
TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIAREN. 141/2022 R.G.Es.

Giudice Es. Dott.ssa Marisa Attollino

ELABORATO PERITALE

Debitori eseguiti:

Creditore procedente:

Custode giudiziario: **Avv. Michelangelo Antonelli**

Consulente tecnico di Ufficio nominato: Ing. Vincenzo Lopopolo

Studio professionale: Via Luigi Ricchioni n.10 - 70124 Bari

PEC: vincenzo.lopopolo@ingpec.eu

Iscritto nell'Elenco dei Consulenti tecnici del Tribunale di Bari n. 3149

Iscritto nell'Elenco dei Periti per la Procura della Repubblica di Bari al n. 348

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia Barletta-Andria-Trani al n. 989

*Ill.ma Sig.ra Giudice Es.
Dott.ssa Marisa Attollino*

RELAZIONE PERITALE

1. Introduzione e quesiti

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. in datato 16/11/2023, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Vincenzo Lopopolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°141/2022 R.G.Es. del Tribunale di Bari, promossa c/ ,rinviando il procedimento all'udienza del 01.12.2022.

Ciò stante, il Consulente nominato provvedeva a trasmettere atto di giuramento e accettazione dell'incarico mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale in data 24/11/2023.

A seguito di trattative di bonario componimento, ad istanza dei creditori il Giudice Es., con provvedimento del 01.8.2022, disponeva la sospensione della procedura esecutiva in oggetto, ex art. 624 bis c.p.c..

In seguito, il debitore esecutato non ottemperava a quanto transattivamente stabilito e per tale motivo in data 19.12.2022, il legale di Parte creditrice depositava istanza di riassunzione in giudizio della presente procedura a cui però, non riceveva alcuna determinazione in merito.

Successivamente con istanza ex-novo presentata in data 12/01/2024 dalla Parte creditrice officiata si chiedeva di volere disporre la prosecuzione della procedura esecutiva e di procedere alle operazioni di vendita, sicchè all'udienza del giorno 04/07/2024, il Giudice dell'Esecuzione confermava le disposizioni già impartite agli ausiliari con ordinanza del 14/06/2022 e fissava per le disposizioni sulla vendita per il giorno 06/07/2025.

All'Esperto nominato venivano 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, assegnando altresì un fondo spese a proprio favore pari ad € 500,00, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico si autorizzava a:

- a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";
- b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Inoltre al sottoscritto, si chiedeva di rispondere ai quesiti formulati e seguito riportati integralmente:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei.

In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

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

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al codice comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.

In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare 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 Sindaco 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;

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 indivisi. 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. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.”

LOTTO 01

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA VENDITA:

Piena proprietà dell'appartamento facente parte del fabbricato ubicato in Bitonto alla via Ruggiero Bonghi n.28, posto al primo piano sul piano terra, avente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, con annesso ed antistante terrazzo livello composto da tre vani, salone ed accessori, confinanti con la predetta via R. Bonghi, altra e terza proprietà, cortile interno e gabbia scale, salvo altri e migliori confini.

Identificati al catasto fabbricati:

N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 49, particella 1809, sub. 24, via R. Bonghi, categoria A/3, classe 6, 6 vani, rendita € 573,27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale a prevalente uso residenziale a traffico limitato con spazi e parcheggi discreti.

Servizi della zona: farmacie (buono), palestra (buono), supermercato (ottimo), stadio (buono), ufficio postale (buono), spazi verdi (discreto).

La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali e commerciale.

3. STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta non abitato al momento dell'accesso peritale avvenuto in data 26/07/2024, il cui accesso è stato garantito dal delegato sig. _____, in qualità di cognato della persona eseguita (*Vedasi dichiarazioni rese dal soggetto a Verbale di accesso redatto dal Custode giudiziario*) che a sua volta risulta essere di stato libero così come estratto dal Certificato di stato civile, di residenza e di stato famiglia e di stato civile prodotto in atti e datato 06/08/2024.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: -----;

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Vedasi Atto di Compravendita in data 05/02/1996, al repertorio n. 33604, rogante Notaio Dott. Remigio Perchinunno;

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Vedasi Atto di Compravendita in data 05/02/1996, al repertorio n. 33604, rogante Notaio Dott. Remigio Perchinunno;

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura.

4.2.1. Pignoramenti:

Pignoramento derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili – Codice atto 726 a favore di _____ . c/ _____ del 05/04/2022, con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 15.04.2022 ai nn. 19793 del Registro Generale e n. 14692 del Registro Particolare.

