

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 240/2024

G.E. Dr.ssa C. CUTOLO

ALLEGATI ALLA RELAZIONE DI
STIMA IMMOBILIARE

PERIZIA

_ PREMESSA

In data 30 luglio 2024 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 240/2024 dal Giudice dell'esecuzione, in data 5 agosto 2024 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, per rispondere al quesito posto dal G.E. con le finalità e le modalità stabilite, secondo le seguenti disposizioni:

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

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 ogni caso, al mancato riscontro di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del

pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

In secondo luogo, l'Esperto deve precisare:

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

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

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

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

delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari di quote indivise. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di

natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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. 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 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.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

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

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

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 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 ogni caso, al mancato riscontro di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto, derivativo od originario, riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, l'Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al precedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. N. 15597/2019.

- il creditore procedente ha depositato certificazione notarile sostitutiva relativa agli immobili pignorati; con riferimento alla trascrizione del 10/06/2024 - Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, notificato ai sensi di legge da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio n.5436 del 20.05.2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la certificazione notarile presentata dal creditore procedente per gli immobili pignorati risale a Atto di atto di divisione a stralcio del 06.08.1996 rep. 90279 a rogito Notaio Paolo Di Marcantonio e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità immobiliare l'08.08.1996 ai nn.23725/18014;

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);*

- nella certificazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente sono riportati i dati catastali storici e attuali degli immobili pignorati;

- *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.*

- il creditore procedente non ha depositato certificazione di stato civile dell'esecutato;
- come riportato nell'Estratto per Riassunto dai Registri degli Atti di Matrimonio del 31.12.2024 (vedi Allegato 2), acquisito dall'Esperto Stimatore presso il Comune di Bari, l'esecutato -----, ha contratto matrimonio in data 03.08.2010 con -----; nelle annotazioni rese nell'atto di

matrimonio controscritto dagli sposi è riportato che gli sposi hanno dichiarato di aver scelto il regime di separazione dei beni.

*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;*

1) dopo il primo sopralluogo eseguito senza accesso presso gli immobili pignorati in data 20 settembre 2024, a seguito di comunicazione di accesso inviata agli esecutari dal custode giudiziario nominato avv. Antonio De Venere, in data 18.10.2024 è stato eseguito il primo accesso presso gli immobili pignorati, come riportato nel verbale di sopralluogo, a seguito di precedenti contatti telefonici intercorsi con il custode giudiziario nominato (vedi Allegato 1).

Dalle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo svolto presso gli immobili pignorati, si evince che la natura e le caratteristiche dei beni pignorati indicano l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita, denominato **LOTTO 1**, composto da un'unità immobiliare d'uso abitativo e un'unità immobiliare d'uso autorimessa, entrambe comprese in un fabbricato sito nel centro abitato del Comune di Bari.

LOTTO 1:

– abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano 1°, qui denominata **Appartamento A**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 607 - sub 266 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale mq 100 – totale escluse aree scoperte mq 90 - rendita € 710,13 - Il Traversa Strada Rurale Capo Scardicchio n.23 - Scala A Piano 1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Appartamento A** è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con area condominiale comune, a ovest con altro appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'**Appartamento A** è confinante a sud con Via Eugenio Silvestri, a nord e a est con spazio scoperto condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

– locale autorimessa al 2° piano interrato, qui denominato **Box auto A1**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.lla 607 - sub 40 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq 15 - superficie catastale totale mq 16 – rendita € 104,58 - Il Traversa Strada Rurale Capo Scardicchio n.21 - Piano S2 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, Box auto A1 è confinante a nord e a est con area di manovra comune, a ovest e a sud è confinante con altre unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

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 (operazioni esenti da imposta) 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;*

2) **LOTTO 1:**

- L'Appartamento A ha accesso autonomo al 1° piano del vano scala-ascensore dell'edificio condominiale con accesso al civico n.23 di Via Eugenio Silvestri; la porta d'ingresso dell'abitazione si pone a destra di chi sale e immette direttamente nell'ampio ambiente d'ingresso-soggiorno, dotato di porta-finestra d'accesso diretto al balcone-terrazzo che affaccia sul fronte laterale del fabbricato, ove nella condizione attuale si riscontra la porzione del terrazzo allestita come ambiente cucina; sul lato opposto dell'ambiente di soggiorno si pone l'apertura d'accesso al corridoio interno, ove a essa si affianca l'accesso diretto alla stanza letto singola, dotata di porta-finestra d'accesso diretto al balcone sul fronte laterale del fabbricato, mentre sul lato opposto si pone l'accesso diretto alla stanza matrimoniale, che ha accesso interno diretto al vano W.C. ed è dotata di porta-finestra d'accesso al balcone-terrazzo che prospetta sul fronte strada dell'edificio condominiale, si affianca l'accesso diretto al vano bagno, completo di vasca angolare e finestra d'aerazione diretta, infine, all'estremità del corridoio interno si pone l'accesso diretto alla stanza letto doppia, anch'essa dotata di porta-finestra d'accesso diretto al balcone-terrazzo sul fronte strada (vedi Documentazioni Fotografiche, Allegato 5);

