

---

# TRIBUNALE DI BARI

II^ SEZIONE CIVILE

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 511/2024 R.G.Es.

Giudice Es. Dott.ssa Chiara Cutolo

## ELABORATO PERITALE

Debitori eseguiti:

Creditore procedente: **PRISMA SPV S.r.l.**

Custode giudiziario: **Avv. Ermelinda Inchingolo**

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 Chiara Cutolo*

## **RELAZIONE PERITALE**

### **1. Introduzione e quesiti**

Con provvedimento ex art. 596 c.p.c. in data 04/03/2025, la S.V. Ill.ma nominava lo scrivente Ing. Vincenzo Lopopolo quale Esperto estimatore nella procedura esecutiva immobiliare registrata al n°511/2024 R.G.Es. del Tribunale di Bari promossa da PRISMA SPV S.R.L. c/ , rinviando il procedimento all'udienza del 14.01.2026.

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 06/03/2025.

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 and 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 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 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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto 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.

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."



## LOTTO 01

### 1. IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A) Piena proprietà della casa di abitazione sita in Grumo Appula (Ba) con accesso da Largo Piscina della Terra n. 17, composta da tre vani e accessori al piano terra, con ingresso indipendente dalla predetto civico, confinante con altre proprietà e con la predetta via e piazza.

B) Piena proprietà di locale al piano terra sito in Grumo Appula (Ba) con accesso da Largo Piscina della Terra n. 11, composto da unico vano confinante su due lati con altra proprietà e con la predetta piazza.

La particella è registrata nel catasto fabbricati:

A) N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 3, particella 920, sub. 1, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 3 vani, rendita Euro 94,51.

B) N.C.E.U.: Foglio di mappa n. 3, particella 827, sub. 1, piano T, categoria C/1, classe 1, consistenza 15 mq, rendita Euro 175,85.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA:

Caratteristiche zona: centrale ad uso e destinazione residenziale, con abitazioni di tipo civile.  
Zona a traffico limitato con spazi e parcheggi discreti.

Servizi della zona: farmacie (buono), palestra (sufficiente), supermercato (buono), stadio (scarso), ufficio postale (sufficiente), spazi verdi (discreti).

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

Caratteristiche zone limitrofe: residenziali.

I principali centri limitrofi sono: Bari, Toritto, Palo del Colle.

### 3. STATO DI POSSESSO

Gli immobili staggiti risultano nel pieno possesso e disponibilità degli esecutati coniugi \_\_\_\_\_ così come potuto accertare in sede accesso peritale avvenuto in data 09/04/2025 (cfr. Vedasi in atti Verbale di accesso congiunto con Custode giudiziario).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali: si specifica che il sig. \_\_\_\_\_ risulta coniugato con la sig.ra \_\_\_\_\_, come da accluso certificato anagrafico di stato civile a partire dal 01/12/1979 ed in regime di comunione dei beni.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Vedasi Atto di Compravendita per notar Severo Vernice Maria Antonietta del 16/03/2005 nn. 96384/15201, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 24/03/2005 al n. 3470/1T;

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Vedasi Atto di Compravendita per notar Severo Vernice Maria Antonietta del 16/03/2005 nn. 96384/15201, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 24/03/2005 al n. 3470/1T;

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

4.2.1. Iscrizioni:



**Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia mutuo iscritta al Ruolo in data 16.03.2005 al n. 96385 del Registro Generale e n. 15202 del Registro Particolare, a favore di **Banca di Roma S.p.A.** contro

Importo sorte capitale: €. 52.000,00, Totale: €. 104.000,00

**Ipoteca in rinnovazione** legale derivante da Ruolo iscritta in data 16.03.2005 al n. 96385 del Registro Generale e n. 15202 del Registro Particolare, a favore di **Banca di Roma S.p.A.** contro

Importo sorte capitale: €. 52.000,00, Totale: €. 104.000,00

#### 4.2.2. Pignoramenti:

**Pignoramento** derivante da Atto esecutivo o cautelare – Verbale di Pignoramento immobili – Codice atto 726 a favore di **PRISMA SPV S.r.l. c/** o del 29/11/2024, con atto trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari in data 27/12/2024 ai nn. 64697 del Registro Generale e 49276 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 09/04/2025, risulta non conforme rispetto a quanto non potuto accertare da un punto di vista edilizia-urbanistico presso il competente l'Ufficio tecnico comunale, a causa di una diversa distribuzione e consistenza planimetrica nonché per il vano ad uso deposito per la presenza di una piccola porzione soppalcata dedita allo stoccaggio di masserizie di non meglio precisabile natura, così come riportato nell'elaborato planimetrico dello stato reale dei luoghi accluso alla presente.