4.2.3. Altre trascrizioni:

4.3. Giudizio di conformità urbanistico - edilizia e catastale.

4.3.1. Conformità urbanistico-edilizia: lo stato reale dei luoghi periziati in data 26/07/2024, risulta non conforme alla situazione urbanistico-edilizia acclarata in atti, a causa di una diversa distribuzione interna

delle partizioni interne nonché per la presenza di un vano tecnico esterno chiuso (*Vedasi accesso agli atti compiuto presso l'Ufficio tecnico di Bitonto*).

Per la regolarizzazione di tale difformità urbanistico-edilizia delle modifiche edilizie realizzate risulta opportuno procedere all'acquisizione del titolo edilizio in sanatoria D.G.C. del Comune di Bitonto n.13 del 10/02/2020 a redigersi presso il Pubblico Ufficio competente in materia.

Ciò stante, per tale attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 2'000,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

4.3.2. Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 26/07/2024 risulta non conforme alla planimetria catastale di primo impianto presente in atti a causa di una diversa distribuzione interna e dell'assenza della terrazza di proprietà esclusiva dell'appartamento staggito, pertanto risulterà opportuno procedere ad un riallineamento catastale dell'elaborato planimetrico nonché ad una revisione della consistenza in termini di superficie interna ed esterne dell'immobile staggito rispetto a quanto riportato in atti catastali.

Per lo svolgimento di tali attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva per onorario tecnico professionale e per oneri amministrativi pari a € 1'000,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

4.3.3. Opere edilizie: lo stato reale dei luoghi periziati in data 26/07/2024, presenta una superficie scoperta (terrazza) che risulta fisicamente collegata all'esterno ad altra unità immobiliare presente a piano medesimo ed avente altra proprietà, pertanto risulta opportuno prevedere la realizzazione di apposito divisorio non portante opportunamente ancorato e nel caso amovibile al fine di identificare e delimitare compiutamente il lotto di vendita, il tutto per una spesa presuntivamente pari a € 500,00, a decurtarsi rispetto al valore di mercato dell'immobile stimato.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con nota a mezzo PEC trasmessa in data 08/07/2022, il sig. _____ quale rappresentante legale del Condominio di via Ruggiero Bonghi n. 28 comunicava che le spese condominiali ordinarie e straordinaria residue e non riscosse per l'immobile staggito a carico di Parte eseguita ed ammontanti ad € 1'844,32.

Rilevato che il Condominio in questione è risultante terzo intervenuto nella procedura esecutiva de qua, in data 11/07/2023 depositava apposita istanza di rinuncia all'intervento a suo tempo depositata e accolta dall'Autorità adita.

Attesa la rilevata ripresa della procedura esecutiva avvenuta in data 08/07/2024, l'Esperto estimatore riformulava analogo e specifica istanza al legale rappresentante condominiale per volere fare conoscere eventuali spese di natura condominiale maturate a carico della Parte eseguita in persona, ricevendo riscontro puntuale in data 13/08/2024 in cui si comunicava che le spese insolite a carico della Parte eseguita ammontano a complessivi € 667,37, di cui al prospetto specifico redatto e riportato in atti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

6.1. Attuale proprietario:

_____, per la quota intera della proprietà giusto Atto di Compravendita in data 05/02/1996, al repertorio n. 4375, rogante Notaio Dott. Remigi Perchinunno

6.2. Precedenti proprietari:

_____, per la quota pari a 10/40 della proprietà,
_____, per la quota pari a 10/40 della proprietà,

per la quota pari a 10/40 della proprietà,
per la quota pari a 10/40 della proprietà, giusto Atto di Voltura in atti in data
28/10/1992, al repertorio n. 14266, rogante Notaio Dott.ssa Gasparre Maria

7. PRATICHE EDILIZIE

Con richiesta di Accesso agli Atti amministrativi formulata ai sensi della L. n°241/'90 e s.m.i., e il riscontro pervenuto da parte della competente Ripartizione Urbanistica ed edilizia privata del Comune di Bitonto in data 25/07/2024, si sono rintracciate le seguenti pratiche edilizie intestate e gli elaborati tecnici a corredo inerenti l'immobile staggito ovvero:

- Nulla osta lavori edili del 21/09/1967;
- Denuncia di ultimazione dei lavori in data 14/09/1969;
- Autorizzazione all'abitabilità del 18/06/1971.

Descrizione **Immobile** di cui al punto **A.1**

L'unità immobiliare oggetto di indagine è sita all'interno di uno stabile condominiale con struttura portante in cemento armato, sviluppatosi lungo cinque piani fuori terra ivi compreso il piano terra ed ubicato nella zona semicentrale di Bitonto.