- il Box Auto A1 si colloca in posizione angolare, all'estremità di due corsie di manovra al piano 2° interrato, ed è dotato di saracinesca metallica con sollevamento elettrocomandato.

L'Appartamento A con Box auto A1 corrisponde alla misura della Superficie Commerciale SC = mq 112 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1 Allegato 6).

Le superfici sono state valutate sulla base dei grafici del progetto assentito, dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali e con l'utilizzo di programmi digitali.

Per la vendita del Lotto 1, formato da una unità immobiliare ad uso abitativo con accesso autonomo al 1° piano e pertinenziale locale autorimessa al piano 2° interrato di un edificio condominiale sito in Bari, su cui insiste attuale diritto di proprietà per 1/2 di -----, e per 1/2 di -----, non si rileva sussistenza dell'imponibilità IVA.

Il prezzo base determinato per il diritto di proprietà per 1/1 del Lotto 1, si riconosce pari a € 150.000,00 (considerati i costi da sostenere per attività di ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato secondo la configurazione corrispondente al progetto assentito, e l'allineamento catastale riportato alla destinazione d'uso originaria, per il costo complessivo di importo stimato pari a € 11.500,00 circa).

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;*

3) **LOTTO 1**: Trattasi di costruzioni iniziate in data successiva al 1° settembre 1967.

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;*

4) **LOTTO 1**:

Come riportato nell'atto di provenienza (vedi Allegato 2), la società "Belvedere 90 - S.r.l.", già proprietaria dei lotti 18 e 19 della lottizzazione n.122/1992 del Comune di Bari, convenzionata con atto del 07.12.2006 modificata con successiva convenzione del 24.07.2007 ha realizzato il complesso edilizio "Residence Belvedere 90 - 4", in forza di Permesso di Costruire n.443-2008 del 14.07.2010 seguito da S.C.I.A. del 1° dicembre 2011 in VARIANTE e chiusura lavori del 01.03.2012, infine, in data 05.04.2012 ha trasmesso a mezzo posta celere al Comune di Bari la documentazione relativa alla richiesta del certificato di agibilità del fabbricato, e in data 16.01.2014 ha depositato autocertificazione di agibilità per avvenuta formazione del silenzio-assenso. La stessa società, con atto del 05.06.2012 ha venduto ai debitori esecutati l'appartamento destinato al terziario al 1° piano, identificato in Catasto fabbricati Bari al foglio 16 p.la 607 subalterno 139, e box auto al 2° piano interrato, identificato in Catasto fabbricati Bari al foglio 16 p.la 607 subalterno 40.

Con presentazione di modello DOCFA in data 20.03.2013 è stata eseguita variazione della identificazione catastale dell'appartamento per variazione della destinazione d'uso da ufficio a abitazione, bensì, tale variazione catastale non risulta supportata da relativo titolo urbanistico e dovrà essere riportata alla destinazione terziaria originaria, stabilita dalla convenzione cui fa capo il Permesso di Costruire n.443-2008 del 14.07.2010; dalla ricognizione dei luoghi eseguita per tale immobile pignorato, nel confronto con i grafici delle documentazioni catastali, che corrispondono all'ultima planimetria in atti e alla planimetria depositata all'impianto in data 30.01.2012, si rileva difformità per l'avvenuta installazione degli infissi vetrati posti a chiusura parziale del balcone-terrazzo sul fianco est del fabbricato condominiale, ove è stato eseguito l'allestimento dell'attuale ambiente cucina e l'installazione provvisoria di un box-lavatoio all'estremità del balcone, inoltre, si rilevano altresì altre parziali modifiche delle partizioni interne.

Per quanto descritto sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati: in ordine alla chiusura del balcone-terrazzo sul fronte nord dell'edificio condominiale (non assentibile), si prevede la rimozione degli infissi e del box-lavatoio installati con relativo smaltimento presso discarica autorizzata, conseguente installazione dell'infisso porta-finestra preesistente sull'apertura d'accesso al balcone-terrazzo e relativa ricostruzione dello status quo ante all'esterno e all'interno.

