

Ing. Massimo Spada

Iscritto n. 6250 all'Ord. Ingegneri della Prov. di Bari, Sezione A (Civile, Industriale e Informazione)

Iscritto n. 8496 all'Elenco Certificatori Energetici della Regione Puglia

Iscritto n. 2384 all'Albo CTU del Tribunale di Bari

PERIZIA

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

G. Es. Dott. Antonio RUFFINO

Esecuzione immobiliare: Ruolo n° 83/ 2023 R.G. Es.

ING. MASSIMO SPADA - Studio in viale Imperatore Traiano n. 10, 70126 Bari

spadax@libero.it massimo.spada6250@pec.ordingbari.it

cell. 339.3461302 tel 080.9681796



INDICE DEI CONTENUTI

1. Nomina e conferimento dell'incarico
2. Svolgimento delle operazioni peritali
3. Esame preliminare della documentazione
4. Accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri gravanti sui beni
 - 4.1. Indicazione dei proprietari
 - 4.2. Provenienza
 - 4.3. Indicazione di formalità pregiudizievoli
 - 4.4. Altri oneri gravanti sull'immobile
 - 4.5. Stato di possesso
 - 4.6. Spese condominiali ordinarie e straordinarie
5. Descrizione dei beni
 - 5.1. Descrizione sintetica
 - 5.2. Descrizione dettagliata
6. Accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica dei beni
 - 6.1. Accertamenti sulla conformità catastale
 - 6.2. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica
 - 6.3. Eliminazione di abusi edilizi e relativi costi di sanatoria
 - 6.4. Redazione e/o aggiornamento catastale
 - 6.5. Redazione ed aggiornamento di certificazione APE
 - 6.6. Costi di adeguamento degli impianti
 - 6.7. Verifica della comoda divisibilità
 - 6.8. Verifica imponibilità dell'IVA



7. Valutazione dei beni

- 7.1. Stima del valore di mercato
- 7.2. Valore di mercato
- 7.3. Superficie commerciale
- 7.4. Valore unitario
- 7.5. Adeguamenti e correzioni
- 7.6. Valore base d'asta

ALLEGATI

Check list + scheda sintetica

- 1 Planimetria catastale
- 2 Certificato di residenza_XXXXXXXXXXXXXXXXXX
- 3 Certificato di stato civile e di famiglia _XXXXXXXXXX
- 4 Certificato di residenza _XXXXXXXXXX
- 5 Certificato di stato civile _XXXXXXXXXXXX
- 6 Certificato di stato di famiglia _XXXXXXXXXX
- 7 Certificato di matrimonio _XXXXXXXXXXXX
- 8 Visura catastale storica
- 9 Album fotografico
- 10 Mappa catastale
- 11 Atto di successione anno 1990
- 12 Atto di successione anno 2003
- 13 Titoli edilizi
- 14 a e b Elaborati planimetrici PdC del 2007
- 15 Elaborati planimetrici anno 2008
- 16 Elaborati planimetrici luglio 2009
- 17 Elaborati planimetrici sett 2009
- 18 Pec per invio perizia ai Legali (Debitore e Creditore procedente)



1. NOMINA E CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Con provvedimento del 27.07.2023, il Dott. Antoniuo RUFFINO, Giudice dell'Esecuzione nel procedimento n°83/2023 RG. Es.:

- nomina "Esperto stimatore del compendio pignorato" il sottoscritto Ing. Massimo Spada
- nomina "Custode giudiziario del compendio pignorato" la dott.ssa Clelia Galizia;
- fissa l'udienza al giorno 20.12.2023 per gli adempimenti ex art. 569 c.p.c.

In via preliminare, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <... esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda:

in primo luogo:

al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al G.E. quella mancante o inidonea. In particolare l'Esperto deve precisare:

- a. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

L'Esperto deve precisare se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo di 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.

L'Esperto deve precisare 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.

oppure

- b. se il Creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

L'Esperto deve precisare 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 venti anni la trascrizione del pignoramento, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 15597/2019.

In secondo luogo:

l'Esperto deve precisare se il Creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data 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.

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 ... l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui è stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data di 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.>

Compiuto questo preliminare controllo, il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'Esperto <.. provveda:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed 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 del DPR 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 ...*
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 effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma cinque del Decreto del Presid. 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 Sindaco competente*
6. *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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 o al conseguimento o aggiornamento dello stesso.*
7. *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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 bozza di progetto di divisione.*



8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni e alle iscrizioni ipotecarie del ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi indicare l'esistenza di formalità, vincoli ed 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 via 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 al mq ed il valore totale, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non 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 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 allegghi 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 o, 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 restaranno 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.



Specifichi l'importo annuo delle spese di fisse di gestione o di manutenzione, nonchè 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 o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato 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 7.02.2008, ossia una copia dell'elaborato senza indicazione delle generalità del Debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi ...
17. ad allegare la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione ...

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 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 ...>



2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Lo scrivente Ing. Spada ha eseguito le seguenti operazioni.

