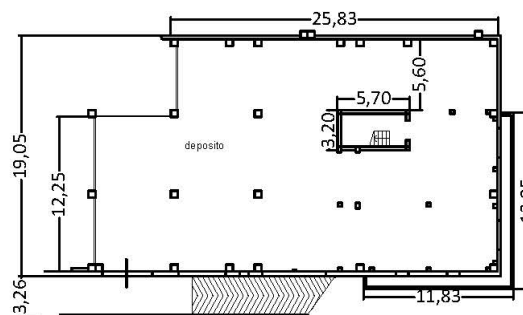


H 3,00 m



PLANIMETRIA PIANO INTERRATO
scala 1:500

H 3,00 m



Fg. 21, Part. 802, Sub. 18
Via Vigili del Fuoco Caduti in Servizio, 52

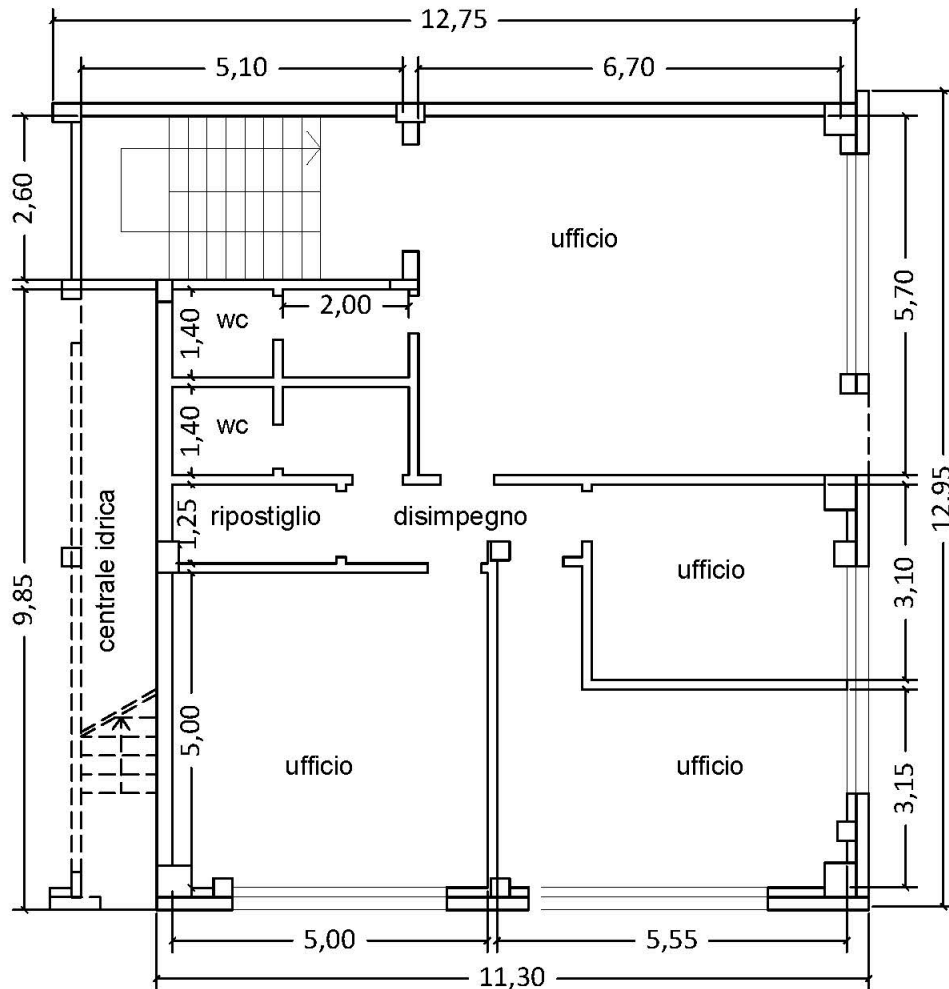
Superficie attinenza scoperta 547 mq
Superficie lorda piano interrato 600 mq
Superficie netta piano interrato 533 mq