Per le attività descritte sopra, ai fini della regolarizzazione urbanistica amministrativa degli immobili pignorati, e per l'allineamento catastale che riporti la destinazione d'uso originaria si stima il costo complessivo pari a € 11.500,00.

5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

5) non vi sono terreni tra i beni pignorati;

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

6) è stata verificata la corrispondenza tra le risultanze catastali degli immobili pignorati e la trascrizione del 10/06/2024 - Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, notificato ai sensi di legge da UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI - UNEP Repertorio n.5436 del 20.05.202 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI; verificata la mancata sussistenza, il certificato APE dell'immobile pignorato sarà prodotto nell'ambito della presente perizia (vedi Allegato 7);

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

7) da quanto è riportato nella documentazione dell'Agenzia del Territorio si rileva che, alla data di notifica dell'atto pignoramento del 10.06.2024, gli eseguiti risultavano intestatari dei beni pignorati per la quota di proprietà per 1/2 ciascuno, come riportato nell'Atto di Compravendita del 05.06.2012.

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;

- 8) in merito alla provenienza dei beni immobili pignorati, come riportato nella relazione notarile sostitutiva depositata dal creditore procedente, gli immobili pignorati sono pervenuti agli attuali proprietari esecutati, per il diritto di proprietà pari a 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di Atto di Compravendita del 05.06.2012 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.42758/17580, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 22.06.2012 ai nn.24110/18396, dalla società Belvedere 90 - S.R.L. con sede in Bari (BA) C.F. 04146510724, alla stessa società, con atto di compravendita del 12.01.2011 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.40915/16555, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 20.01.2011 ai nn.2182/1325, è pervenuto il terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui sono parte gli immobili pignorati, dalla società Costruzioni Gimar S.R.L. con sede in Bari (BA) C.F. 06205440727, a quest'ultima società, il suddetto bene alienato è pervenuto con atto di compravendita del 11.02.2007 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.35244/13770, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 01.03.2007 ai nn.13492/9390, dai signori

, a
detti signori, il suddetto bene alienato è pervenuto con atto di divisione a stralcio del 06.08.1996 a rogito Notaio Paolo Di Marcantonio, Rep. n.90279, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 08.08.1996 ai nn.23725/18014, cui hanno fatto seguito atto di conferimento in conferimento in consorzio del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.35091, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.12.2006 ai nn.71197/47932, e successivo atto di attribuzione di lotti del 07.12.2006 a rogito Notaio Michele Buquicchio, Rep. n.35091, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Bari - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 21.12.2006 ai nn.71198/47933.

Come riportato sull'Ispezione Ipotecaria del 07/08/2024 (vedi Allegato 4), nel ventennio antecedente alla data del pignoramento del 30/07/2020 le unità immobiliari pignorate hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 22.06.2012 - Registro Particolare 18396 Registro Generale 24110, Pubblico ufficiale Buquicchio Michele Rep. n.42758/17580 del 05.06.2012 – ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;
- ANNOTAZIONE del 27.07.2012 - Registro Particolare 3480 Registro Generale 29371, Pubblico ufficiale Buquicchio Michele Rep. n.42719/17560 del 30.05.2012 – ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Formalità di riferimento: Iscrizione n.6144 del 2011;
- TRASCRIZIONE del 10.06.2024 - Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. n.5436 del 20.05.2024, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - immobili precedenti;
- TRASCRIZIONE del 10.06.2024 - Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. n.5436 del 20.05.2024, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - immobili attuali_

Non si rileva sussistenza di formalità quali, oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e 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;*
- 9) allo stato attuale gli immobili pignorati compresi nel **LOTTO 1** non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né essi derivano da tali pesi, bensì, risulta sussistente la quota di proprietà dei debitori eseguiti;
- 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);

10) **LOTTO 1**: VALORE ECONOMICO DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Nel caso in esame, con riferimento alla trascrizione del 10.06.2024 - Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, Pubblico ufficiale UNEP CORTE D'APPELLO DI BARI Rep. n.5436 del 20.05.2024, – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, la stima del valore economico dei beni pignorati riguarda le unità immobiliari comprese nel lotto di vendita denominato **LOTTO 1**:

10.1) - ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI

– **Appartamento A**

- abitazione di tipo economico con accesso autonomo al piano 1°, immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.IIa 607 - sub 266 - categoria A/3 - classe 4 - consistenza 5 vani - superficie catastale totale mq 100
- totale escluse aree scoperte mq 90 - rendita € 710,13 - Il Traversa Strada Rurale Capo Scardicchio n.23 - Scala A Piano 1 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, l'**Appartamento A** è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con area condominiale comune, a ovest con altro appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'**Appartamento A** è confinante a sud con Via Eugenio Silvestri, a nord e a est con spazio scoperto condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

– **Box Auto A1**:

immobile censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 16 - p.IIa 607 - sub 40 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq 15 - superficie catastale totale mq 16 – rendita € 104,58 - Il Traversa Strada Rurale Capo Scardicchio n.21 - Piano S2 (vedi Allegato 3).

