



**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

---

## TRIBUNALE DI BARI

---

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Dalena Maurizio, nell'Esecuzione Immobiliare 191/2023 del R.G.E.

promossa dalla

**\*\*\*omissis\*\*\***

contro

**\*\*\*omissis\*\*\***





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## SOMMARIO

<b>TRIBUNALE DI BARI.....</b>	<b>1</b>
<b>SOMMARIO.....</b>	<b>2</b>
<b>PREMESSA.....</b>	<b>4</b>
<b>INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA.....</b>	<b>6</b>
<b>IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA.....</b>	<b>7</b>
DESCRIZIONE LOTTO 2.....	7
DATI CATASTALI.....	7
NORMATIVA URBANISTICA.....	7
TITOLARITA' E CONFINI.....	8
CONSISTENZA DELL'IMMOBILE.....	8
CORRISPONDENZA CATASTALE.....	8
CONDIZIONI DELL'IMMOBILE.....	9
CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI.....	9
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	9
REGOLARITA' EDILIZIA.....	10
STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.....	10
PROVENIENZE VENTENNALI.....	10
VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE.....	12
VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI.....	13
COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE.....	13
<b>STIMA.....</b>	<b>14</b>
FORMAZIONE DEL LOTTO.....	14
VALUTAZIONE LOTTO 2.....	14
<b>CONCLUSIONI.....</b>	<b>18</b>
<b>RIEPILOGO BANDO D'ASTA.....</b>	<b>19</b>





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/23 DEL**  
**R.G.E..... 20**

    LOTTO 2 – PREZZO BASE D’ASTA: € 36.000,00 ..... 20

**FORMALITA’ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO..... 21**

**ALLEGATI..... 22**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

In data 27/07/2023, il sottoscritto Arch. Dalena Maurizio, con studio in via Napoleone Bonaparte 17 – 70017 Putignano (BA), email arch.mauriziodalena@gmail.com, PEC arch.mdalena@pec.it, Tel. 0808094649 - 3284648296, Fax 0809080264, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 02/08/2023 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott.re Antonio Ruffino presso il Tribunale di Bari.

## **PREMESSA**

Lo scrivente CTU, dopo aver accettato l'incarico, ha preso contatto con il Custode Giudiziario nominato, Avv. Giuseppe Giustino, e insieme ha fissato la data del sopralluogo presso l'immobile oggetto di stima per il giorno 02/10/2023 alle ore 11:00. Il sottoscritto CTU, a seguito di impedimenti personali improvvisi, non avendo avuto la possibilità di partecipare al sopralluogo nella data sopra riportata, ha poi stabilito una nuova data di sopralluogo per il giorno 05/12/2023. Durante il sopralluogo, sono state espletate tutte le operazioni peritali necessarie. Il dettaglio dell'accesso è ampiamente discusso nella relazione del Custode Giudiziario e nel verbale di accesso del Custode redatto di concerto con il sottoscritto CTU allegato alla presente relazione.

In tale occasione, lo scrivente CTU, ha provveduto alla verifica della consistenza degli immobili pignorati, effettuando un accurato rilievo metrico e fotografico degli stessi. Tutte le misurazioni eseguite sono state registrate su separati fogli.

Lo scrivente ha raccolto, inoltre, tutti gli elementi necessari ed utili al fine di determinare le caratteristiche principali dei beni pignorati, la regolarità urbanistica, la qualità e lo stato di conservazione degli elementi di finitura, la rispondenza degli impianti rilevati alla vigente normativa, nonché la funzionalità e lo stato di conservazione degli stessi.

Successivamente, ha provveduto all'integrazione ed aggiornamento della documentazione in suo possesso, attraverso il reperimento delle pratiche edilizie relative all'immobile in oggetto, attraverso istanza di accesso agli atti depositata presso l'ufficio tecnico del comune di Giovinazzo.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono i seguenti:

- Box auto sito in Giovinazzo alla via Eustachio n24/F, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 3, particella 799, sub 8, categoria c/6, classe 4, consistenza 48mq, superficie catastale totale mq 53. Accatastati erroneamente al il civico 24/D-24/E.
- Posto auto sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale totale mq 27.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- Deposito sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 500, sub 56, categoria C/2, classe 8, consistenza 5mq, superficie catastale totale mq 6.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

---

In virtù della natura degli immobili e della loro dislocazione urbana, **sulla scorta della documentazione presente in atti e di quella acquisita durante il corso delle operazioni peritali**, lo scrivente CTU è in grado di affermare che i beni pignorati oggetto della seguente procedura esecutiva immobiliare, possono formare tre diversi lotti di vendita.

Il **LOTTO 1** è formato dal seguente bene:

- Box auto sito in Giovinazzo alla via Eustachio n24/F, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 3, particella 799, sub 8, categoria c/6, classe 4, consistenza 48mq, superficie catastale totale mq 53.