Ciò stante, per la regolarizzazione di tali difformità urbanistico-edilizia risulta opportuno richiedere un permesso di costruire in sanatoria previo accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36-bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., provvedendo altresì al pagamento della sanzione amministrativa raddoppiata, oltre che il 5 % dell'incidenza del costo di costruzione nonché il pagamento della sanzione amministrativa prevista per diversa distribuzione interna planimetrica, che prudenzialmente si stimano complessivamente pari a € 6.000,00, fatta salva ogni altra rivalutazione d'ufficio a seguito del nuovo permesso di costruire in sanatoria a richiedersi al momento e non meglio aprioristicamente calcolabile.

Inoltre per la piccola area soppalcata presente nel cespite immobiliare si prevede la demolizione integrale i cui costi si stimano ammontare verosimilmente pari a € 500,00.

Ciò stante, per tale attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 6.500,00, a decurtarsi rispetto al giudizio di stima determinato.

4.3.2. Conformità catastale: lo stato reale dei luoghi periziati in data 09/04/2025, risulta non conforme a quanto riportato catastalmente in atti, in quanto risulta una difformità catastale così come rappresentato in analogia al paragrafo precedente.

Per la regolarizzazione di tali difformità catastali risulta opportuno procedere ad un nuovo elaborato planimetrico catastale sia per l'unità immobiliare principale con accesso dalla Largo Piscina della Terra n. 17 nonché per il vano presente con accesso dalla Largo Piscina della Terra n. 11.

Inoltre risulterà opportuno per il medesimo procedere alla voltura dell'indicazione della toponomastica effettivamente riscontrata (Largo Piscina della Terra n. 11) rispetto a quanto riportato catastalmente (via dante Alighieri n. 11) e a riportare l'effettiva categoria catastale in funzione della destinazione d'uso



riscontrata ovvero C/2 (immobili adibiti a magazzini, depositi, cantine, soffitte e fienili) anziché C/1 (negozi, le botteghe ovvero i locali commerciali destinati alla vendita al dettaglio).

Ciò stante, per tale attività professionale e per gli oneri amministrativi derivanti è possibile prevedere una spesa presumibile e onnicomprensiva pari a € 1.000,00, a decurtarsi rispetto al giudizio di stima determinato.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Con comunicazione resa a Verbale di sopralluogo redatto dal Custode giudiziario in data 09/04/2025, la Parte esecutata dichiara di non avere spese insolute a carico e relative alle utenze domestiche con riferimento ai cespiti immobiliari staggiti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI.

### 6.1. Attuali proprietari:

residente in Grumo Appula alla \_\_\_\_\_, in qualità di legittimo proprietario nella misura di ½

\_\_\_\_\_ e residente in Grumo Appula alla \_\_\_\_\_, in qualità di legittimo proprietario nella misura di ½.

### 6.2. Precedenti proprietari:

\_\_\_\_\_ in piena proprietà ed in regime di separazione dei beni, fino al 16/03/2005.

## 7. PRATICHE EDILIZIE

Con richiesta di Accesso agli Atti amministrativi formulata ai sensi della L. n°241/90 e s.m.i. presso la Ripartizione Urbanistica ed Edilizia privata del Comune di Grumo Appula formulata in data 05/03/2025 e al riscontro comunale reso con prot. n. 9188 in data 03/06/2025, si segnalava che per quanto potuto accertare dai registri comunali non risultavano pratiche edilizie riferibili ai cespiti immobiliari staggiti.

### Descrizione **Immobile al punto 1**

Le unità immobiliari oggetto della presente esecuzione immobiliare sono site in zona semicentrale e costituite rispettivamente da una casa indipendente dedita alla civile abitazione dislocata a piano terra con accesso principale da Largo Piscina della Terra n. 17 e un locale attualmente destinato ad uso deposito e con accesso principale da Largo Piscina della Terra n. 11, distinti e non interconnessi funzionalmente tra loro.

La casa per abitazione è costituita da un ampio ambiente open space costituito da ampio soggiorno/pranzo/cucina nonché da piccolo disimpegno che conduce alla camera da letto matrimoniale e all'unico servizio igienico-sanitario.

Gli ambienti abitati risultano altresì dotati di finestre atti a garantire sia una sufficiente illuminazione e ventilazione naturale dei medesimi, eccetto il vano adibito a camera da letto risulta non finestrato.

L'unità immobiliare risulta versare nel complesso in buono stato di conservazione e manutenzione segno che verosimilmente ne risulta essere stata interessata da lavori di ristrutturazione edilizia nel recente passato, fatta debita eccezione per alcuni localizzati fenomeni infiltrativi visibili ad occhio nudo e presenti in particolare modo nel bagno principale in continuità con il maschio murario esterno delimitante.

Inoltre:



- gli impianti idrico-sanitari risultano in buono stato di conservazione e manutenzione;
- l'impianto fognario è a tipologia mista con reti di smaltimento in PVC e recapito costituito da un collettore o rete comunale;
- l'impianto termico risulta a pavimento e in buono stato di conservazione e manutenzione.