Verso l'interno, **Box Auto A1** è confinante a nord e a est con area di manovra comune, a ovest e a sud è confinante con altre unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

10.2) - DESCRIZIONE ANALITICA DELL'APPARTAMENTO A CON BOX AUTO A.1 (Vedi Allegati 5 e 6)

L'edificio in cui sono comprese le unità immobiliari qui denominate Appartamento A e Box Auto A.1 è stato ultimato nell'anno 2012, fa parte del complesso edilizio "Residence Belvedere 90 - 4" realizzato a Bari nel quartiere San Paolo nell'ambito della lottizzazione n.122/1992, formato da quattro palazzine con relativi corpi scala-ascensore; costruito secondo le tecnologie delle strutture a telaio in c.a., il fabbricato è dotato di impianto idrico e antincendio comuni e impianti di antenna distinti, si eleva di nove piani e lastrico solare sul piano terra-pilotis, con posti auto e locali autorimessa al 1° e 2° piano interrato, .

- Al 1° piano dell'edificio condominiale relativo alla Scala A, l'Appartamento A si colloca in posizione angolare sul fianco est del fabbricato condominiale, la porta d'ingresso all'abitazione è dotata di serratura di sicurezza, è di tipologia a battente a anta singola con struttura metallica, pannello a vista in essenza legno naturale sul lato esterno e in colore bianco sul lato interno.

Nella condizione attuale, l'Appartamento A corrisponde alla disposizione descritta di seguito.

La porta d'ingresso immette direttamente all'interno dell'ampia sala d'ingresso-soggiorno, ove si fronteggiano su pareti opposte l'apertura d'accesso all'ambiente cucina e l'apertura d'accesso al corridoio interno.

L'ambiente cucina dell'Appartamento A occupa una porzione del terrazzo-balcone posto sul fianco est dell'edificio condominiale, è dotato di finestre e di porta-finestra d'accesso al balcone che si pone in continuità, ove un infisso è installato a chiusura della nicchia con lavatoio posta all'estremità.

L'apertura sul lato interno della sala d'ingresso-soggiorno dà accesso diretto al corridoio dell'Appartamento A, ove all'estremità prospiciente al lato est del fabbricato si pone l'apertura d'accesso diretto alla stanza singola, dotata di porta-finestra d'accesso al balcone che affaccia a nord, in direzione opposta, sul corridoio si pone l'accesso diretto alla stanza matrimoniale, dotata di vano W.C. con accesso interno e pareti rivestite da piastrelle in gres, completo di doccia angolare, termo-arredo e impianto d'aerazione forzata, dotata altresì di porta-finestra d'accesso al balcone che si estende a sud in continuità con il terrazzo sul fronte strada; sullo stesso lato del corridoio si pone l'accesso diretto al vano bagno, con pareti rivestite da piastrelle in gres e dotato di finestra d'aerazione diretta, completo di vasca angolare e termo-arredo; infine, all'estremità del corridoio si pone l'accesso diretto alla stanza doppia, dotata anch'essa di porta-finestra

d'accesso diretto al terrazzo a incasso che affaccia sul fronte strada, e si pone in continuità con il balcone.

L'Appartamento A si mostra in buono stato di conservazione e presenta finiture d'arredo, con pareti a stucco spatolato, controsoffitti e faretti a incasso in tutti gli ambienti, pavimentazioni a listelli in gres negli ambienti abitabili e mattonelle ceramiche nei vani di servizio, terrazzi e balconi; gli infissi interni sono in legno laccato di colore bianco, di tipologia scorrevole a scomparsa negli ambienti abitabili e di tipologia a battente nel vano bagno; gli infissi esterni delle stanze si presentano con struttura in legno e vetrocamera, protetti da cancelli in ferro, mentre nella zona cucina sono in PVC con vetrocamera; l'impianto termico è di tipo autonomo, con caldaia alimentata a gas metano e radiatori di vario tipo in acciaio e in ghisa, l'impianto elettrico è di tipologia sottotraccia ed è completo di luci d'emergenza.

