

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare

N° 331/2024 R.G.E.

G.E.

Dott. Antonio Ruffino

Custode Giudiziario

Dott. Alessandro Cacciapuoti

Promosso da:

BANCA DELL'ALTA MURGIA CREDITO COOPERATIVO

[Creditore procedente]

CONTRO

[Debitore esecutato]

PERIZIA DI STIMA

Bari, 04/02/2025



1	Premesse	4
1.1	Conferimento dell'incarico	4
1.2	Oggetto dell'incarico	4
1.3	Quesiti	5
2	Descrizione dell'attività peritale	14
2.1	Operazioni peritali	14
2.2	Accesso agli atti	14
3	Identificazione dei beni	15
3.1	Descrizione del bene	15
3.2	Certificato di destinazione urbanistica	17
3.3	Identificazione catastale	18
3.4	Oneri per regolarizzazioni	18
4	Intestazione dei beni	18
4.1	Controlli preliminari	18
4.2	Provenienza nel ventennio	19
4.3	Stato di possesso	20
5	Vincoli ed oneri giuridici	20
5.1	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:	20
5.1.1	Atti di vincolo urbanistico:	20
5.2	Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:	20
5.2.1	Iscrizioni:	20
5.2.2	Pignoramenti e sentenze di fallimento:	21
6	Altre informazioni per l'acquirente	21
6.1	Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia	21
7	Valutazione	22



7.1	Metodologia, criteri e fonti di valutazione	22
7.2	Calcolo delle consistenze	23
7.3	Determinazione del valore di mercato unitario	24
7.4	Valore complessivo dei beni	24
8	Lotti di vendita	25
9	Conclusioni	25
	Allegati	26



1 Premesse

1.1 Conferimento dell'incarico

Il sottoscritto Ing. Francesco Aportone, iscritto nell'elenco dei CTU del Tribunale di Bari al n° 2719 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 8846, con studio professionale a Bari in Via Sagarriga Visconti n° 94, nominato Esperto Stimatore dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n° 331/2024 di R.G.E. presso il Tribunale di Bari, come da decreto del 02/10/2024 e giusto giuramento del 08/10/2024 (**Allegato A**), redige la presente perizia di stima.

1.2 Oggetto dell'incarico

L'incarico di consulenza tecnica ha come oggetto la stima del bene sottoposto a pignoramento di beni immobili da parte della società BANCA DELL'ALTA MURZIA CREDITO COOPERATIVO, di proprietà della signora _____, ubicato a Bari (BA) al Viale Japigia n. 12, piano terzo, destinato ad appartamento ad uso residenziale, censito presso il Catasto Fabbricati dello stesso Comune come di seguito descritto:

- Foglio 34 particella 729 sub 7 (EX Foglio 34 p.lla 72 sub 7), p. 3, cat. A/3, classe 4, di vani 4,5, rendita di Euro 639,12.

Per poter meglio identificare l'immobile innanzi descritto si rimanda alla documentazione cartografica (**Allegato B**).



1.3 Quesiti

Con il citato decreto del 02/10/2024, l'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino disponeva consulenza tecnica secondo i quesiti sotto riportati:

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto:

A) In primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea [...].

In particolare, l'Esperto deve precisare:

- se la parte creditrice procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
oppure:
- se la parte creditrice procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla registrazione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;



- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'Esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento.

In ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di registrazione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente 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 la parte creditrice procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare



il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la registrazione del pignoramento);

- nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione;
- se il parte creditrice procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato; in difetto, l'Esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato; nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'Esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine e, laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al comproprietario, l'Esperto segnalerà tale circostanza al parte creditrice procedente ed al G.E.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., con la verifica di completezza nei sensi sopra precisati, dovrà essere effettuato di concerto



tra lo stimatore e il custode.

B) Compiuti i preliminari controlli specificati al punto A), provveda l'Esperto:

- 1) All'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) Ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;
- 3) Ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) Ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia;



evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione 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 all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) Ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) Ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento



con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

- 7) Ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'Esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'Esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) A verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la



ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) A verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) A determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo



e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) A formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) Ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli



connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

- 13) Ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) Ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 15) A depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 16) Ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali



soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

2 Descrizione dell'attività peritale

2.1 Operazioni peritali

Per lo svolgimento delle operazioni peritali è stato necessario un solo sopralluogo, di cui si allega verbale (**Allegato C**). Il sopralluogo è iniziato alle ore 10:00 del 25/10/2024, in tale circostanza è stato visionato l'immobile e sono stati eseguiti i rilievi metrici e fotografici (**Allegati D ed E**).