Per quanto riguarda altresì il vano staggito con accesso indipendente dalla Piazza Piscina della Terra n. 11 ed attualmente destinato ad uso deposito, lo stesso risulta privo di ogni impianto tecnologico e/o collegamento alla rispettiva rete cittadina; mentre l'illuminazione e la ventilazione naturale viene assicurata sola ed unicamente dal rispettivo portone di ingresso.

In ultima analisi, si è ritenuto opportuno precisare che l'accorpamento di siffatto vano accessorio all'unità immobiliare principale abitativa in unico lotto di vendita sia pur non risultanti funzionalmente o strutturalmente connessi tra loro, si è reso necessario al fine di garantire l'appetibilità e la commerciabilità alla vendita giudiziaria del predetto vano che in caso contrario - ovvero venduto come lotto unico assestante - oltre per le proprie intrinseche caratteristiche avrebbe comportato un probabile valore di mercato poco commerciabile e appetibile nel mercato immobiliare medesimo.

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

**Caratteristiche descrittive:**

<i>Destinazione</i>	<i>Parametro</i>	<i>Valore reale/potenziale</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Valore equivalente</i>
<i>Soggiorno/Cucina/Pranzo (dal civ. 17)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>29,60</i>	<i>1,00</i>	<i>29,60</i>
<i>Disimpegno (dal civ. 17)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>1,59</i>	<i>1,00</i>	<i>1,59</i>
<i>W.C. (dal civ. 17)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>9,96</i>	<i>1,00</i>	<i>9,96</i>
<i>Camera da letto (dal civ. 17)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>12,24</i>	<i>1,00</i>	<i>12,24</i>
<i>Vano ad uso deposito (dal civ. 11)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>12,08</i>	<i>0,50</i>	<i>6,04</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (pareti portanti tutte e perimetrali)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>21,00</i>	<i>0,50</i>	<i>10,05</i>
<i>Muratura in proprietà ai fini del calcolo della superficie commerciale (pareti divisorie interne non portanti)</i>	<i>Sup. reale netta</i>	<i>3,50</i>	<i>1,00</i>	<i>3,50</i>
	<b><i>Sup. reale netta</i></b>	<b><i>89,07</i></b>		<b><i>72,98</i></b>

**Caratteristiche strutturali:**

*Strutturali verticali:*

materiale: muratura portante, condizioni: buone.

*Travi:*

materiale: muratura portante, condizioni: buone.

*Solai:*

tipologia: muratura portante; condizioni: buone.

*Scale:*

tipologia: a rampe unica, ubicazione: esterna.

**Componenti edilizie e costruttive:**

*Infissi esterni:*

tipologia: a doppia anta, con vetrocamera, materiale: legno.

*Infissi interni:*

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

*Pareti esterne:*

materiale: muratura portante, rivestimento: intonaco di cemento, condizioni: buone.

*Pavim. Interna:*

materiale: gres porcellanato, condizioni: buone.

*Portone di ingresso:*

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

**Impianti:**

*Condizionamento:*

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



- Gas:* tipologia: solo attacco, 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: impianti di depurazione, 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.
- Termico:* tipologia: autonomo, alimentazione: metano, rete di distribuzione: tubi in rame, diffusori: a pavimento, condizioni: funzionante, 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 2024:
- Codice di zona B3;
  - Microzona catastale n. 0;
  - Tipo di destinazione prevalente: abitazioni di tipo economico;
  - Stato conservativo: normale;
  - Valore di mercato abitazioni di tipo economico: 700,00 €/mq – 1'000,00 €/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  $(1'000,00 - 700,00) \text{ €/mq} = 300 \text{ €/mq}$ .

Ciò stante, analizzando compiutamente le caratteristiche e le potenzialità residenziali della zona in cui è ubicato l'immobile, le caratteristiche intrinseche, lo stato di conservazione e manutenzione, la presenza degli impianti tecnologici principali, l'appetibilità del bene sul mercato immobiliare, si può assumere quale più probabile valore unitario di mercato €/mq. 900,00.

### 8.2. Valutazione corpo

A. Appartamento + Vano deposito

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
--------------	---	-----------------	-----------------------



Appartamento			
+	72,98	€ 900,00	€ 65'682,00
Vano deposito			

- Valore corpo:	€ 65'682,00
- Valore complessivo intero:	€ 65'682,00

#### Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A.1	Appartamento + Vano deposito	72,98	€ 900,00	€ 65'682,00

### 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:

€ 9'852,30

Oneri per la regolarizzazione urbanistico-edilizia e catastale come rappresentato ai paragrafi 4.3.1. e 4.3.2.

€ 7'500,00

### 8.4. Prezzo base d'asta del lotto

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

€ 46'829,70

Bari, lì 03/06/2025

L'Esperto estimatore  
**F.to** Ing. Vincenzo Lopopolo

Allegati:

- 1 Documentazione fotografica (n. 15 reperti);
2. Elaborato grafico relativo al rilievo architettonico allo stato attuale;
4. Atto di provenienza, visure, estratti e planimetrie catastali;
5. Ispezioni Ipotecarie;
6. Tabelle OMI.