- Al 2° piano interrato dell'edificio condominiale relativo alla Scala A, cui si accede al civico n.21 di Via Francesco Eugenio Silvestri, il Box Auto A1 si colloca in posizione angolare ed ha accesso diretto dalla corsia di manovra, è dotato di serramento con saracinesca metallica in lamiera zincata e motore di sollevamento elettrocomandato; si presenta in buono stato di conservazione, la sagoma dello spazio interno è di tipo regolare, la pavimentazione interna è di tipo industriale in cemento battuto e si pone in continuità con il piano della corsia di manovra, le pareti perimetrali si presentano allo stato rustico, con mattonelle di cemento.

Le superfici dell'Appartamento A con Box Auto A1 e relative pertinenze accessorie sono computate come segue:

SRA = Superfici Reali dei locali abitabili e degli accessori diretti = Totale mq 93,01:

Superficie utile Lorda mq 81,79 + murature perimetrali esterne (spessore max m 0,50) + murature perimetrali interne (spessore max m 0,25);

SVA-A1 = Superfici Virtuali di Servizio e Ornamento: = Totale mq 19,32;

Superficie Commerciale dell'Appartamento A con Box Auto A1:

SCA-A1 = SRA + SVA-A1 = Totale mq 112,00.

Esposizione: Nord - Sud - Est.

Le superfici dell'Appartamento A con Box Auto A1 e relative pertinenze accessorie sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti in loco, e mediante la lettura delle documentazioni catastali, con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6).

10.3) - VALUTAZIONE DEI BENI: APPARTAMENTO A con BOX AUTO A1

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle caratteristiche estrinseche e intrinseche dell'Appartamento A. Detti coefficienti sono poi stati applicati ai valori medi delle quotazioni di mercato dei beni immobili di caratteristiche analoghe presenti in zona, riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, dalla Borsa Immobiliare di Bari e dalle Agenzie Immobiliari presenti sul WEB.

Dai coefficienti di merito:

- K1 Coeff. per posizione e tipologia dell'edificio;
- K2 Coeff. per qualità specifiche dell'immobile (stato di conservazione e dotazioni);
- K3 Coeff. per impianto termico autonomo, buone finiture;

da cui si ottiene il coefficiente di adeguamento totale $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,968$.

1) Stima Sintetica:

PuM - Prezzo unitario medio di mercato €/mq per immobili simili presenti in zona (tipologia, epoca di costruzione) = €/mq 1.750,00;

PuS - Prezzo unitario stimato €/mq = $PuM \times K_t = €/mq 1.750,00 \times 0,968 = €/mq 1.695,00$ (arr.to);

SCA-A1 - Superficie Commerciale dell'immobile = 112 mq;

VA-A1 – Valore sintetico di comparazione = $PuS \times SC_{A-A1} = €/mq 1.695,00 \times 112 \text{ mq} =$

VA-A1 = € 189.840,00

da cui:

Vs AA1 = Valore stimato dell'Appartamento A con Box Auto A1 = € 190.000,00;

Si applica:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

Vr LOTTO 1 – Valore ridotto LOTTO 1 = V LOTTO 1 – Af

da cui:

Vr LOTTO 1 = € 190.000,00 x 0,85 = € 161.500,00 (arr.to).

Secondo quanto è riportato al precedente punto 4) della presente relazione, si prevedono costi da sostenere per attività di ripristino dello stato dei luoghi dell'immobile pignorato secondo la configurazione corrispondente al progetto assentito, con rimozione degli infissi posti a chiusura provvisoria del terrazzo-balcone lato est, e relativo

smaltimento presso discarica autorizzata, installazione di porta-finestra sull'apertura esterna della cucina, opere di ripristino status quo ante all'esterno e all'interno, allineamento catastale riportato alla destinazione d'uso originaria, per il costo complessivo di importo stimato pari a € 11.500,00 circa.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

il **Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = Pv LOTTO 1 = € 150,000,00;**

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;*

11) LOTTO 1 (vedi Allegati 3, 5 e 6).