- 1.08.23: acquisizione dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di "ultima planimetria catastale in atti" dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 1)
- 1.08.23: acquisizione dal competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di "visura catastale storica" dell'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 8)
- 4.08.23: fissazione del primo accesso negli immobili oggetto di pignoramento - congiuntamente al Custode giudiziario - da eseguirsi in data 29.08.2023; il tentativo di accesso è stato poi annullato su richiesta dei Debitori - per pregressi impegni di questi ultimi - e rinviato al giorno 6.09.2023
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "residenza" della Debitrice XXXXXXXXXXXXX (cfr. all. 2)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "stato civile e di stato di famiglia" della Debitrice XXXXXXXXXXXXX (cfr. all. 3)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "residenza" del Debitore XXXXXXXXXXX (cfr. all. 4)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "stato civile" del Debitore XXXXXXXXXXX (cfr. all. 5)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "stato di famiglia" del Debitore XXXXXXXXXXX (cfr. all. 6)
- 29.08.23: acquisizione di certificato di "matrimonio" del Debitore XXXXXXXXXXXXXXX (cfr. all. 7)
- 6.09.23: accesso peritale, eseguito congiuntamente al Custode Giudiziario, presso l'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 9)
- 22.10.23: acquisizione di stralcio di mappa catastale (cfr. all. 10)
- 23.10.23: invio pec ad Agenzia delle Entrate per richiesta atti di successione
- 27.10.23: acquisizione di atto di successione relativi all'immobile oggetto di esecuz. (cfr. all. 11 e 12)
- 27.10.23: accesso presso il Settore Urbanistica del Comune di Conversano ed acquisizione delle pratiche edilizie relative all'immobile oggetto di pignoramento (cfr. all. 13, 14, 15, 16 e 17)
- 15.11.23: trasmissione della perizia al Legale del Creditore procedente e al Legale del Debitore esecutato (cfr. all. 18).



3. ESAME PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE

In via preliminare il sottoscritto Esperto ha esaminato la documentazione depositata dal Legale del Creditore procedente, al fine di verificarne la completezza ed idoneità alla procedura di pignoramento; in particolare lo scrivente ha proceduto ad esaminare i seguenti documenti:

- ✓ istanza di vendita, atto di pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, certificazione notarile.

Dall'esame di tale documentazione è emerso quanto segue:

<i>I Creditori procedenti hanno optato per il deposito del certificato notarile</i>		
Tipo documentazione	Stato	Precisazioni
CERTIFICATO NOTARILE	DEPOSITATO DAL CREDITORE PROC.	LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO O ORIGINARIO TRASCRITTO IN DATA ANTECEDENTE DI ALMENO VENTI ANNI DALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
MAPPA CATASTALE	NON depositate dal Creditore Proc.	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 10).
VISURE CATASTALI STORICHE	NON depositata dal Creditore Proc.	Acquisita dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 8).
VISURE CATASTALI ATTUALI	NON depositate dal Creditore Proc	I dati risultano inclusi nella visura catastale storica.
NOTA DI TRASCRIZIONE PIGNORAMENTO	DEPOSITATA DAL CREDITORE PROC.	
CERTIFICATO DI STATO CIVILE, di FAMIGLIA e di MATRIMONIO etc.	NON depositati dal Creditore Proc	Acquisiti dal sottoscritto Esperto nel corso dell'attività di <i>DUE DILIGENCE</i> (cfr. all. 2, 3, 4, 5, 6 e 7).



4. ACCERTAMENTI SU PROPRIETA', VINCOLI ED ONERI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti su proprietà, vincoli ed oneri dei beni oggetto di esecuzione.

4.1_ INDICAZIONE DEI PROPRIETARI

Gli Intestatari dell'immobile oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

- 1) XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) proprietaria per 1/2
- 2) XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietario per 1/2

Il soggetto 1 il soggetto 2 sono Debitori esecutati.

Il soggetto 1 risulta di stato libero (*cf. all. 3*).

Il soggetto 2 risulta aver contratto rapporto di coniugio con XXXXXXXXXXXXX, nata in data 3.10.1963 in Conversano (BA); il soggetto 2 risulta attualmente di stato libero per divorzio da XXXXXXXX (*cf. all. 5, 6 e 7*).

Non risultano esserci altri comproprietari indivisi.

4.2_ PROVENIENZA

Dall'esame degli atti di successione (*cf. all. 11 e 12*) - acquisito nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE* - e della certificazione notarile depositata in atti dal Creditore procedente, risulta quanto segue.

Fino al 20.01.1990 il bene era di proprietà dei sigg. XXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXL); ciascuno per la quota di 1/2 di piena proprietà; dal 20.01.1990 - in forza di atto di successione per morte di XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) deceduto il 20.01.1990, giusta denuncia del 3.04.1990 n. 11 vol.1077 trascritta presso la Conservatoria di Bari in data 19.08.1991 ai nn.31307/24292.- il bene è stato risuddiviso tra i seguenti soggetti:

- ✓ XXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), per la quota di 40/60
- ✓ XXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esecutata), per la quota di 20/60
- ✓ XXXXXXXXXXXXXXXX (Debitore esecutato), per la quota di 20/60.



Dal 22.12.1993 il bene è poi divenuto di proprietà al 100/100 della sig.ra XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX) in forza di atto per Notar FRANCESCO REBOLI del 22.12.1993, rep. 333701/11255, trascritto presso la Conservatoria di Bari in data 11.01.1994 ai nn.910/780.