Esso si compone di un piano terra ad uso box e locali commerciali e dai successivi cinque livelli destinati alla civile abitazione, in virtù di licenza di costruzione rilasciata dal Sindaco del Comune di Bitonto in data 13 agosto 1966 con il n. 100/1966, in conformità al progetto approvato e che lo stesso fabbricato è stato dichiarato abitabile in data 20 dicembre 1967, con certificato rilasciato in pari data dal Sindaco del Comune di Bitonto.

L'accesso all'unità immobiliare di indagine è invece garantito mediante porta posizionata a sinistra per chi giunge sul ballatoio salendo le scale e risulta composta da quattro vani più accessori, nonché di terrazza pertinente calpestabile.

Essa si presenta nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione, dato anche il fatto che risulta verosimilmente non abitato da diverso tempo e non meglio quantificabile dato il distacco delle utenze domestiche correlate.

L'immobile periziato risulta dotato di una doppia esposizione solare e visiva in quanto affaccia sia lungo via Bonghi che all'interno di un cortile condominiale, nonché dotato di tutti servizi tecnologici come di seguito meglio specificato.

Ciò stante, il presente lotto di vendita può essere così sintetizzato:

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Ingresso</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>9,84</i>	<i>1,00</i>	<i>9,84</i>
<i>Tinello</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>15,83</i>	<i>1,00</i>	<i>15,83</i>
<i>Cucinino</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>2,75</i>	<i>1,00</i>	<i>2,75</i>
<i>Disimpegno</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>5,47</i>	<i>1,00</i>	<i>5,47</i>
<i>Bagno</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>5,81</i>	<i>1,00</i>	<i>5,81</i>
<i>Soggiorno</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>39,02</i>	<i>1,00</i>	<i>39,02</i>
<i>Terrazza</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>33,92</i>	<i>0,5</i>	<i>16,96</i>
<i>Camera singola 1</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>13,59</i>	<i>1,00</i>	<i>13,59</i>
<i>Camera matrimoniale</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>19,86</i>	<i>1,00</i>	<i>19,86</i>
<i>Ripostiglio</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>4,30</i>	<i>1,00</i>	<i>4,30</i>
<i>Ripostiglio esterno 1</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>2,10</i>	<i>1,00</i>	<i>2,10</i>

<i>Ripostiglio esterno 2</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>1,70</i>	<i>1,00</i>	<i>1,70</i>
<i>Balconi</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>10,01</i>	<i>0,25</i>	<i>2,50</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (non portanti e interne)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>8,58</i>	<i>1,00</i>	<i>8,58</i>
<i>Muratura in proprietà condivisa ai fini del calcolo della superficie commerciale (perimetrali)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>8,35</i>	<i>0,50</i>	<i>4,17</i>
	<i>Sup. reale netta</i>	<i>181,13</i>		<i>152,48</i>

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Strutturali verticali:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Travi:

materiale: c.a., condizioni: buone.

Solai:

tipologia: soletta in c.a. misto, condizioni: buone.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, condizioni: sufficienti.

Balconi:

materiale: c.a., condizioni: sufficienti.

Scale:

tipologia: a rampe parallele, materiale: c.a., ubicazione: interna, ascensore: presente, condizioni: buone.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello esterno:

tipologia: a battente, materiale: acciaio, apertura: elettrica, condizioni: buone.

Infissi esterni:

tipologia: doppia anta a battente, con vetrocamera materiale: alluminio, protezione: tapparelle, materiale protezione: plastica, condizioni: buone.

Infissi interni:

tipologia: a battente, materiale: legno tamburato, condizioni: buone.

Pareti esterne:

materiale: muratura blocco forato (poroton), rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: ottime.

Pavim. Interna:

materiale: gres cotto, condizioni: buone.

Portone di ingresso:

tipologia: doppia anta a battente, materiale: alluminio, accessori: senza maniglione antipanico, condizioni: ottime.

Impianti:

Citofonico:

tipologia: videocitofono, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Condizionamento:

tipologia: autonomo, alimentazione: elettrico rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: split, condizioni: buone, conformità: non a norma.

Gas:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: GPL, rete di distribuzione: tubi in rame, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Elettrico:

tipologia: sottotraccia, tensione: 220V, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Fognatura:

tipologia: mista, rete di smaltimento: tubi in PVC, recapito: collettore o rete comunale, ispezionabilità: sufficiente, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Idrico:

tipologia: sottotraccia, alimentazione: diretta da rete comunale, rete di distribuzione: tubi in ferro zincato, condizioni: sufficienti, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Telefonico:

tipologia: sottotraccia, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

Termico: tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: termosifoni in acciaio, condizioni: buone, conformità: rispettoso delle vigenti normative.