2.2 Accesso agli atti

Per completezza dell'indagine, con apposita istanza a mezzo PEC del 31/10/2024 è stato richiesto un accesso agli atti per la consultazione ed il ritiro della documentazione edilizio-urbanistica depositata presso gli uffici comunali (**Allegato F**).



3 Identificazione dei beni

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso residenziale in Bari (BA) al Viale Japigia n. 12, piano 3, censita presso il catasto fabbricati del Comune di Bari Foglio 34 particella 729 sub 7. L'unità immobiliare confina ad est e a ovest con altre unità immobiliari, a nord si affaccia su cortile interno e a sud su Viale Japigia.

3.1 Descrizione del bene

Il bene oggetto di valutazione è rappresentato da un appartamento facente parte di un fabbricato condominiale costruito sul finire degli anni '50, sviluppato su otto piani fuori terra, sito a Bari al Viale Japigia n. 12, in una zona semicentrale, a prevalente carattere residenziale, prossima alle principali strade di comunicazione ed ai servizi di pubblica utilità.

L'unità immobiliare è raggiungibile attraverso la viabilità pubblica cittadina e da essa per mezzo dell'androne condominiale prospiciente l'anzidetto Viale Japigia.

Da un punto di vista costruttivo, il fabbricato presenta una struttura mista intelaiata a travi e pilastri in c.a. con solai, sia intermedi che di copertura, del tipo piano latero-cementizi. Le murature di tamponamento sono in tufo, con intonaco di tipo civile liscio.

L'immobile è ubicato al piano terzo, è disposto su di un unico livello e trae accesso dalla prima porta sinistra per chi esce dall'ascensore. Dal punto di vista distributivo presenta uno sviluppo planimetrico di forma pressoché rettangolare. La porta di ingresso immette in un disimpegno dal quale è possibile accedere, in senso



antiorario, alla camera da letto matrimoniale che affaccia, con un balcone, su Viale Japigia, ad una seconda camera da letto con medesimo affaccio, ad un piccolo vano ripostiglio, al soggiorno, a da esso alla cucina con affaccio sul cortile interno del fabbricato e al bagno.

Le finiture interne sono tipiche dell'epoca di costruzione del fabbricato, con mattoni in graniglia di cemento, bagni rivestiti in piastrelle di ceramica e completi di sanitari e rubinetterie. Le murature interne sono intonacate con intonaco liscio del tipo civile e tinteggiate con pitture chiare o a colori tenui.

I serramenti interni sono in legno mentre quelli esterni sono in alluminio con doppio vetro camera e sistema di oscuramento a tapparella.

La dotazione impiantistica è rappresentata da impianto elettrico e impianto idrico-sanitario del tipo sottotraccia mentre l'impianto termico è del tipo a split.

In relazione all'epoca di costruzione nonché da quanto verificato in fase di sopralluogo, gli immobili risultano in un mediocre stato manutentivo sia per le componenti edilizie che per quelle impiantistiche, per tal motivo necessitano di interventi di adeguamento alle normative vigenti.

Stato legittimo degli immobili

Ai sensi dell'art. 9-bis, comma 1-bis, del DPR 380/2001, lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero



immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.

La costruzione del fabbricato di cui fanno parte gli immobili in oggetto risale al 1959, così come desumibile dalla planimetria catastale storica di primo impianto:

- Planimetria catastale storica di primo impianto del 18/07/1959 dell'immobile sito in Bari al Viale Japigia n. 14, in testa alla Ditta Marzano Gaetano;
- Abitabilità del 30/06/1959 relativa alla costruzione dell'edificio n. 14 di Viale Japigia in Bari.

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è lievemente difforme rispetto alla planimetria catastale storica di primo impianto. Infatti, risulta una diversa collocazione della finestra del bagno e una lieve variazione di alcuni tramezzi interni della zona cucina.

3.2 Certificato di destinazione urbanistica

Il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) non è necessario, in quanto trattasi di immobili con aree di pertinenza con superficie inferiore a 5.000 metri quadrati, in conformità a quanto previsto dall'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 (Testo Unico dell'Edilizia), che esclude dal rilascio del CDU per le aree di pertinenza di dimensioni inferiori a tale soglia.