Unico lotto di vendita, qui denominato Lotto 1, di valore stimato pari a € 190.000,00, formato dall'abitazione di tipo economico Appartamento A con pertinenziale locale autorimessa Box Auto A1, di Superficie Commerciale complessiva stimata pari a mq 112 (vedi Elaborato Grafico 1 Lotto 1, Allegato 6), corrispondenti a unità immobiliari comprese in un fabbricato sito nel quartiere San Paolo del Comune di Bari:

- Appartamento A, abitazione di tipo economico con accesso autonomo al 1° piano del vano scala dell'edificio condominiale; verso l'interno, l'Appartamento A è confinante a nord con vano scale-ascensore condominiale e con area condominiale comune, a ovest con altro appartamento di altra proprietà compreso nell'edificio condominiale; verso l'esterno, l'Appartamento A è confinante a sud con Via Eugenio Silvestri, a nord e a est con spazio scoperto condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

- Box Auto A1, locale autorimessa con accesso dalla corsia di manovra al 2° piano interrato nell'edificio condominiale; verso l'interno, Box Auto A1 è confinante a nord e a est con area di manovra comune, a ovest e a sud è confinante con altre unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale (vedi Allegato 5 e Allegato 6);

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;

- 12) allo stato attuale, l'appartamento pignorato è abitato da uno dei due proprietari esecutati; non si rileva esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni pignorati che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli di carattere storico-artistico; i beni immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico, né vi è stata affrancazione da tali pesi, bensì il diritto sul bene dei debitori è di proprietà non derivante da alcuno dei suddetti titoli; per l'immobile pignorato, le quote mensili di gestione condominiale delle spese di manutenzione ordinaria delle parti comuni corrispondono all'importo di € 38,00; allo stato attuale, non si rileva sussistenza di spese deliberate per interventi di manutenzione straordinaria, bensì risultano esserci quote di spese di manutenzione ordinaria rimaste impagate, che al 31.12.2024 ammontano a €1.227,41 oltre consumi AQP anno 2023, cui si aggiungono le quote mensili e i consumi AQP relativi all'anno 2025 (vedi Allegato 2);
- 13) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
- 13) i beni pignorati non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 14) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
- 14) vedi Documentazioni Fotografiche (Allegato 5) e Elaborati Grafici (Allegato 6);
- 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.*
- 15) Vedi Allegato Descrizione del Lotto 1;
- 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.

16) Vedi Allegato Perizia;

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.*

17) Vedi Allegato Check List_

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

.....

ELENCO ALLEGATI

ALLEGATO PERIZIA;

ALLEGATO CHECK LIST;

ALLEGATO IDENTIFICATIVI CATASTALI;

ALLEGATO DESCRIZIONE LOTTO 1;

LOTTO 1

ALLEGATO 1 – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2 – Documenti Acquisiti;

ALLEGATO 3 – Documentazioni catastali

ALLEGATO 4 – Ispezioni Ipotecarie;

ALLEGATO 5 – Documentazioni fotografiche;

ALLEGATO 6 – Elaborati grafici;

ALLEGATO 7 – Certificazione APE_

TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 240/2024

G.E. DOTT.ssa C. CUTOLO

Promosso da

INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI

STIMA IMMOBILIARE

Arch. Dino Mongelli

ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 - BARI
P.E.C. - bernardino.mongelli@archiworldpec.it
e-mail – mongellidi@libero.it - TEL. – FAX - 0805575124 – MOB. 3336194640 -



_PREMESSA

In data 30 luglio 2024 sono stato nominato Esperto Stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare R.G. ESEC. N. 240/2024 dal Giudice dell'esecuzione, in data 05 agosto 2024 ho trasmesso per via telematica il relativo Atto di Giuramento e Accettazione dell'Incarico di Esperto Stimatore, in data 25 febbraio 2025 ho eseguito il deposito telematico della relazione di stima immobiliare e dei relativi allegati.

Con nota trasmessa a mezzo posta elettronica in data 23 febbraio 2025, il Custode Giudiziario avv. A. De Venere riportava altresì le proprie osservazioni sulla bozza della relazione di stima trasmessagli dall'Esperto, e per alcune criticità indicate riteneva dovessero essere apportate relative modifiche nell'elaborato peritale definitivo da depositare per via telematica.

Con nota di riscontro trasmessa a mezzo posta elettronica in data 24.02.2025, completa di relativi allegati, ho fornito chiarimenti al Custode Giudiziario in merito ai punti di criticità enunciati nella nota del 23 febbraio; con nota trasmessa a mezzo posta elettronica in data 24 febbraio 2025, il Custode Giudiziario avv. A. De Venere dava riscontro dei chiarimenti fornitigli dall'Esperto.

In data 20.03.2025, l'avv. A. De Venere depositava telematicamente la relazione del Custode, nella quale sono riportate altresì le criticità rilevate dallo stesso nella lettura della relazione di stima depositata dall'Esperto.