8. VALUTAZIONE ESTIMATIVA

8.1. Criterio di Stima

La stima del più probabile valore di mercato dell'immobile periziato è stata effettuata con il criterio Stima sintetica comparativa parametrica mediante un'attenta indagine di mercato presso agenzie immobiliari locali con l'individuazione di possibili beni immobili aventi analoghe caratteristiche intrinseche in termini di consistenza, natura ed ubicazione e di caratteristiche oggettive delle aree, tenuto conto sia della collocazione rispetto allo strumento urbanistico vigente che dello stato delle opere di urbanizzazione.

Tale criterio di riferimento si è ritenuto opportuno confrontarlo, sia pur in maniera indicativa e statistica, con le informazioni desunte dalla Banca dati delle Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, in conformità con quanto stabilito dalla Quinta Sezione civile della Cassazione con Sentenza n. 21569/2016 e pubblicata il 26/10/2016, che ha ribadito *"...le quotazioni OMI, risultanti dal sito web dell'Agenzia delle Entrate, ove sono gratuitamente e liberamente consultabili, non costituiscono fonte tipica di prova ma strumento di ausilio ed indirizzo per l'esercizio della potestà di valutazione estimativa, sicché, quali nozioni di fatto che rientrano nella comune esperienza, utilizzabili dal giudice ai sensi dell'art. 115, comma 2, c.p.c., sono idonee solamente a condurre ad indicazioni di valori di larga massima"* (Cassazione Sez. 6 – 5, Ordinanza n. 25707 del 21/12/2015) ed anticipando quanto poi recepito con Circolare n. 16 del 28/04/2016 da parte della medesima Agenzia.

Per opportuna conoscenza, si riportano le informazioni di interesse per l'ultimo semestre disponibile:

- Il Semestre 2023:
- Codice di zona B1;
 - Microzona catastale n. 1;
 - Tipo di destinazione prevalente: abitazioni civili;
 - Valore di mercato: 2.500,00 €/mq – 1.800,00 €/mq;
 - Superficie: lorda.

Sulla scorta dell'intervallo di valori di mercato segnalati, la diminuzione del valore di mercato che il bene può aver subito, considerando un buono stato di finitura, sarebbe pari alla differenza tra il massimo valore e il minore registrati dall'O.M.I., ovvero $(2.500,00 - 1.800,00) \text{ €/mq} = 700 \text{ €/mq}$.

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione, la tipologia degli impianti, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore di mercato unitario €/mq. 2.000,00.

8.2. Valutazione corpo

A. Appartamento piano terzo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata): Peso ponderale: 1

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente (Sup. lorda)	Valore unitario	Valore complessivo
--------------	---	-----------------	-----------------------

Unità Immobiliare	152,48	€ 2.000,00	€ 304'960,00
-------------------	--------	------------	--------------

- Valore corpo:	€ 304'960,00
- Valore accessori:	€ 0,00
- Valore complessivo intero:	€ 304'960,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Unità Immobiliare	152,48	€ 304'960,00	€ 304'960,00

8.3. Adeguamenti e correzioni della stima

Riduzione forfettaria del valore di stima pari al 15% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria di:

€ 60'992,00

Spese insolute di cui al paragrafo 5) e non eliminabili nel processo esecutivo in itinere a carico dell'esecutato:

€ 667,37

Oneri amministrativi e professionali presumibili ed atti a regolarizzare le difformità edilizio-urbanistiche evidenziate, di cui al paragrafo 4.3.1

€ 2.000,00

Oneri amministrativi e professionali presumibili ed atti a regolarizzare le difformità catastali evidenziate, di cui al paragrafo 4.3.2

€ 1.000,00

Oneri edilizi utili alla piena identificazione e delimitazione del lotto di vendita, di cui al paragrafo 4.3.3

€ 500,00

8.4. Prezzo base d'asta del lotto

Valore dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

€ 239'800,00

Bari, lì 31/08/2024

L'Esperto estimatore
F.to Ing. Vincenzo Lopopolo

Allegati:

1. Documentazione fotografica (n. 19 reperti);
2. Elaborato grafico relativo al rilievo architettonico allo stato attuale;
3. Verbale di sopralluogo;
4. Atto di provenienza, visure, estratti e planimetrie catastali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Tabelle OMI.