Il **LOTTO 2** è formato dal seguente bene:

- Posto auto sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale totale mq 27.

Il **LOTTO 3** è formato dal seguente bene:

- Deposito sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 500, sub 56, categoria C/2, classe 8, consistenza 5mq, superficie catastale totale mq 6.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI STIMA

### DESCRIZIONE LOTTO 2

Ai fini della valutazione, si precisa che dall'analisi della documentazione catastale e urbanistica ma soprattutto dal rilievo effettuato in loco, l'immobile oggetto di vendita facente parte del lotto 2 deve essere considerato a tutti gli effetti un box auto, in quanto locale chiuso da murature perimetrali e accessibile da saracinesca e da strada attraverso corsia box dell'autorimessa condominiale in cui è ubicato.

Il box auto è sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2. All'immobile si accede, dalla via Luigi Marziani, attraverso serranda ad apertura automatica (foto 1). L'immobile è accatastato con categoria c/6 (garage e box auto), classe 3.

Dalla corsia di manovra (foto 2), si accede, al box auto di 23mq dotata di serranda in acciaio (primo box auto a destra dall'ingresso) (foto 3). Le pareti sono intonacate e il pavimento è rivestito con piastrelle chiare in graniglia cementizia (molteplici piastrelle presentano macchie nere di olio). L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante.

### DATI CATASTALI

CATASTO FABBRICATI (CF)										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO					
	SEZ. URB.	FOGLIO	PARTIC.	SUB	ZONA CENS.	MICRO ZONA	CATEG.	CLASSE	CONSISTEN.	RENDITA
1		2	656	2			C/6	3	23 mq	€ 58,20

### NORMATIVA URBANISTICA

La particella n. 656 appartenente al foglio 2 su cui insiste l'immobile oggetto di pignoramento, ricade all'interno delle seguenti zone:

P.R.G.: zona B2 – intensiva di completamento.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## TITOLARITA' E CONFINI

Gli immobili oggetto del pignoramento, appartengono a:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

Gli immobili vengono posti in vendita per i seguenti diritti:

- \*\*\*omissis\*\*\* (proprietà 1/1) Codice fiscale: \*\*\*omissis\*\*\*

Si rimanda al certificato contestuale di residenza e stato di famiglia per la composizione del nucleo familiare.

L'Immobile oggetto di procedura censito al NCEU al foglio 2, particella 656 subalterno 2 confina su due lati (nord-est e sud-est) con la corsia di manovra, sul lato nord-ovest con altro box auto (stesso condominio) e sul lato sud-ovest con altra unità immobiliare non appartenente alla stessa ditta.

## CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

BOX AUTO PIANO T: FG. 2 PTC 656 SUB 2

DESTINAZIONE	SUP. NETTA (mq)	SUP. LORDA (mq)	INCIDENZA	SUP. CONVENZIONALE (mq)	H UTILE (m)	ESPOSIZ.	STATO
BOX AUTO	23.10	25.12	100%	25.12	2.50	N-E	BUONO
TOTALE SUPERFICIE CONVENZIONALE				25.12	2.50	N-E	BUONO

## CORRISPONDENZA CATASTALE

In virtù di quanto rilevato in sede di sopralluogo del 05/12/2023, si precisa che l'immobile risulta essere in parte difforme rispetto tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo. La difformità rilevata al box auto sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, riguarda il diverso posizionamento dei pilasti tra quanto riportato nelle planimetrie catastali e quanto rilevato in sede di sopralluogo e la presenza di un tramezzo di connessione tra il muro perimetrale e il pilastro posto al centro del locale lungo circa 40cm.





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Trattandosi di "tolleranze costruttive" così come esplicitate all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2021. Come specificato nel paragrafo "Regolarità edilizia", le stesse non necessitano di alcuna pratica in sanatoria.

## **CONDIZIONI DELL'IMMOBILE**

---

Nel corso del sopralluogo effettuato, si è acclarato uno status manutentivo e conservativo medio generale buono.

La valutazione ha tenuto conto anche delle condizioni di salubrità generale degli ambienti e della luminosità degli stessi nonché delle dotazioni impiantistiche presenti.

## **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, IMPIANTISTICHE, FINITURE E DOTAZIONI PREVALENTI**

---

L'immobile sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, oggetto di perizia è situato nella zona periferica del comune di Giovinazzo. La struttura dell'immobile è di tipo intelaiato.

Nello specifico si possono individuare le seguenti caratteristiche:

- Altezza interna utile immobile: si veda la tabella riportata sopra al paragrafo "Consistenza dell'immobile".
- Strutture verticali: struttura intelaiata mista.
- Pareti esterne: intonacate;
- Pareti interne: intonacate;
- Pavimentazione interna: piastrelle chiare;
- Infissi esterni: serranda.
- Dotazione impiantistica: impianto elettrico.

## **ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA**

---

In merito all'attestato di prestazione energetica, va specificato quanto segue.