Il bene è infine pervenuto agli attuali proprietari (Debitori esegutati) - a ciascuno per la quota di 1/2 - in forza di atto di successione per morte della sig.ra XXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXX) deceduta il 26.04.2003, giusta denuncia del 23.10.2003 n. 47 vol.149 e relativa accettazione tacita di eredita' per Notar D'AGOSTO LUIGI del 30.07.2010, rep. 98987/28068, trascritta presso la Conservatoria di Bari in data 27.05.2016 ai nn.23823/17428.

4.3_ INDICAZIONE DELLE FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Dall'esame della documentazione depositata in atti dal Creditore procedente (certificato notarile, nota di trascrizione etc.) sono emerse le seguenti formalità pregiudizievoli:

Formalità n. 1:

Ipoteca volontaria iscritta il 5.08.2010 ai nn. 38734/8827, nascente da concessione a garanzia di mutuo del 30.07.2010 a rogito del Notaio Luigi D'Agosto di Gioia del Colle, rep. n° 98987/28068, per un montante ipotecario di € 295.200,00 ed un capitale di € 147.600,00

a favore di:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO

contro:

- ✓ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (debitrice esegutata), per la quota di 1/2
- ✓ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (Debitore esegutato), per la quota di 1/2.

Formalità n. 2:

Atto esecutivo trascritto il 4.05.2016 ai nn. 19703/14408, nascente da verbale di pignoramento immobili del emesso dal Tribunale di Bari e notificato il 30.03.2016

a favore di:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX) proprietaria per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXX), proprietario per 1/2



Formalità n. 3:

Atto esecutivo trascritto il 14.03.2023 ai nn. 12281/9289, nascente da verbale di pignoramento immobili del 20.02.2023, Corte di Appello di Bari, rep. n° 1097, per la quota di 1/1

a favore di:

contro:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) proprietaria per 1/2

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietario per 1/2

4.4_ ALTRI ONERI GRAVANTI SULL'IMMOBILE

Restano a carico dell'acquirente l'onorario notarile ed i tributi relativi all'atto notarile di aggiudicazione del bene.

4.5_ STATO DI POSSESSO

L'immobile oggetto del presente accertamento è attualmente libero (non abitabile).

4.6_ SPESE CONDOMINIALI ORDINARIE E STRAORDINARIE

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di condominio.



5. DESCRIZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla descrizione dei beni.

5.1_ DESCRIZIONE SINTETICA

Il bene è ubicato in Conversano (BA), con accesso ai civici 20/22 di via Polignano e al civ. 12 di via Vito Macchia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 41, p.lla 1975 sub. 1.

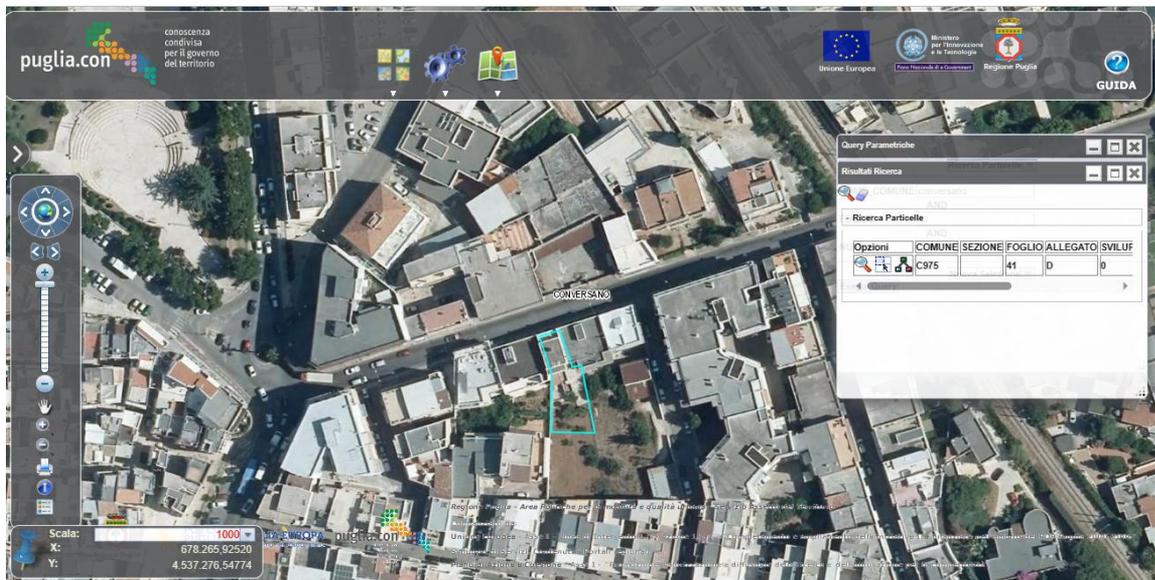
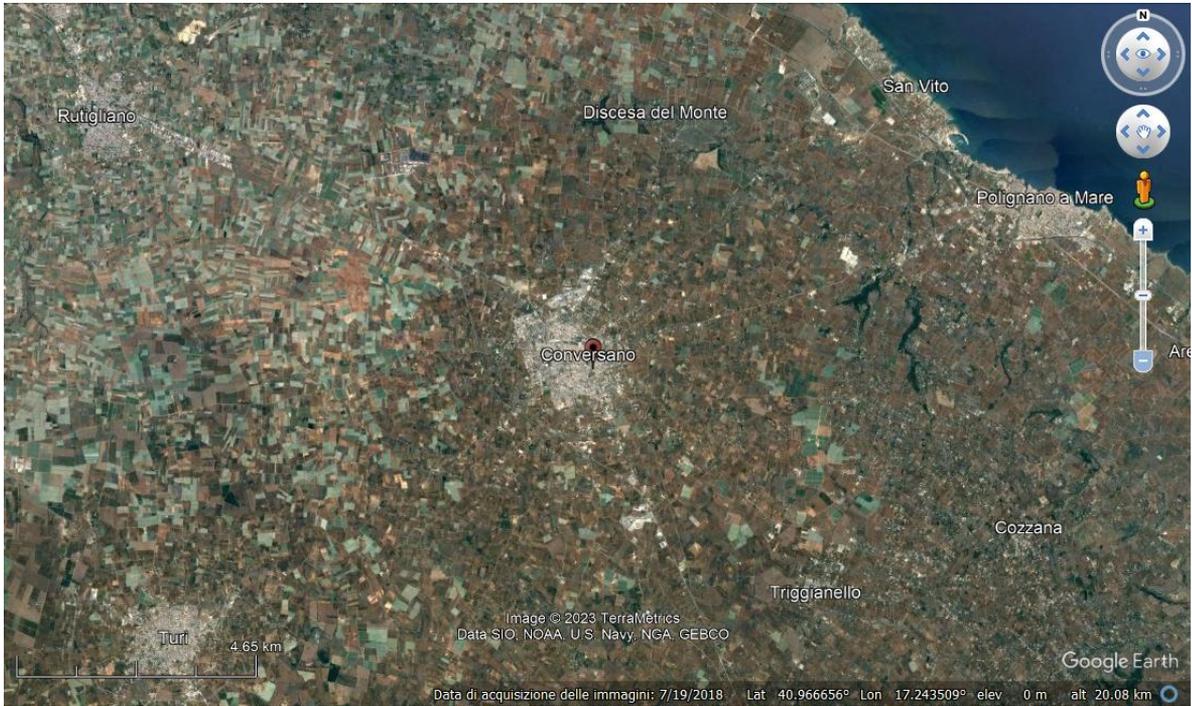
L'immobile - elevato a tre piani f.t. (piano terra, primo piano e secondo piano) oltre piano interrato, privo di impianto ascensore - dispone di attinenze scoperte (giardino, aree pavimentate etc.).