Dal verbale di udienza del 26.03.2025:

l'avv. A. De Venere si riportava a quanto rilevato ed evidenziato nella Relazione del Custode depositata,

il G.E.

letta la relazione del Custode del 20.03.2025 e condivise le relative valutazioni giuridiche,

- 1) Manda all'Esperto perché proceda a relazione peritale integrativa che tenga conto delle osservazioni rese dal Custode, al cospetto di accatastamento senza titolo, per la corretta e completa pubblicità; se del caso, l'Esperto proceda a modifica delle conclusioni peritali anche in relazione al valore di stima;
- 2) Assegna all'Esperto termine di gg 45 dalla comunicazione per l'adempimento;
- 3) Rinvia all'udienza 11.06.2025 ex art. 569 cpc, previa verifica delle risultanze integrative; il Custode renda relazione all'esito, in vista dell'udienza ed entro il 03.06.2025 evidenziando eventuali criticità residue.



Da ciò consegue l'integrazione di perizia di cui si espone di seguito.

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA

- R.G.E. N.240/2024 -

Nella relazione del Custode depositata in data 20.03.2025, di cui si rimanda alla lettura integrale, alla pag.1, *"Ai fini dell'emissione dell'ordinanza di vendita, ..."* il Custode segnala quanto è riportato al paragrafo 4) Lotto 1 nella relazione estimativa depositata dall'Esperto, di cui si riporta in lettura più ampia quanto segue: *"... Con presentazione di modello DOCFA in data 20.03.2013 è stata eseguita variazione della identificazione catastale dell'appartamento per variazione della destinazione d'uso da ufficio a abitazione, ... bensì ..., tale variazione catastale non risulta supportata da relativo titolo urbanistico e dovrà essere riportata alla destinazione terziaria originaria, ... stabilita dalla convenzione cui fa capo il Permesso di Costruire n.443-2008 del 14.07.2010; ..."*, in prosecuzione, nella sua relazione il Custode esprime le proprie osservazioni a riguardo, per cui ritiene: *"... che, in fase di vendita, la descrizione dell'immobile quale appartamento ad uso abitativo, contenuta nell'elaborato peritale, potrebbe ingenerare equivoci in coloro i quali (non esperti) fossero interessati all'acquisto, ..."*, quindi, il Custode indica alcuni possibili inconvenienti per potenziali acquirenti, associabili alla inesatta comprensione dell'identità catastale e amministrativa dell'immobile in vendita, e a tal fine espone le variazioni da apportare alla relazione elaborata dall'Esperto, per:

- A) la destinazione d'uso iniziale (ufficio A/10): *"... dovrebbe essere inserita nella descrizione dell'appartamento in sede di redazione del bando di vendita e così pure sarebbe opportuno non specificare nella relazione estimativa la destinazione dei vani (attualmente cucina, soggiorno, stanze da letto), ..."*;
- B) la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso: *"... da ufficio ad abitazione, specificando i costi da sostenere per ottenere il titolo urbanistico ..."*, ovvero: *... Laddove vi fosse la certezza che tale possibilità non sia consentita ... sarebbe opportuno segnalarlo nella relazione estimativa, al fine di evitare che possa adombrarsi la vendita di aliud pro alio."*

In relazione a quanto riportato sopra

Occorre specificare che l'espressione appartamento ad uso abitativo, utilizzata dal Custode con riferimento a uno degli immobili oggetto di stima, non è presente nella relazione estimativa elaborata dall'Esperto, bensì esprime la lettura dell'elaborato peritale da parte del



Custode, e pone in risalto talune difformità elencate dall'Esperto nell'esame delle documentazioni catastali e amministrative di tale immobile.

Ai fini della corretta lettura delle analisi svolte, appare opportuno evidenziare che la perizia estimativa dell'immobile oggetto di esecuzione include la quantificazione dei costi previsti per la regolarizzazione urbanistico-amministrativa dell'immobile pignorato, desunti e stimati alla luce delle difformità rilevate nell'esame delle corrispondenti documentazioni urbanistiche e amministrative citate nell'elaborato peritale dell'Esperto.