Il DM 26/6/2015 ha introdotto tra le tipologie di immobili che possono essere **esclusi dall'APE**:

- gli edifici che risultano non compresi nelle categorie di edifici classificati sulla base della destinazione d'uso di cui all'articolo 3 del DPR 412/93, il cui utilizzo standard non prevede l'installazione e l'impiego di sistemi tecnici, quali i **depositi**, fatto salvo le porzioni





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

eventualmente adibite ad uffici e assimilabili, purché scorporabili ai fini della valutazione di efficienza energetica.

In virtù di quanto previsto dal DM sopra menzionato, l'immobile oggetto di stima, costituente il lotto di vendita n.2, **non è soggetto alla redazione dell'APE.**

## **REGOLARITA' EDILIZIA**

---

La costruzione dell'edificio all'interno del quale è ubicato l'immobile risale al 1969.

Lo stato attuale dell'immobile, rilevato durante il sopralluogo effettuato, come si evince dalla documentazione fotografica ivi allegata, presuppone che lo stesso abbia bisogno di semplici opere di manutenzione ordinaria, per la conservazione dello stesso.

A seguito di richiesta di accesso agli atti presentata all'ufficio tecnico del Comune di Giovinazzo, il sottoscritto CTU è riuscito a recuperare la seguente documentazione urbanistica attestante la realizzazione dell'immobile:

- Concessione edilizia n. 145/67 del 12/07/1969
- Concessione edilizia n. 526/07 del 31/08/2007
- Condonò edilizio n. 217/2004
- DIA di variante n. 797/07
- Certificato di Agibilità del 09/02/2009

Per quanto concerne il confronto tra le pratiche edilizie menzionate e la situazione rilevata, si riscontrano le stesse difformità già rilevate nel confronto con la planimetria catastale. Le stesse però possono ritenere di lieve entità e comunque rientranti nelle cosiddette "tolleranze costruttive" così come esplicitate all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2021. Ne consegue che le stesse non necessitano di alcuna pratica in sanatoria.

## **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

---

L'immobile oggetto della procedura è attualmente occupato dal \*\*\*omissis\*\*\*.

## **PROVENIENZE VENTENNALI**

---

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI
---------	------------	------





Arch. Maurizio Dalena  
Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano  
p.IVA 0719507722  
tel: 3284648296 fax: 0809080264  
mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it

PERIODO	PROPRIETA'	ATTI			
Dal 10/11/2008 ad oggi	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b><u>DIVISIONE DEI BENI</u></b>			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Notaio Mauro Roberto Zanna	10/11/2008	1219	
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati	Trani	17/11/2008	54382	36625
Dal 18/05/2007 Al 10/11/2008	***omissis*** (proprietà 1/3)  ***omissis*** (proprietà 1/3)  ***omissis*** (proprietà 1/3)	<b><u>COMPRAVENDITA</u></b>			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Notaio Longo Debellis Franco	18/05/2007	14724	
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati	Bari	24/05/2007	20023	
Dal 24/02/1982 Al 18/05/2007	***omissis*** (proprietà 1/1)	<b><u>COMPRAVENDITA</u></b>			
		ROGANTE	DATA	N° Rep.	VOLUME
		Notaio Serrone	24/02/1982	42438	
		<b><u>TRASCRIZIONE</u></b>			
	TIPO CATASTO	PRESSO	DATA	REG. GEN.	REG. PART.
	Fabbricati	Bari	08/03/1982	4676	

Per quanto riguarda gli immobili oggetto di pignoramento:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

- la situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta variata;
- la situazione della proprietà risulta attualmente invariata alla data del pignoramento.

## **VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

---

Nel ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento contro \*\*\*omissis\*\*\*, l'unità immobiliare sopra descritta ha formato oggetto, inoltre, delle seguenti formalità pregiudizievoli:

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/01/2014 - Registro Particolare 162 Registro Generale 2131  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 01/04/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 13429  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO del 11/02/2016 - Registro Particolare 734 Registro Generale 6861  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO del 23/03/2016 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 12306  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 28/01/2022 - Registro Particolare 460 Registro Generale 4276  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

del 16/05/2023 - Registro Particolare 17839 Registro Generale 23503

Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 16/05/2023 R.G. 23503 – R.P. 17839.

A favore di \*\*\*omissis\*\*\*

Contro \*\*\*omissis\*\*\*

## **VINCOLI ED ONERI CONDOMINIALI**

---

Per quanto concerne i vincoli e gli oneri condominiali gravanti sull'immobile, il debitore ha dichiarato che la gestione delle spese condominiali non tenuta da un amministratore condominiale, ma dai condomini stessi. L'unica spesa condominiale sostenuta sull'immobile oggetto di pignoramento è la corrente elettrica, per la quale il debitore ha dichiarato di essere in regola con il pagamento.

## **COSTI IN SANATORIA PER DIFFORMITA' EDILIZIE**

---

No vi sono costi per difformità edilizie da sanare. Si rimanda al paragrafo "Regolarità edilizia".