L'organismo edilizio originario (realizzato "ante 1967") è stato interessato negli anni 2007 /2008 da rilevanti interventi di ristrutturazione / sopraelevazione (lavori non ultimati).

L'immobile - attualmente non cantierizzato - si trova allo stato di rustico per quanto attiene rivestimenti, infissi etc.; le opere impiantistiche (impianti idrico-fognari e relative apparecchiature idrosanitarie, i servizi elettrici, tecnologici etc.) devono essere completate affinché l'immobile sia reso agibile / abitabile.

L'immobile è ubicato nella zona semicentrale di Conversano, come evidenziato nelle seguenti aerofotogrammetrie.





5.2_ DESCRIZIONE DETTAGLIATA

L'unità immobiliare oggetto del presente procedimento esecutivo è ubicata in Conversano (BA), con accesso ai civici 20/22 di via Polignano e al civ. 12 di via Vito Macchia, identificato in Catasto Fabbricati al Foglio di Mappa 41, p.lla 1975 sub. 1.

L'edificio sorge nella zona EST di Conversano - urbanizzata a livello primario e secondario, diffusamente popolata e servita da esercizi commerciali - distante poche centinaia di metri dal borgo antico; l'abitato di Conversano:

- ✓ dista circa 40 Km dalla Città Metropolitana di Bari (capoluogo di regione).
- ✓ è collegato a Bari ed altri comuni dell'hinterland barese da linee ferrov. e stradali di trasporto pubblico
- ✓ dispone di istituti scolastici pubblici e privati, Ufficio delle Poste e Stazione CC.

Trattasi di casa indipendente per civile abitazione - originariamente realizzata in muratura di tufi - elevata a più piani fuori terra (privo di impianto ascensore), con doppia esposizione (a Sud e a Nord), oltre piano interrato, portici ed attinenze scoperte (giardino, aree pavimentate etc.).

L'organismo edilizio originario - realizzato "ante 1967" - è stato interessato negli anni 2007 /2008 da rilevanti interventi di ristrutturazione / ampliamento e sopraelevazione, come si può evincere dal confronto tra gli elaborati grafici di cui all'ALL. 14a (stato di fatto) e gli elaborati grafici di cui all' ALL. 14b (stato di progetto) relativi ai titoli edilizi autorizzativi di cui all'ALL. 13, meglio descritti al paragr. 6.2.

I lavori di ristrutturazione / ampliamento non risultano ancora ultimati: infatti l'immobile - attualmente non cantierizzato - si trova allo stato di rustico per quanto attiene rivestimenti, pavimentazioni, infissi etc.; anche le opere impiantistiche (impianti idrico-fognari e relative apparecchiature idrosanitarie, i servizi elettrici, tecnologici etc.) devono essere completate affinché l'immobile sia reso agibile / abitabile.