3.3 Identificazione catastale

L'unità immobiliare risulta censita presso il Catasto Fabbricati del Comune di Bari (BA) come riportato nella tabella seguente:

Fg.	Pt.	Sub	Z. C.	Cat.	Classe	Cons.	Sup. Cat.	Rendita Catastale
34	729	7	2	A/3	4	4,5 vani	94 m ²	€ 639,12
Indirizzo					Viale Japigia n. 12, piano 3			

Dagli accertamenti effettuati in sede di sopralluogo risulta che lo stato dei luoghi è conforme alla documentazione catastale in atti (**Allegato G**).

3.4 Oneri per regolarizzazioni

Dai sopralluoghi effettuati, si può stimare che le difformità rilevate possono essere regolarizzate da un punto di vista edilizio ed urbanistico con una spesa onnicomprensiva ragionevolmente quantificabile in € 4.000,00.

4 Intestazione dei beni

4.1 Controlli preliminari

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., si precisa quanto segue:

- La parte creditrice procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva redatta dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia in data 13/09/2024.

Il controllo della documentazione di cui al presente paragrafo è stato effettuato di



concerto con il custode, compilando l'apposita check list.

4.2 Provenienza nel ventennio

Sulla scorta della documentazione in atti, nonché dalla certificazione notarile sostitutiva, si rileva che alla data del pignoramento l'immobile era intestato al soggetto esecutato a cui è pervenuto per:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pirro Anna del 12/04/2023 rep.16932/9377, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 21/04/2023 al n. 14879 di formalità; a favore di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro Rendita Immobiliare S.r.l. con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Decreto di Trasferimento Immobili emesso dal Tribunale di Bari, del 23/10/2019 rep.1770/2019, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 29/10/2019 al n. 34708 di formalità; a favore di _____ con sede in Bari per i diritti di 1/1 di piena proprietà; contro _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà.
- Atto notarile pubblico di Compravendita, rogito Dott. Carino Roberto, del 01/08/1979 rep 7008 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 08/08/1979 al n. 18942 di formalità; a favore di _____ per i diritti di 1/1 di piena proprietà;



contro per i diritti di 1/1 di piena
proprietà.

Si rileva a margine:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Carino Roberto del 17/09/2013 rep. 132697 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 19/09/2013 al n. 23639. Trattasi di Certificazione ai sensi dell'Art 59 bis della legge Notarile. Viene rettificato il Foglio che identifica l'appartamento venduto, indicato per errore con il n. 74, anziché con il n. 34.

4.3 Stato di possesso

Al momento del sopralluogo, l'immobile risultava occupato dalla proprietaria e dai propri familiari.

5 Vincoli ed oneri giuridici

5.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

5.1.1 Atti di vincolo urbanistico:

- Nessuno.

5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura della procedura:

5.2.1 Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria n. 7737 del 29/10/2019 a favore della BANCA DELL'ALTA MURCIA-CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA con sede in Altamura (BA), contro Rendita Immobiliare S.r.l. con sede in Bari; per Euro 160.000,00 di cui Euro 80.000,00 per capitale, derivante da concessione a



consumo di acqua vengono rilevate, conteggiate e richieste con cadenza trimestrale;

2. L'esecutato ad oggi è in regola con tutte le quote ordinarie e straordinarie dovute. Si specifica che restano da quantificare e richiedere le quote riguardanti i rendiconti consuntivi 2022 e 2023 che saranno oggetto di approvazione nell'assemblea in programma il prossimo 10/02/2025;
3. Allo stato attuale non vi sono spese straordinarie approvate; tuttavia, nell'assemblea succitata verranno discussi ed eventualmente approvati i lavori riguardanti la sostituzione delle montanti verticali della fogna.

Si rimanda alle comunicazioni ricevute dall'amministratore con i relativi allegati **(Allegato H)**.

7 Valutazione

7.1 Metodologia, criteri e fonti di valutazione

La valutazione è stata elaborata con il metodo del confronto di mercato con procedimento sintetico-comparativo. L'obiettivo è la stima del valore di mercato dei beni determinato sulla base del confronto con immobili comparabili, rispetto a specifiche caratteristiche, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso segmento di mercato, di cui si è operato opportuno aggiustamento dei prezzi. Le caratteristiche di confronto sono: ubicazione, caratteristiche del fabbricato, piano, stato manutentivo, livello impiantistico, dimensioni.

La superficie commerciale, parametro tecnico della stima, viene determinata come somma tra la superficie dei vani principali, al lordo delle murature interne e



perimetrali, e la superficie omogeneizzata, mediante coefficienti di ragguglio, delle pertinenze di uso esclusivo (di ornamento e di servizio).