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## STIMA

### FORMAZIONE DEL LOTTO

Il **LOTTO 2** è formato dai seguenti beni:

- Box auto sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale totale mq 27.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal **\*\*\*omissis\*\*\***, con diritto di proprietà pari a 1/1.

### VALUTAZIONE LOTTO 2

Al fine della determinazione del "più probabile valore di mercato", il sottoscritto tecnico incaricato ha eseguito accurata ricerca presso l'Agenzia delle Entrate di Bari, al fine di reperire recenti compravendite di immobili simili, appartenenti al medesimo segmento di mercato, sulla scorta delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni stessi. La ricerca, volta all'ottenimento di dati utili al fine dell'applicazione del metodo denominato "Market Comparison Approach" (M.C.A.), che permette di determinare il valore attraverso il confronto tra i beni oggetto di stima ed altri beni simili, non ha prodotto un numero di dati utili all'applicazione del metodo stesso.

La quantificazione del valore di mercato del cespite in oggetto è stata eseguita attraverso la media del valore economico trovato con l'utilizzo del metodo di stima sintetico-comparativa e di quello calcolato con il metodo per capitalizzazione del reddito. Il valore economico trovato è stato successivamente confrontato con quello di mercato desunto da immobili simili in vendita presso le agenzie immobiliari di Giovinazzo.

1. La stima sintetico-comparativa per punti di merito è stata supportata dai valori dettati dalla Banca Dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Con riguardo alla tipologia di bene periziata, si considerano i seguenti dati di partenza:

- Zona B1
- Tipologia: BOX
- Stato conservativo: normale
- Valore di mercato: min. €/mq 1050,00 - max. €/mq 1.550,00





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

Il valore del bene è dato da:

$$V_m = V_{ma} \times \sum S_i K_i$$

Dove:

$V_m$  = il valore del bene oggetto di stima

$V_{ma}$  = il valore del bene con caratteristiche migliori (considerando i dati della Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate)

$\sum S_i K_i$  = Sommatoria dei coefficienti delle caratteristiche migliori

Le caratteristiche considerate per la stima dell'immobile sono:

- $K_e$  = Caratteristiche posizionali estrinseche (dipendenti dalla localizzazione)
- $K_i$  = Caratteristiche posizionali intrinseche (panoramicità, luminosità etc)
- $K_t$  = Caratteristiche tipologiche (tipologia costruttiva e impiantistica)
- $K_p$  = Caratteristiche produttive (pregio e fattura dei materiali, costi gestionali etc)

Ne consegue questa tabella:

	Bene max	Bene min	Bene stimato
$K_e$	0,35	0,175	0,35
$K_i$	0,25	0,125	0,20
$K_t$	0,25	0,125	0,20
$K_p$	0,15	0,075	0,15
	$\sum K_{max} = 1,00$	$\sum K_{min} = 0,5$	$\sum K = 0,90$

Il valore del bene da stimare vale l' 90,0 % del valore del bene con caratteristiche simili migliori.

Preso atto delle condizioni manutentive rilevate (nel complesso buone), si prenderà in considerazione il seguente valore unitario:

$$1.550,00 \text{ €/mq} \times 90,0\% = 1.395,00 \text{ €/mq}$$

Il valore di stima dell'immobile è il seguente:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
<b>box</b> <b>(fg 2 ptc 656 sub 2)</b>	<b>25,12</b>	<b>1.395,00</b>	<b>1/1</b>	<b>35.042,40</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)</b>				<b>35.042,40</b>





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

2. La stima per capitalizzazione del reddito comprende i metodi, le tecniche e le procedure per analizzare la capacità di generare benefici monetari di un immobile e la possibilità di convertire questi benefici nel valore capitale.

Nel caso in esame, la consultazione della banca dati OMI porta ad individuare come valori per le locazioni minimi e massimi, i seguenti:

- Valore di locazione: min. €/mq 3,5 - max. €/mq 5,2

Per il calcolo della stima del valore del bene pignorato si è tenuto conto inoltre del:

- reddito lordo annuo dell'immobile;
- percentuale media di spese annue (comprendente le spese per manutenzione ordinaria e straordinaria, le spese per servizi e amministrazioni, le aliquote per imposte e tasse);
- saggio di capitalizzazione medio per il tipo di fabbricato (ricavato dalla somma degli incrementi e dei decrementi che definiscono le caratteristiche dell'immobile);

<b>REDDITO LORDO ANNUO DELL'IMMOBILE (<math>R_{L_{TOT}}</math>)</b> (5,2 x 90% x 25.12 x 12)	<b>1.410,74 €</b>
<b>PERCENTUALE MEDIA DI SPESE ANNUE (<math>S_{\%}</math>)</b>	<b>10%</b>
<b>SPESE TOTALI ANNUE (<math>S_{TOT}</math>)</b>	<b>141,07 €</b>
<b>REDDITO MEDIO ANNUO RICAVABILE DAL FABBRICATO (<math>R_N = R_{L_{TOT}} - S_{TOT}</math>)</b>	<b>1.269,67 €</b>
<b>SAGGIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>r</math>)</b>	<b>5%</b>
<b>(B) VALORE MEDIO DI CAPITALIZZAZIONE (<math>V_N = R_N / r</math>)</b>	<b>25.393,30 €</b>