Più precisamente, allo stato attuale l'immobile è così costituito:

- ✓ piano terra
- ✓ 1° piano
- ✓ 2° piano
- ✓ piano interrato

Sul lato SUD, l'edificio dispone di pertinenze scoperte (giardino + aree pavimentate); in particolare, esiste giardino alberato (ex p.lla 2110 soppressa con variazione catastale del 25.09.2008 ed inglobata nella p.lla 1975) di superficie pari a mq 200 circa.



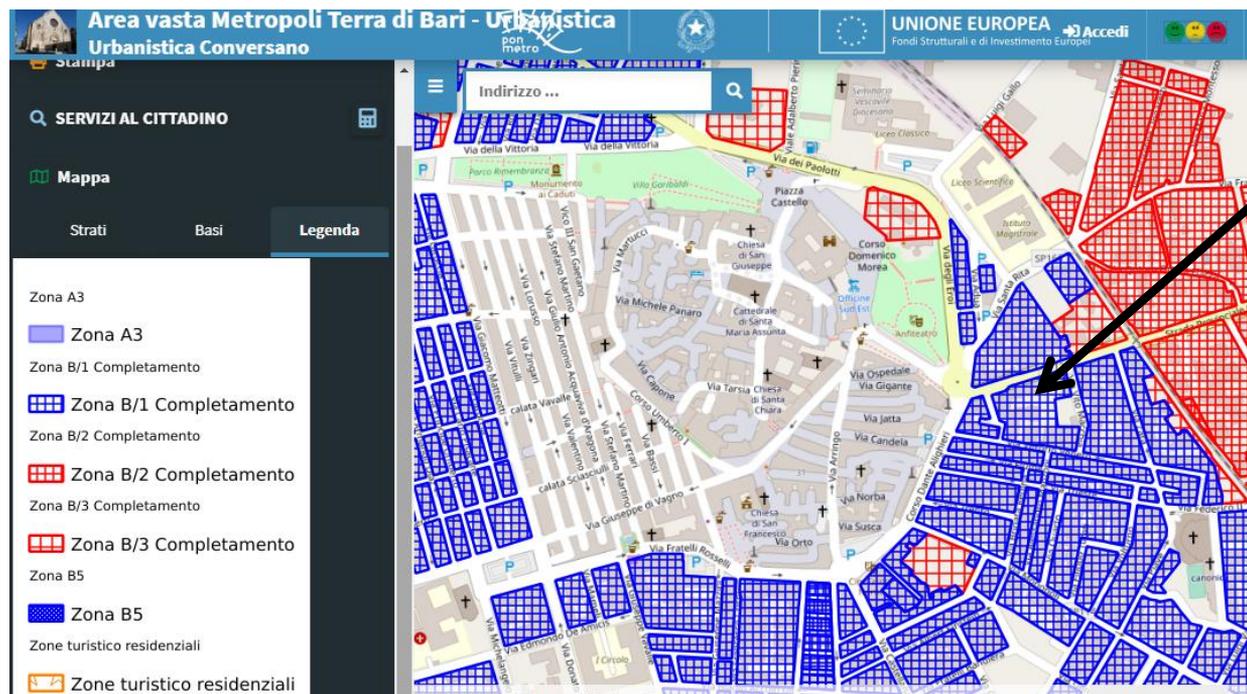
Il fabbricato confina a Nord con la pubblica via Polignano, a Est ed Ovest con immobili di terzi.

Le superfici (al lordo delle murature interne ed esterne), le altezze ed i relativi coefficienti commerciali sono i seguenti:

<i>Tipologia</i>	<i>Altezza (m)</i>	<i>Superficie utile (mq)</i>	<i>Superficie lorda (mq)</i>	<i>Coefficiente commerciale</i>	<i>Superficie ragguagliata (mq)</i>
Superficie coperta p.t.	4,14	60	98	80 %	78,40
Soppalco p.t. (uso deposito)	1,98	14	14	15 %	2,1
Terrazzo p.t.	.....	6	6	30 %	1,8
Superficie coperta 1° p	3	50	80	100%	80
Balconi /terrazzo 1° p	.....	12	12	30 %	3,6
Superficie coperta 2° p	2,90	33	47	100 %	47
Terrazzi 2° p.	.....	30	30	30 %	9
Superficie piano int.	-3,30	43	80	20%	16
Portici /tettoie	.....	30	30	35 %	10,5
Giardino alberato	.....	200	200	10 %	20
TOTALE		481	597		268



Dall'esame delle cartografie tematiche estratte dal Portale sit.egov.ba.it / Urbanistica Conversano si evince infine che l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva ricade in zona B/1 Completamento.



Si precisa che il giardino alberato (ex p.lla 2110 soppressa con variazione catastale del 25.09.2008 ed inglobata nella p.lla 1975) di superficie pari a mq 200 circa, che costituisce pertinenza dell'immobile di cui trattasi, ricade in zona archeologica; in tale zona, ai sensi della Delibera Consiglio Comunale n. 126 /89 "... il rilascio di concessioni edilizie che implicano lavori di scavo diretti dalla Soprintendenza Archeologica finalizzati alla individuazione di eventuali depositi di natura archeologica ...".