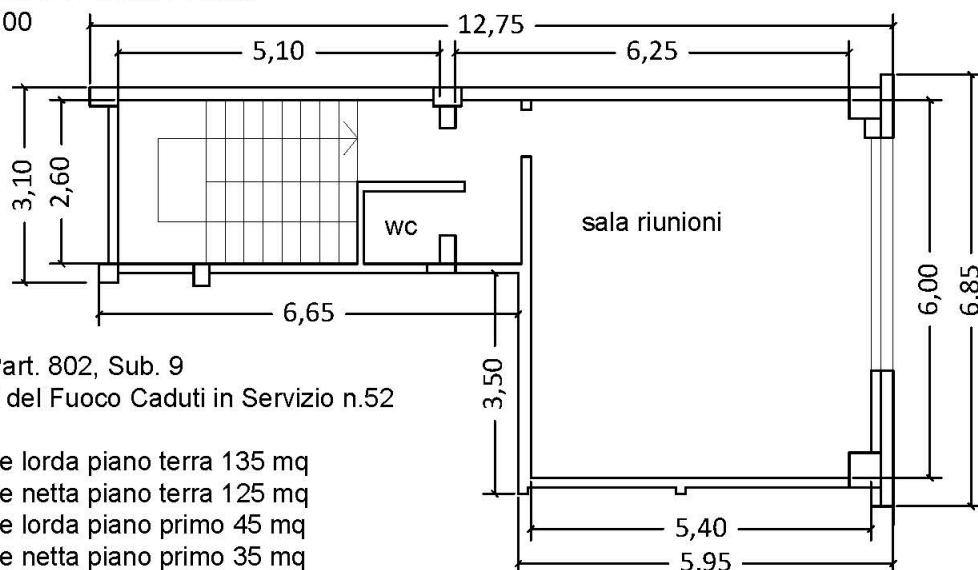


PLANIMETRIA PIANO TERRA
scala 1:100

H 2,70 m



PLANIMETRIA PIANO PRIMO
scala 1:100



Fg. 21, Part. 802, Sub. 9
Via Vigili del Fuoco Caduti in Servizio n.52

Superficie lorda piano terra 135 mq
Superficie netta piano terra 125 mq
Superficie lorda piano primo 45 mq
Superficie netta piano primo 35 mq





CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 06/09/2006 al 09/11/2015	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7 vani Rendita € 1.735,50 Piano T-1
Dal 07/12/2006 al 07/12/2007	., proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 502,50 Piano S1
Dal 07/12/2006 al 07/12/2007	, proprietà 1/1	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.652,50 Graffato T-S1
Dal 07/12/2007 al 17/05/2023	, proprietà 1/1 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 18, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 2.652,50 Piano T-S1
Dal 07/12/2007 al 17/05/2023	, proprietà 1/1 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 19, Zc. 1 Categoria D8 Rendita € 502,50 Piano S1
Dal 09/11/2015 al 17/05/2023	, proprietà 1/1 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO inserimento in visura dei dati superficie	Catasto Fabbricati Fg. 21, Part. 802, Sub. 9, Zc. 1 Categoria A10 Cl.1, Cons. 7 vani Superficie catastale 189 mq Rendita € 1.735,30 Piano T-1

Si precisa che la particella 802, al catasto terreni, deriva dalla particella 720 e ha ricompreso le particelle 580, 713, 716, 718. Inoltre, il Foglio 21 Particella 802 Subalterno 7, Subalterno 10, Subalterno 16, Subalterno 17 sono stati soppressi. Il Subalterno 20 è bene comune non censibile.





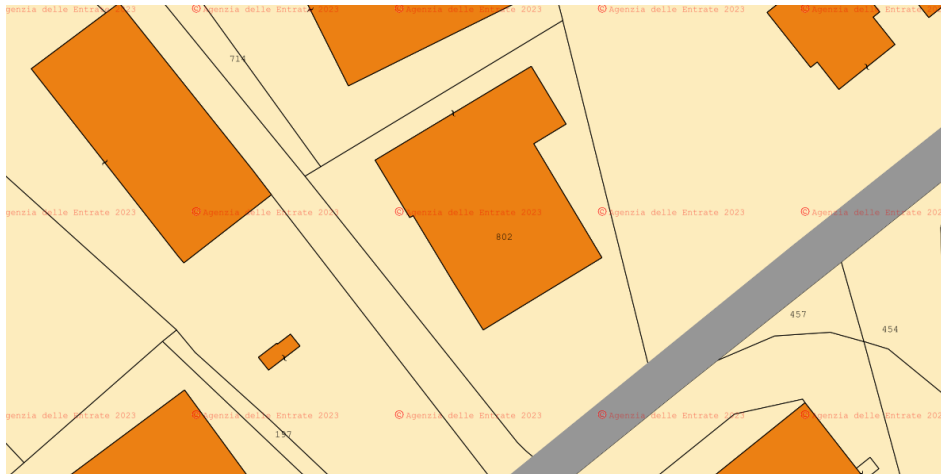
DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Su b.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Grafatto
	21	802	9	1	A10	1	7 vani	189 mq	1735,3 €	T-1	
	21	802	18	1	D8				265,5 €	T-S1	
	21	802	19	1	D8				502,5 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Trattasi di fabbricato commerciale utilizzato a deposito e uffici.



PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c.