Dalla media dei valori di stima (A) e (B), ottenuti attraverso il metodo di stima sintetico comparativo e per capitalizzazione del reddito, si ottiene il valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto:

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA (A)</b>	<b>35.042,40 €</b>
<b>VALORE LOTTO CON METODO PER CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO (B)</b>	<b>25.393,30 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>30.217,85 €</b>

Il valore del lotto derivante dalla stima sopra riportata è pari a € 30.217,85.

Attraverso agenzie immobiliari sono stati reperiti immobili simili per caratteristiche e posizione come da tabella sotto riportata.

BOX AUTO 1	26 mq	40.000,00 €
BOX AUTO 2	18 mq	50.000,00 €
BOX AUTO 3	34 mq	75.000,00 €





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

In base ai valori sopra riportati risulta che il prezzo medio di vendita di un box auto nella stessa zona urbana e di caratteristiche similari è pari 2.170,00 €/mq.

Applicando tale prezzo di vendita all'immobile oggetto di stima risulterebbe:

IDENTIFICATIVO CORPO	SUPERFICIE CONVENZ. (mq)	VALORE UNITARIO (€/mq)	QUOTA IN VENDITA	VALORE INTERO COMPLESSIVO (€)
<b>box</b> <b>(fg 2 ptc 656 sub 2)</b>	<b>25,12</b>	<b>2.170,00</b>	<b>1/1</b>	<b>54.510,40</b>
<b>(A) VALORE COMPLESSIVO LOTTO (€)</b>				<b>54.510,40</b>

<b>VALORE LOTTO CON METODO STIMA SINTETICO-COMPARATIVA E CAPITALIZZAZIONE DEL REDDITO</b>	<b>30.217,85 €</b>
<b>VALORE LOTTO SECONDO IL PREZZO DI MERCATO ATTUALE</b>	<b>54.510,40 €</b>
<b>VALORE MEDIO DI MERCATO DEL LOTTO</b>	<b>42.364,12 €</b>

Su tale valore va effettuato il 15% di abbattimento forfettario in ossequio a quanto espressamente richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico: € 42.364,12 – 15% = 36.009,50 €

**E' possibile considerare come valore finale di stima, il valore arrotondato pari a:**

**€ 36.000,00**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## CONCLUSIONI

---

---

Il sottoscritto precisa che è stata inviata:

- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al creditore **\*\*\*omissis\*\*\*** a mezzo pec;
- copia della relazione generale di perizia e relativi allegati al debitore, **\*\*\*omissis\*\*\*** a mezzo pec.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione generale di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 07/05/2024

Arch. Maurizio Dalena





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## RIEPILOGO BANDO D'ASTA

---

### LOTTO 2

- Box auto sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale totale mq 27.

Il box auto è sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2. All'immobile si accede, dalla via Luigi Marziani, attraverso serranda ad apertura automatica (foto 1). L'immobile è accatastato con categoria c/6 (garage e box auto), classe 3.

Dalla corsia di manovra (foto 2), si accede, al box auto di 23mq dotata di serranda in acciaio (primo box auto a destra dall'ingresso) (foto 3). Le pareti sono intonacate e il pavimento è rivestito con piastrelle chiare in graniglia cementizia (molteplici piastrelle presentano macchie nere di olio). L'immobile è dotato di impianto elettrico funzionante.

Al momento del sopralluogo l'immobile è occupato dal \*\*\*omissis\*\*\*, con diritto di proprietà pari a 1/1.

**Prezzo base d'asta: € 36.000,00**





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ ESECUZIONE IMMOBILIARE 191/23 DEL R.G.E.**

**LOTTO 2 – PREZZO BASE D’ASTA: € 36.000,00**

<b>LOTTO UNICO – APPARTAMENTO PIANO PRIMO</b>			
<b>UBICAZIONE</b>	Giovinazzo – Via L. Marziani n.50		
<b>DIRITTO REALE</b>	Proprietà	<b>QUOTA</b>	1/1
<b>TIPOLOGIA IMMOBILE</b>	Box auto	<b>SUPERFICIE</b>	25.12 mq
<b>DATI CATASTALI</b>	Box auto sita in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2, categoria C/6, classe 3, consistenza 23mq, superficie catastale totale mq 27.		
<b>STATO CONSERVATIVO</b>	Buono		
<b>DESCRIZIONE</b>	<p>Il box auto è sito in Giovinazzo alla via Luigi Marziani n 50, piano terra, in Catasto fabbricati Comune di Giovinazzo al foglio 2, particella 656, sub 2. All’immobile si accede, dalla via Luigi Marziani, attraverso serranda ad apertura automatica (foto 1). L’immobile è accatastato con categoria c/6 (garage e box auto), classe 3.</p> <p>Dalla corsia di manovra (foto 2), si accede, al box di 23mq dotata di serranda in acciaio (primo box auto a destra dall’ingresso) (foto 3). Le pareti sono intonacate e il pavimento è rivestito con piastrelle chiare in graniglia cementizia (molteplici piastrelle presentano macchie nere di olio). L’immobile è dotato di impianto elettrico funzionante.</p>		
<b>VENDITA SOGGETTA AD IVA</b>	NO		