6. ACCERTAMENTI SULLA REGOLARITA' EDILIZIA, CATASTALE, ENERGETICA DEI BENI

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede agli accertamenti sulla regolarità edilizia, catastale, energetica etc. dei beni oggetto di esecuzione.

6.1_ ACCERTAMENTI SULLA CONFORMITA' CATASTALE

Al fine di rilevare eventuali difformità catastali, ho eseguito i seguenti accertamenti:

- rilievi planimetrici e toponomastici;
- esame dell'ultima planimetria catastale in atti (*cfr. all. 1*) e della visura catastale storica(*cfr. all. 8*), acquisiti nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame degli atti di successione (*cfr. all. 11 e 12*) acquisiti nel corso dell'attività di *DUE DILIGENCE*
- esame del certificato notarile, già risultato depositati nel fascicolo telematico.

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (BA) al Foglio 41, p.lla 1975 sub 1, piano T -1 - 2 - S1; cat. A3; classe 4; consistenza 7,5 vani; sup. cat. totale 169 mq; sup. cat. escluse aree scoperte 140 mq; R.C. 581,01; via Polignano n. 20/22, via Vito Macchia n. 12.

Comparando le risultanze peritali eseguite sopralluogo con la precitata documentazione, è emerso che:

- la toponomastica è aggiornata
- i dati catastali e l'intestazione sono conformi alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari
- la planimetria catastale **non è conforme** allo stato dei luoghi



6.2_ VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Dagli accertamenti eseguiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è emerso che l'immobile attuale (oggetto di pignoramento) è il risultato di plurimi interventi edilizi - **non ancora ultimati** - volti a modificare l'organismo edilizio originario (edificato "ante 1967"), come evidenziato nel seguente prospetto (cfr. all. 13):

Organismo edilizio originario	Fabbricato di vecchia costruzione, <u>edificato "ante 1967"</u> sito in Conversano (BA), via Polignano, identificato in C.F. al Foglio 41 p.la 1975
Stato di fatto dell'immobile	L'immobile "... è composto da quattro vani e accessori al piano terra, un vano con terrazzo al primo piano, sovrastante lastrico solare al piano secondo, due vani cantina al piano interrato, con annesso portico, tettoia e area di pertinenza scoperta a giardino ..."
Domanda di Permesso di Costruire	datata 2.02.2007, avente per oggetto ampliamento e ristrutturazione edilizia dell'immobile ovvero "... demolizione tramezzi, ridistribuzione spazi interni, soppalco, rifacimento impianti ... pavimenti ... sostituzione solaio piano primo e ampliamento ... sopraelevazione piano secondo ..."
Titolari dell'immobile	Sigg. XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX
Progettista e direttore dei lavori	Arch. Flaviano LOMELE
Progetto dell'immobile	Il progetto "... riguarda la ristrutturazione del p.t., l'ampliamento del piano primo, la sopraelevazione del piano secondo. Nello specifico gli interventi sono: <u>Piano terra</u> : rimozione della struttura vetratae relativa copertura in lamiera coibentata dell'attuale vano cucina e realizzazione di nuovo vano (letto) arretrato di 90 cm rispetto alla facciata attuale; demolizione dei tramezzi; diversa distribuzione interna; creazione di un soppalco in legno ad uso deposito; rifacimento degli impianti tecnologici ed elettrico; rifacimento dei pavimenti e dei rivestimenti; completamento con nuovi infissi. <u>Piano primo</u> : rimozione della tettoia in lamiera a copertura del terrazzo, sostituzione ed abbassamento del solaio di



	<i>copertura in putrelle e tavelloni in laterizio; rifacimento delle scale di collegamento con il lastrico solare; realizzazione di due vani e bagno in ampliamento con relativo terrazzo. <u>Piano secondo</u>: realizzazione di due vani e bagno in sopraelevazione ...”</i>
Dichiarazione di conformità del progetto alle disposizioni di legge in materia di superamento delle barriere architettoniche	datata 1.02.2007 a firma dell'Arch. Flaviano LOMELE
Autocertificazione relativa alla conformità del progetto alle disposizioni di legge in materia igienico-sanitaria	datata 1.02.2007 a firma dell'Arch. Flaviano LOMELE
Permesso di Costruire (P.d.C)	n. 193 del 14.08.2007 per “... <i>ristrutturazione edilizia del piano terra, ampliamento del primo piano e sopraelevazione del secondo ...”</i> (cfr. all. 14)
Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	del 21.02.2008 per <u>Variante al Permesso di Costruire n. 193/ 2007</u> avente ad oggetto: “... <i>rimozione della sola struttura metallica che si affaccia sul giardino a piano terra; non sarà più realizzato l'ampliamento a piano terra previsto nel P.d.C.; sul retro dell'abitazione saranno realizzati per ragioni strutturali due telai indipendenti in c.a. al piano primo e secondo composti da setti e travi, in modo da non gravare i carichi della sopraelevazione sui muri a confine di proprietà; variazione di prospetto sul retro ...”</i> e <u>Manutenzione straordinaria</u> avente ad oggetto: “... <i>Rimozione della tettoia di copertura in lamiera presente nel giardino, compreso la struttura in legno; rifacimento della stessa con struttura in legno lamellare con sovrastante copertura in rame o similare ...”</i> (cfr. all. 15)