Per quanto concerne le fonti utilizzate, al fine di effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, sono state condotte opportune indagini di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima, consultando annunci reperibili in rete sui siti delle agenzie immobiliari. Trattandosi di prezzi offerti e non di transazioni realmente avvenute, le suddette quotazioni sono state decurtate di una opportuna percentuale relativa alla trattativa immobiliare. Inoltre, per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sono stati confrontati con i valori di mercato espressi nelle schede della Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, riportate sul sito internet dell'Agenzia del Territorio e ottenute attraverso il portale Geopoi.

7.2 Calcolo delle consistenze

Si riporta il calcolo delle consistenze (**Allegato I**), in termini di somma delle superfici commerciali, determinate sulla base delle superfici lorde applicando opportuni coefficienti di ragguglio alle pertinenze esclusive.

Lotto	Tipo	Piano	Alt. [m]	Lorda [m ²]	Ragguglio	Comm. [m ²]
U	Abitazione	3	3,00	91,00	100%	91,00
	Balcone	3		11,00	30%	3,00
CONSISTENZA TOTALE [m²]						94,00



7.3 Determinazione del valore di mercato unitario

Dall'analisi del mercato immobiliare della zona è emerso che gli immobili simili a quelli in oggetto sono compravenduti tra 1.350,00 €/m² e 2.050,00 €/m².

Secondo le indicazioni fornite dall'Agenzia del Territorio all'interno della Banca dati delle quotazioni immobiliari, le unità immobiliari oggetto di valutazione appartengono alla Zona OMI B5 (Centrale/COMPRESA TRA LUNGOMARE N. SAURO-VIA SPALATO-RODI-OBERDAN-JAPIGIA-CADUTI DI TUTTE LE GUERRE) con un valore di mercato compreso tra 1.700,00 €/m² e 2.250,00 €/m² per la tipologia abitazioni di tipo "civile" con un normale stato conservativo.

A seguito dei confronti e degli aggiustamenti operati si ottiene un valore unitario pari a € 1.700,00 al metro quadro.

Per gli aggiustamenti eseguiti si rimanda all'elaborato specifico di valutazione (**Allegato J**).

7.4 Valore complessivo dei beni

Applicando il valore di mercato unitario alle consistenze calcolate si riporta una tabella del valore complessivo dei beni oggetto di stima.

Lotto	Dati catastali	Consistenza	V. unitario	V. tot
U	Fg. 34, Pt. 729, Sub 7	94,00 m ²	1.700,00 €/mq	160.000,00 €

RIDUZIONE DEL VALORE PER ASSENZA DELLA GARANZIA PER VIZI

Lotto	Dati catastali	V. merc	Coeff. Rid.	V. ridotto
U	Fg. 34, Pt. 729, Sub 7	160.000,00 €	15%	136.000,00 €



8 Lotti di vendita

LOTTO UNICO

Appartamento a destinazione residenziale in Bari (BA), Quartiere Japigia, al Viale Japigia n. 12, censito presso il catasto fabbricati del Comune di Bari al Foglio 34, Particella 729, Subalterno 7.

Valore di mercato: € 160.000,00.

Valore di vendita ridotto (-15%): € 136.000,00

Consistenza: 94,00 m².

Confini: L'unità immobiliare confina ad est e a ovest con altre unità immobiliari, a nord si affaccia su cortile interno e a sud su Viale Japigia.

9 Conclusioni

Il sottoscritto CTU, consultati i documenti in atti, svolti i sopralluoghi e ogni indagine necessaria alla redazione della presente perizia, costituita da n° 26 fasciate dattiloscritte, compreso il frontespizio ed esclusi gli allegati di cui al successivo elenco, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli dall'illustrissimo Giudice Dott. Antonio Ruffino.

Bari, 03/02/2025



Il CTU

Ing. Francesco Aportone



Allegati

Nell'elenco seguente si riportano gli allegati citati nel corpo del testo del presente elaborato.

- Allegato A.** Verbali di nomina e di giuramento;
- Allegato B.** Inquadramento territoriale dell'immobile;
- Allegato C.** Verbale di primo accesso;
- Allegato D.** Rilievo metrico;
- Allegato E.** Rilievo fotografico;
- Allegato F.** Istanza accesso agli atti presso il Comune di Bari e relativa doc.;
- Allegato G.** Documentazione catastale;
- Allegato H.** Corrispondenza con amministrazione condominiale;
- Allegato I.** Planimetrie di calcolo delle consistenze;
- Allegato J.** Tabelle di valutazione con indagini di mercato.

Bari, 03/02/2025



Sez. Ambientale, Industriale e dell'Informazione
Provincia di Bari
Francesco Aportone