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO**

### **Iscrizioni**

- **Ipoteca Volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 21/01/2014 - Registro Particolare 162 Registro Generale 2131  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Legale** derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) del 01/04/2015 - Registro Particolare 1504 Registro Generale 13429  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO del 11/02/2016 - Registro Particolare 734 Registro Generale 6861  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO del 23/03/2016 - Registro Particolare 1660 Registro Generale 12306  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*
- **Ipoteca Conc.Amministrativa/Riscossione** derivante da RUOLO, avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo del 28/01/2022 - Registro Particolare 460 Registro Generale 4276  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*

### **Trascrizioni**

- **Pignoramento immobiliare**  
del 16/05/2023 - Registro Particolare 17839 Registro Generale 23503  
Trascritto presso UNEP CORTE DI APPELLO di Bari il 16/05/2023 R.G. 23503 – R.P. 17839.  
A favore di \*\*\*omissis\*\*\*  
Contro \*\*\*omissis\*\*\*





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## ALLEGATI

---

- Atto di giuramento dell'esperto ed accettazione dell'incarico del 02/08/2023.
- Verbale di sopralluogo del 02/10/2023.
- Atto di divisione del 10/11/2008.
- Concessione edilizia n. 145/67 del 12/07/1969
- Permesso di costruire n. 526/07 del 31/08/2007
- Condono edilizio n. 217/2004
- DIA di variante n. 797/07
- Certificato di Agibilità del 09/02/2009
- Estratto di mappa catastale.
- Planimetrie catastali.
- Rilievo metrico dell'attuale stato dei luoghi e delle difformità.
- Rilievo fotografico.
- Ispezioni ipotecarie
- Visura storica per immobile.
- Valori o.m.i.

Bari, 07/05/2024

Arch. Maurizio Dalena





**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

---

## **ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE**

---





Comune: (BA) GIOVINAZZO  
Foglio: 2 All: A  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 267.000 x 169.000 metriProtocollo pratica T394599/2024  
8-Mag-2024 18:58:11

N=14100

E=-3100

2 Particelle: 500.656



**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **PLANIMETRIE CATASTALI**

---

---



**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Bari**

Dichiarazione protocollo n. BA0346243 del 26/06/2008

Planimetria di u.i.u. in Comune di Giovinazzo

Via Luigi Marziani

civ. 50

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 2  
Particella: 656  
Subalterno: 2

Compilata da:  
Fascina Giuseppina  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Bari