Comunicazione di Inizio Lavori	del 27.08.2008 per P.d.c n. 193 /2007 e D.I.A. del 21.02.2008
Denuncia di inizio attività (D.I.A.)	del 31.07.2009 per <u>Variante al Permesso di Costruire n. 193/ 2007 e D.I.A. del 21.02.2008</u> avente ad oggetto: “... <i>la sostituzione della copertura del vano letto al piano terra, per sopravvenute e imprevedibili motivazioni di tipo statico, con interventi di rinforzo dei muri di sottofondazione, nuovi tamponamenti in gasbeton e isolamento esterno in sughero, nuovo tetto in legno lamellare con adeguato strato di isolamento; variazione delle tramezzature interne al piano terra, piano primo e piano secondo, che comunque non apportano aumenti di cubatura e superfici utili; rifacimento della scala di collegamento fra il piano primo e il piano secondo; traslazione della cubatura del secondo piano verso la parte posteriore del fabbricato, per ragioni di tipo strutturale, che non apporta aumenti alla cubatura stessa e alle superfici utili ...</i> ” (cfr. all. 16)
Comunicazione di Fine Lavori a rustico	datata 30.09.2009
Domanda di Permesso di Costruire	del 15.10.2009 per ampliamento della “... <i>cubatura al secondo piano sul fronte posteriore per una superficie utile di 7,72 mq ...</i> ” (cfr. all. 17)

I lavori non sono stati ultimati e pertanto allo stato attuale l'immobile **non è agibile / abitabile**.



6.3 ELIMINAZIONE ABUSI EDILIZI E RELATIVI COSTI DI SANATORIA

Non risultano sussistere abusi edilizi.

6.4 REDAZIONE E/O AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE CATASTALE

L'esistente situazione planimetrica catastale è risultata NON conforme allo stato dei luoghi.

Pertanto, qualora fossero conclusi i lavori di ristrutturazione di cui al paragr. 6.2, sarà da eseguire l'aggiornamento catastale, a cura e spese dell'Aggiudicatario.

6.5_ REDAZIONE ED AGGIORNAMENTO DI CERTIFICAZIONE APE

Allo stato attuale, i lavori di ristrutturazione non sono stati ultimati e l'immobile non è abitabile / agibile.

Ai sensi delle "Linee Guida Nazionali per l'attestazione della prestazione energetica degli edifici", appendice A punto g), come previsto dall'art. 6 comma 12 del D.Lgs n. 192/2005, "... i fabbricati in costruzione per i quali non si disponga dell'abitabilità o dell'agibilità al momento della compravendita, purché tale stato venga espressamente dichiarato nell'atto notarile ...", sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE.

Pertanto, qualora fossero conclusi i lavori di ristrutturazione di cui al paragr. 5.2, sarà da eseguire la relativa certificazione APE, a cura e spese dell'Aggiudicatario.

6.6_ COSTI DI ADEGUAMENTO DEGLI IMPIANTI

Da includere nel conteggio dei lavori di ristrutturazione (da completare).

6.7_ VERIFICA DELLA COMODA DIVISIBILITA'

L'immobile - servito da due accessi su via Polignano e da accesso su via V. Macchia - è suscettibile di suddivisione.

6.8_ VERIFICA IMPONIBILITA' DELL'IVA

Il bene NON è soggetto ad imponibilità IVA.



7. VALUTAZIONE DEL BENE

Qui di seguito il sottoscritto Esperto procede alla valutazione di mercato del bene.

7.1_ STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Descrizione generale del criterio di stima: Valore di trasformazione

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato cespite può essere compravenduto alla attualità (data di valutazione) tra un acquirente ed un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'attenta attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguali capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Come meglio descritto al paragr. 5.2, l'immobile oggetto di valutazione non è abitabile in quanto i lavori di ristrutturazione / ampliamento non risultano ancora ultimati: infatti l'immobile - attualmente non cantierizzato - si trova allo stato di rustico per quanto attiene rivestimenti, pavimentazioni, infissi etc.; le opere impiantistiche (impianti idrico-fognari e relative apparecchiature idrosanitarie, i servizi elettrici, tecnologici etc.) devono essere completate.

Pertanto, per la determinazione del valore di mercato del LOTTO, procedo alla stima tramite il metodo del "più probabile valore di trasformazione"; tale procedura consente di determinare il valore del cespite oggetto di stima come differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (ovvero a lavori di ristrutturazione completati) e i costi di trasformazione (ovvero rimanenti costi di ristrutturazione).

Può pertanto essere proposta la seguente formulazione del criterio estimativo:

$$V_{ma} = (V_{mf} - a K_t) * 1 / (1 + r)^n \quad (1) \quad \text{dove:}$$

V_{ma} = valore di mercato del bene oggetto di stima allo stato di fatto attuale

V_{mf} = valore di mercato del bene dopo l'intervento di trasformazione

K_t = costi previsti per effettuare l'intervento di trasformazione

a = fattore correttivo per spese tecniche, profitto dell'impresa, oneri finanziari per anticipazione capitali etc.