PATTI

Il fabbricato registrato al foglio 21, particella 802, subalterni 9, 18 e 19 è nella disponibilità dall'esecutato

STATO CONSERVATIVO

Il fabbricato è in stato di abbandono. Il piano interrato è in pessime condizioni anche a seguito di un copioso allagamento di acque meteoriche.

PARTI COMUNI

L'area scoperta accanto al fabbricato è in comune con un altro locale.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non ci sono servitù annesse.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Esposizione: nord-ovest, sud-est
Altezza interna utile 3 m
Str. verticali: pilastri in cemento armato e tamponamento.
Solai: laterocemento
Copertura: piana
Pareti esterne ed interne: intonacate
Pavimentazione interna: ceramica
Infissi esterni ed interni: ante a battente in pvc
Scale: cemento armato
Impianto elettrico, idrico (termico dismesso)
Area di pertinenza esterna con rampa per accesso piano interrato

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta libero

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/05/2002 al 17/05/2005	CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DI BARI-ENTE PUBBLICO ECONOMICO,	Espropriazione per pubblica utilità			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
			24/05/2002	99	
		Trascrizione			





	proprietà 1/1 per particella 580 da	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			25/10/2003	48155	33826
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
	Codice Fiscale/P.IVA:				
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Gallo Eugenia	17/05/2005	800	229
	CONSORZIO PER LO SVILUPPO INDUSTRIALE E DEI SERVIZI REALI ALLE IMPRESE DI BARI, proprietà 1/1 per particella 715, 716, 717, 718, 719, 720 da	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/05/2005	27292	16833
		Registrazione			
	Codice Fiscale/P.IVA:	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Dal 17/05/2005 al 29/09/2005 ., proprietà 1/1 per le particelle 580, 713, 716, 718, 720 Codice Fiscale/P.IVA:	Notaio Gallo Eugenia	17/05/2005	801	230
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			26/05/2005	26912	16631
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		Atto di compravendita			
Dal					





29/09/2005	proprietà 1/1 per la particella 802 sub. 18 e 19 Codice Fiscale/P.IVA:	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fornaro Ernesto		168178	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Reparto P.I. di Bari	31/10/2005		
		Registrazione			
Dal 29/09/2005	proprietà 1/1 per la particella 802 sub. 7, 9, 10, 16, 17 Codice Fiscale/P.IVA:	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Fornaro Ernesto	29/09/2005	168178	23940
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
			27/10/2005	56754	34315
Registrazione					
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°	

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

Si precisa che la particella 802, al catasto terreni, deriva dalla particella 720 e ha ricompreso le particelle 580, 713, 716, 718. Inoltre, il Foglio 21 Particella 802 Subalterno 7, Subalterno 10, Subalterno 16,





Subalterno 17 sono stati soppressi e hanno dato origine ai sub. 18, 19 e 20 (quest'ultimo bene comune non censibile).

A margine risultano: Atto amministrativo nn. 15279/9706 del 30/03/2005 derivante da espropriazione per pubblica utilità del 07/03/2005 emesso da PROVINCIA DI BARI sede Bari n. rep. 15, in rettifica alla formalità trascritta a Bari il 25/10/2003 ai nn. 48155/33826.

Si fa presente che sulla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale è dichiarato che
. entra in proprietà 1/1 per compravendita della particella 802 sub. 7, 9, 10, 16, 17.

A seguito di soppressione dei sub. 7, 10, 16 e 17, oggi sono in proprietà i sub. 9, 18 e 19. Il sub. 20 è un bene comune non censibile.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Bari aggiornate al 28/09/2022, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito
Iscritto a Bari il 24/04/2006
Reg. gen. 21948 - Reg. part. 3847
Importo: € 1.000.000,00
A favore di Banca Popolare di Novara Società per Azioni
Contro
Formalità a carico della procedura
Capitale: € 500.000,00
Rogante: Notaio Fornaro Ernesto
N° repertorio: 170810
N° raccolta: 24722
Note: Per la durata di 1 anno e 7 mesi.

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a Bari il 28/09/2022
Reg. gen. 49193 - Reg. part. 36204
A favore di RED SEA SPV SRL rappr. PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA
Contro
Formalità a carico della procedura

NORMATIVA URBANISTICA

Secondo il PRG vigente del Comune di Modugno, il fabbricato si trova ZONA D AREE PRODUTTIVE Aree per insediamenti produttivi (art. 11 pt 11.1.1 N.T.A.), P.U.E. - Consorzio A.S.I. Bari - Variante 2004 Agglomerato BARI MODUGNO. Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica.





REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile risulta regolare per la legge n° 47/1985. La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

Il Comune di Modugno ha rilasciato P.d.C. n.44 pratica 104/2003.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.
- Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali. Resteranno a carico dell'acquirente.