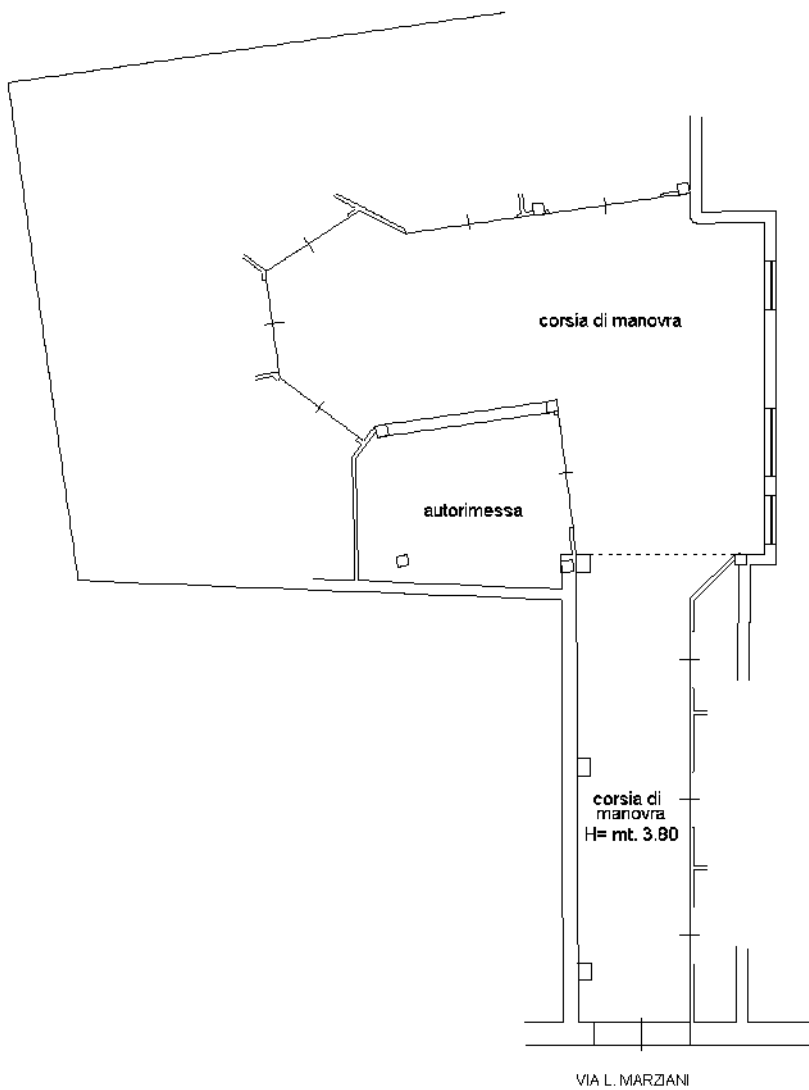
N. 2900

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

H= mt. 2.65



**ORIENTAMENTO**



Ultima planimetria in atti





**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

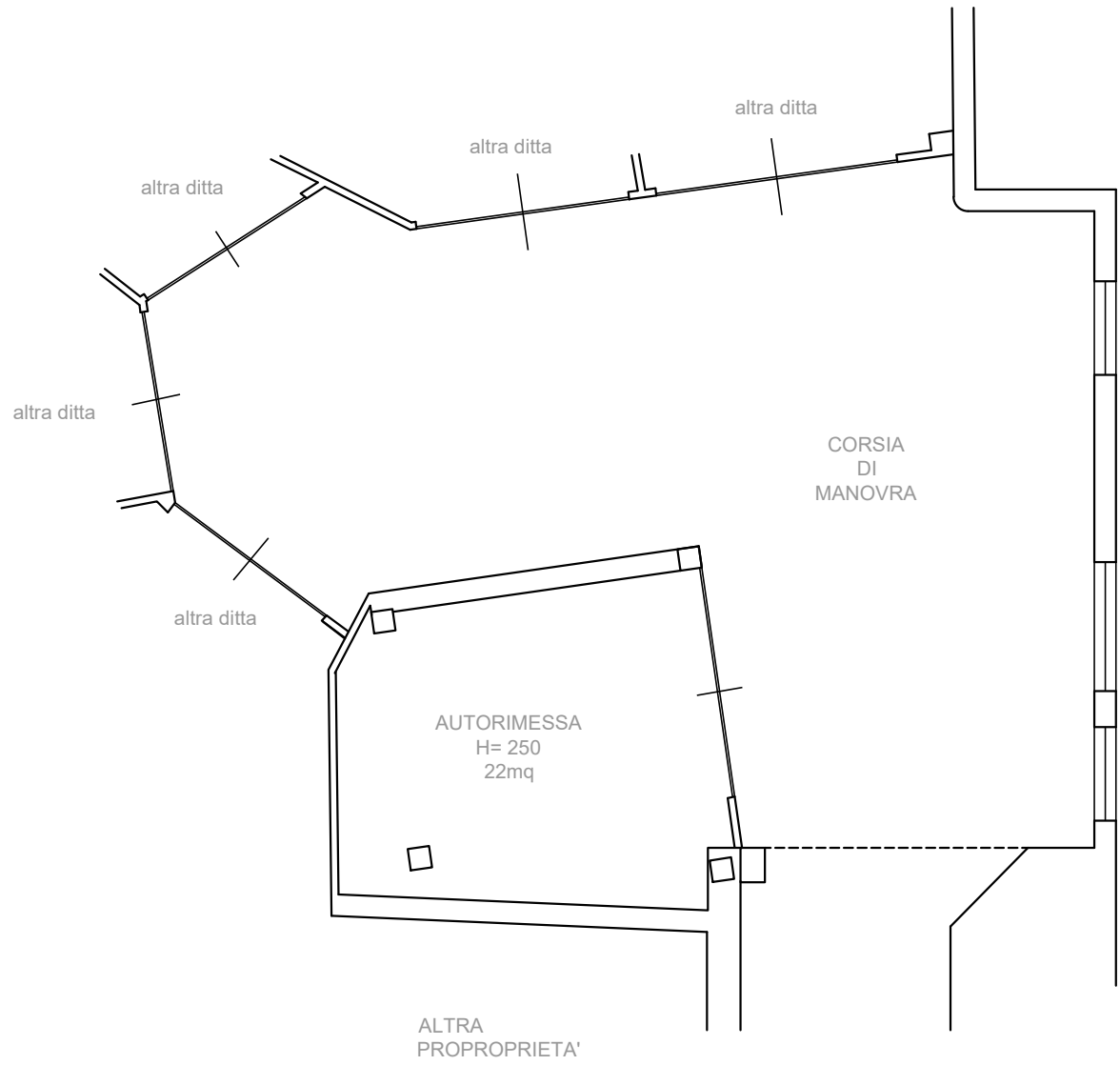
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **RILIEVO STATO DEI LUOGHI**