$1 / (1 + r)^n$ = fattore di anticipazione

con r = saggio di capitalizzazione; n = periodo in anni necessario per l'inizio di redditività dell'investimento



Procedo dunque a valorizzare i precitati parametri di stima:

PARAMETRO	VALORE	FONTE
V _{mfunit} = valore di mercato unitario del bene dopo l'intervento di trasformazione	€/mq 1.350,00 Quotazione media rilevata a Conversano (zona semicentro) per immobili nuovi o completamente ristrutturati.	Listino "Borsa Immobiliare" della Camera di Commercio di Bari - Stimatrix, Borsa OMI Ag. Entrate, Annunci di vendita su siti specializzati etc.
a = fattore correttivo per spese tecniche, profitto dell'impresa, oneri finanziari per anticipazione capitali etc.	1,25	
n = anni per l'inizio di redditività dell'investimento	4 anni (per progettazione, pratiche autorizzative, esecuzione opere edili collaudo etc.)	
r = saggio di capitalizzazione	4 %	
K _t = costi unitari previsti per effettuare l'intervento di trasformazione	€/mq 200,00 (per ristrutturazione leggera)	Pubblicazioni varie (Ordini Ingegneri, Enti pubblici regionali etc.)
Legenda "Tipologie di ristrutturazione"		
<i>PESANTE: ristrutturazione avente l'obiettivo di risanare / restaurare integralmente il manufatto edilizio mediante sostituzione e rifacimento degli elementi orizzontali (solai, pavimenti, soffittature), rifacimento anche parziale degli elementi verticali esterni (murature di facciata, rivestimenti intonaci, tinteggiature) e degli elementi verticali interni (strutturali e non) con la creazione di locali per bagni e cucine, ed il rifacimento di tutti gli impianti.</i>		
<i>LEGGERA: ristrutturazione avente l'obiettivo di garantire una manutenzione di tipo straordinario mediante la sostituzione ed il rifacimento di alcuni elementi verticali interni (per la realizzazione di locali per bagno, cucina e di servizio), la sostituzione di alcuni elementi orizzontali interni non strutturali (pavimenti, soffittature, controsoffittature), il rifacimento di alcuni elementi verticali esterni non strutturali, il rifacimento totale o parziale delle coperture e la sostituzione di tutti gli impianti</i>		
<i>MEDIA: ristrutturazione intermedia tra leggera e pesante</i>		

Implementando tali valori nella formula (1) si ottiene:

$$V_{ma_{unit}} = (V_{mf_{unit}} - a K_t) * 1 / (1 + r)^n = (1.350 - 1,25 * 200) * 1 / (1+0,04)^4 = 940 \text{ €/mq}$$

Pertanto il più probabile valore di mercato attuale è:

$$V_{ma} = \text{€/mq } 940 * 268 \text{ mq} = \text{€ } 250.000,00 \text{ (in cifra tonda)}$$



7.2_ VALORE DI MERCATO

Dal procedimento di stima con metodo del <Valore di trasformazione> di cui al precedente paragrafo, si ricava il seguente VALORE DI MERCATO:

$$V_m = € 250.000,00$$

7.3_ SUPERFICIE COMMERCIALE

Come evidenziato dal calcolo di cui al paragr. 5.2, la superficie commerciale del bene è $S_c = \text{mq } 268$

7.4_ VALORE UNITARIO

Il Valore unitario del bene è il seguente:

$$V_u = V_m / S_c = € 250.000 / \text{mq } 268 = €/\text{mq } 930,00$$

7.5_ ADEGUAMENTI E CORREZIONI

Gli adeguamenti e correzioni da apportare al Valore base del bene sono i seguenti:

Decurtazione forfettaria del 15% per assenza garanzia vizi occulti, eventuali spese comuni insolite etc.	€ 37.500,00
Spese di regolarizzazione edilizia e catastale	Rientrano nei costi di ristrutturazione
Redazione attestato di prestazione energetico (APE)	Rientrano nei costi di ristrutturazione
Spese di cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 0
PER COMPLESSIVI	€ 37.500,00

7.6_ VALORE BASE D'ASTA

Il VALORE BASE D'ASTA (al netto degli adeguamenti / correzioni di cui al punto 7.5) è il seguente:

$$V_b = V_m - 37.500,00 = \text{euro } 250.000,00 - \text{euro } 37.500,00 = \text{euro } 212.500,00$$



Il sottoscritto Esperto dichiara:

- *di essere consapevole che una valutazione del bene oggetto di esecuzione condotta superficialmente o con errore metodologico può determinare grave pregiudizio al buon esito della vendita forzata*
- *di non avere agito in modo ingannevole o fraudolento*
- *di non avere agito in conflitto di interesse*
- *di non avere utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate*
- *di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità*
- *di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame o oggetto di osservazioni delle Parti*
- *che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso*
- *di non avere alcun interesse verso il bene in questione*
- *di avere agito in accordo agli standard etici e professionali*
- *di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile*
- *di aver ispezionato di persona l'immobile*

Ritenendo con la presente relazione di aver assolto l'incarico conferitomi, resto a disposizione della S.V.I. per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Bari, 28 novembre 2023

L'Esperto Stimatore del Giudice

Dr. Ing. Massimo Spada