Esiste condominio costituito con amministratore Danilo Natrella, il quale ha comunicato l'esistenza di pendenze a carico di Conguaglio 2022 per € 3.381,84.





STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti:

LOTTO 1

LOTTO 2

- **Bene N° 2** - Posto auto ubicato a Bari (BA) - via Dei Mille 60, piano terra
Trattasi di posto auto scoperto collocato al piano terra di un edificio. Al posto auto si accede da via dei Mille, entrando nell'area piloty del fabbricato.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 32, Part. 1199, Sub. 5, Zc. 2, Categoria C6Valore di stima del bene: € 12.000,00
La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard (EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa





Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato è stato già detratto il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Fabio Mori n. repertorio 1696 del 04/05/2022
2. Atto Notaio Vincenzo Lagioia n. repertorio 449 del 09/09/2022
3. Atto Notaio Antonio Macchia n. repertorio 6465 del 01/08/2022

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 2 - Posto auto Bari (BA) - via Dei Mille 60, piano terra	3,83 mq	3.133,16 €/mq	€ 12.000,00	100,00%	€ 12.000,00
Valore di stima:					€ 12.000,00

LOTTO 3

- **Bene N° 3** - Ufficio ubicato a Modugno (BA) - via Vigili Del Fuoco Caduti in Servizio 52, piano 1-T-S1

Trattasi di struttura sviluppata su più piani: al piano interrato è ad uso deposito, al piano terra e al primo piano è a uso ufficio.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 21, Part. 802, Sub. 9, Zc. 1, Categoria A10 - Fg. 21, Part. 802, Sub. 18, Zc. 1, Categoria D8 - Fg. 21, Part. 802, Sub. 19, Zc. 1, Categoria D8
 Valore di stima del bene: € 204.676,60

La stima è stata effettuata in ottemperanza a: 1.Regolamento UE n. 575/2013 (CRR); 2.Circolare Banca d'Italia n. 285 del 17/12/2013 - 17° aggiornamento e smi e alla Circolare Banca d'Italia 288 del 3 aprile 2015 e ss.mm.ii. che hanno recepito le modifiche normative introdotte in Italia con la trasposizione della Direttiva 2014/17/EU nell'ordinamento nazionale; 3.European Valuation Standard





(EVS) 2016 di TEGOVA; 4.International Valuation Standard (IVS) 2017; 5.Standard Professionali di Valutazione – RICS (2017); 6.Linee Guida per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (2015); 7.Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard (2018 TECNOBORSA); 8.Norma UNI 11588:2014 sul Valutatore Immobiliare con la relativa Prassi di Riferimento (UNI/PdR 19:2016); 9.Norma UNI 11612:2015 Stima del valore di mercato degli immobili. La definizione della "stima" secondo il punto 4 di cui sopra è: «l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione». "Nel caso in esame, trattandosi di procedura esecutiva, il valore di mercato è stato determinato secondo la definizione stabilita dal Regolamento (EU) 575/2013 articolo 4 comma 1 punto 76) tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione non possono essere soddisfatte". Ex multis, il debitore non si configura in una situazione come avviene nelle normali condizioni di mercato. Infatti, il Giudice, a norma dell'articolo 568 c.p.c. determina il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione sulla base delle indicazioni del ctu; la valutazione dell'immobile è svolta in una data che può essere anche molto antecedente a quella della procedura di vendita; il debitore non è nelle medesime condizioni di un (normale) venditore, ed altre. Nella fattispecie, la stima è stata effettuata prendendo a riferimento tre atti di compravendita recenti (max 24 mesi) di immobili venduti nelle vicinanze e con caratteristiche simili tali da poter ricondurre il valore finale, con appositi correttivi dei valori marginali, al valore più aderente a quello di mercato al quale andranno fatte le decurtazioni del caso, nella considerazione che l'immobile da stimare si trova allo stato rustico, mentre i comparabili sono allo stato finito. All'importo così calcolato è stato già detratto il 15%, trattandosi di vendita forzata. Gli atti di compravendita assunti come comparabili sono:

1. Atto Notaio Claudia Chiaia n. repertorio 12856 del 24/07/2019
2. Atto Notaio Maria Chiara Tatarano n. repertorio 36887 del 20/04/2021
3. Atto Notaio Francesco Rinaldi n. repertorio 39047 del 15/04/2020

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 3 - Ufficio Modugno (BA) - via Vigili Del Fuoco Caduti in Servizio 52, piano 1-T-S1	325,40 mq	630,00 €/mq	€ 205.002,00	100,00%	€ 205.002,00
Valore di stima:					€ 205.002,00





Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto 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.

Bari, li 31/05/2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Wiesel Maurizio