Per le stesse finalità esplicative, si espone quanto segue:

- la perizia estimativa si esprime necessariamente a partire dalla verificata corrispondenza delle risultanze catastali dell'immobile pignorato con quanto è riportato nella trascrizione del corrispondente atto di pignoramento, nel caso in esame, la trascrizione del 10/06/2024, Registro Particolare 22038 Registro Generale 28558, per l'unità negoziale n.1 in Catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 16 particella 607 subalterno 266 specifica la natura A/3 - Abitazione di tipo economico; da ciò si evince che

il bene immobile oggetto di esecuzione è catastalmente identificato nella categoria A/3 - abitazione di tipo economico;

- nell'atto di provenienza dello stesso immobile (del 05 giugno 2012), sono riportati i dati relativi ai titoli urbanistici del complesso di cui è parte detto immobile, compreso nella lottizzazione 122/1992 convenzionata con atto del 7 dicembre 2006 repertorio n. 35089/13677 ..., realizzato in forza di Permesso di Costruire n.443/2008 del 14.07.2010, per cui la società "Belvedere 90 - S.R.L." vende agli odierni esecutati "... a) appartamento, destinato al terziario, posto al primo piano ...", in prosecuzione, nello stesso atto sono riportati i dati catastali del preesistente subalterno 139, di categoria A/10, classe 3, ...; in sintesi, tali dati elencati indicano che il progetto approvato abilita la realizzazione di unità immobiliari per la destinazione terziaria (uffici), quindi, trattandosi di lottizzazione convenzionata non risulta possibile variare la destinazione dei singoli immobili riportata in convenzione, da ciò si evince che

l'identificazione catastale attuale dell'immobile oggetto di esecuzione si pone in difformità con i corrispondenti titoli urbanistici sussistenti, quindi si prevede attività di regolarizzazione per il necessario allineamento con la categoria catastale originaria;

- nella ricognizione dello stato dei luoghi si rilevano variazioni rispetto a quanto è riportato sulla planimetria catastale dell'immobile periziato, con opere eseguite in abuso per variazioni delle partizioni interne, che richiedono la presentazione di pratiche edilizie per la relativa autorizzazione in sanatoria (previo pagamento di sanzioni ex art.36 DPR 380/2001) e il conseguente aggiornamento catastale, inoltre, sono presenti altresì opere eseguite in abuso



che risultano non sanabili, per le quali si prevedono lavori per la rimozione delle opere abusive e ripristino dello status quo ante; da ciò si evince che nelle verifiche dello stato dei luoghi si riscontrano opere eseguite in assenza di titolo autorizzativo che restano in difformità rispetto ai corrispondenti titoli urbanistici sussistenti, quindi si prevedono attività di regolarizzazione con presentazione di pratiche edilizie, esecuzione di opere di ripristino, aggiornamento catastale.

Nella presente esposizione sono raccolti gli elementi che afferiscono a una parte specifica dell'elaborato estimativo, oggetto di stima essa stessa: l'elencazione delle attività da svolgere ai fini della regolarizzazione urbanistico-amministrativa con correlati allineamenti catastali; tale compito assegnato all'Esperto Stimatore si esplica inevitabilmente nel confronto con lo stato dei luoghi, e per tale motivo, con riferimento all'osservazione del Custode di cui al punto A), non appare possibile prescindere dall'attualità, cui fa riferimento l'atto di pignoramento da cui origina la procedura, benché in palese difformità con il titolo urbanistico sussistente per l'immobile pignorato. Inoltre, con riferimento all'osservazione del Custode di cui al punto B), si evidenzia che nella presente esposizione si ribadisce in modo esPLICITO il vincolo della destinazione d'uso stabilita per gli immobili realizzati nell'ambito della lottizzazione convenzionata.

In definitiva, per quanto descritto fin qui, in risposta a quanto richiesto per la presente integrazione di perizia, appare possibile riconoscere che

- L'atto di pignoramento da cui origina la presente procedura esecutiva trova corrispondenza con le attuali risultanze catastali che identificano il bene pignorato in un immobile di categoria A/3 - abitazione di tipo commerciale;
- la perizia estimativa di tale immobile rileva le difformità urbanistico-amministrative sussistenti in relazione ai titoli urbanistici-amministrativi esaminati, quindi elenca le attività da svolgere ai fini della regolarizzazione delle difformità rilevate e ne stima i costi, tra queste, stante l'impossibilità di variare la destinazione d'uso stabilita per l'immobile nel progetto approvato, si configura l'onere del necessario allineamento catastale, compreso nel valore complessivo degli oneri da sostenere per la regolarizzazione delle difformità urbanistico-amministrative rilevate, considerati nella stima del valore relativo di deprezzamento, posto in detrazione al valore economico stimato per l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Il Tecnico

Arch. Bernardino Mongelli

Allegati:

Gmail - Proc. Esec. Imm. RGeS n. 240/24