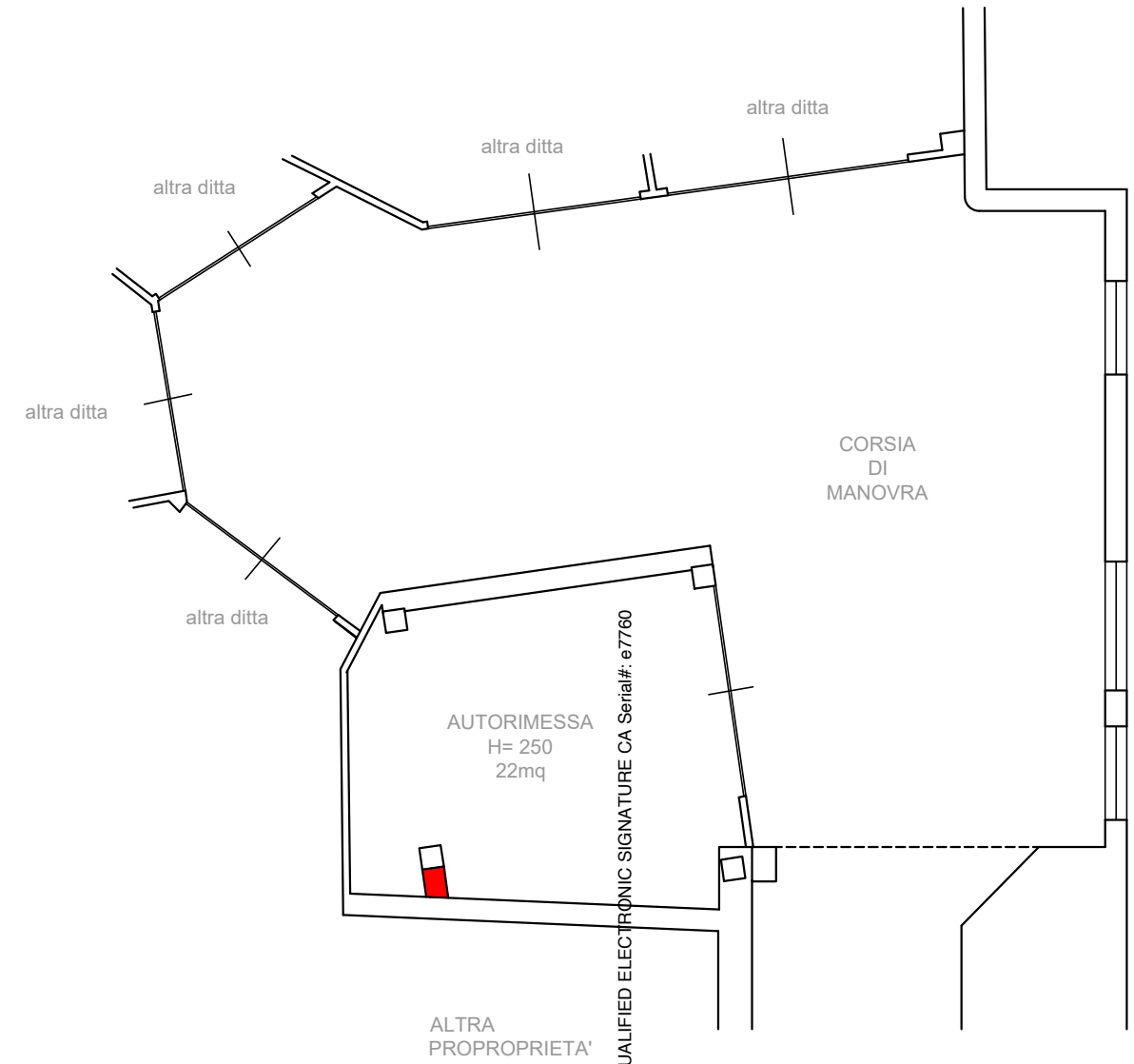
---

---







PIANTA PIANO TERRA - PIANTA CATASTALE



PIANTA PIANO TERRA - RILIEVO

LEGENDA:

-  demolizioni
-  nuova costruzione





**Arch. Maurizio Dalena**

**Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano**

**p.IVA 0719507722**

**tel: 3284648296 fax: 0809080264**

**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**

## **RILIEVO FOTOGRAFICO**

---

---





**Arch. Maurizio Dalena**  
**Via Napoleone Bonaparte 17/d6 | 70017 Putignano**  
**p.IVA 0719507722**  
**tel: 3284648296 fax: 0809080264**  
**mail: arch.mauriziodalena@gmail.com | pec: arch.mdalena@pec.it**



Foto 1



Foto 2



Foto 3

