

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G. Es. Dott. Antonio Ruffino

Esecuzione Immobiliare: RGE 51/2019

CREDITORE PROCEDENTE

rappresentata e difesa dall'Avv. Luigi Ricciardi, domiciliata presso il suo studio in Bari, Via Alessandro Maria

Calefati n. 117

DEBITORE

[REDACTED]

PERIZIA DEL CTU

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

SOMMARIO

1.	CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI	3
2.	OPERAZIONI PERITALI	8
3.	IDENTIFICAZIONE	10
4.	STATO DI POSSESSO	11
5.	CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA	12
6.	TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI	14
6.1	TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE	16
8.	DIVISIBILITÀ.....	18
9.	RILIEVI DELLA CONSISTENZA	19
10.	PERIZIA	21
10.1	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE.....	21
10.2	METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA	23
10.3	ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA	27
11.	RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE	28

1. CONFERIMENTO DELL'INCARICO E QUESITI

A seguito di notifica di precetto datata 14/11/2018 e successivo atto di pignoramento immobiliare avente data di notifica 07/01/2019 e codice Espropriazione Immobiliare R.G. N. 51/2019, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari la vendita all'asta degli immobili di proprietà della parte convenuta consistente in:

- *Appartamento in Bari – Santo Spirito al Lungomare Cristoforo Colombo n. 280, Contrada Macchie, al piano terra, composto da quattro vani ed accessori, antistante veranda e pertinenziale attinenza scoperta della superficie catastale di mq. 1058, ivi compresa la superficie occupata dalla costruzione, in Catasto Urbano di Bari SEZIONE SPI Foglio 15, Particella 923, Subalterno, Piano T, Zona Censita 4, categoria A/7, classe 5, vani 6, rendita € 867,65; (**Allegato 1**)*
- *Box auto in Bari – Santo Spirito al Lungomare Cristoforo Colombo n. 280, Contrada Macchie, al piano terra ubicata a sud-est della predetta attinenza scoperta, dalla quale ha accesso, in Catasto Urbano di Bari Foglio 15, Particella 923, Subalterno 2, Piano Terra, Zona Censita 4, Categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 17. (**Allegato 1a**)*

Il tutto, con ogni accessorio, pertinenza e dipendenza.

Accedendo a tale richiesta, la S.V., nell'udienza del 15/03/2019, ha affidato l'incarico degli accertamenti di seguito riportati al sottoscritto Ing. Nicola Acquafredda, all'uopo nominato consulente, disponendo quanto segue:

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 inidonee. 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- *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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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 obbligazioni 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;*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/ 333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

- 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*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D
Via Giuseppe Mazzini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)
Cell.: +39/333.7038435
Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

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.*

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

All'esperto sono 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. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.

ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore 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.*

2. OPERAZIONI PERITALI

In via preliminare il sottoscritto ha esaminato la documentazione depositata dal legale del creditore procedente, costituita da:

- Atto di precetto notificato in data 14/11/2018;
- Atto di pignoramento immobiliare notificato in data 07/01/2019;
- Certificazione notarile a firma del Notaio Frediani Viviana;
- Istanza di vendita;
- Nota di trascrizione, Registro generale n. 3708, Registro particolare n. 2605, Presentazione n. 30 del 30/01/2019.

Si evidenzia che il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. Il sottoscritto attesta inoltre che la certificazione notarile depositata dal creditore procedente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento del 07/01/2019.

Si è poi proceduto a comunicare, con le modalità e nei termini previsti dalle norme, la data di effettuazione del sopralluogo presso l'immobile oggetto di perizia (***Allegato 2***), avvenuto in data 15/04/2019 alla presenza del Custode nominato Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari.

In occasione del suddetto sopralluogo sono state effettuate le opportune misurazioni ed i relativi rilievi fotografici dell'immobile oggetto del procedimento (***Allegato 17***). Va segnalato che nell'occasione ha presenziato la [REDACTED], quale legale rappresentante pro tempore della società [REDACTED], e la Sig.ra [REDACTED].

Si allega alla presente perizia il verbale di sopralluogo redatto dal sottoscritto e dal predetto custode Dott.ssa Manuela Monica Danila Massari (***Allegato 3***).

Lo scrivente ha poi provveduto ad effettuare indagini e, conseguentemente, a reperire apposita documentazione presso gli uffici tecnici ed amministrativi di seguito riportati:

- Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari, presso cui sono state acquisite le visure e le planimetrie catastali relative all'immobile oggetto di perizia;
- Ripartizione Urbanistica ed Edilizia Privata del Comune di Bari, per reperire elaborati grafici e documentazione di progetto, titoli abitativi e/o correttivi, documentazione comprovante la destinazione e/o legittimità urbanistica dell'immobile oggetto del procedimento;
- Uffici della Conservatoria dei Registri di Bari per accertare la provenienza del bene oggetto del

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

procedimento e relative formalità (trascrizioni, iscrizioni, etc.);

- Ufficio Agenzia Entrate di Bari, per l'accertamento della sussistenza di contratti di locazione sull'immobile oggetto della presente perizia;
- Ufficio del Notaio Marco Tatarano, per reperire l'atto di proprietà relativo all'immobile oggetto del procedimento.

3. IDENTIFICAZIONE

Le unità negoziali identificate nella documentazione fornita dal creditore procedente, previo confronto e verifica con la documentazione reperita durante le operazioni peritali, risulta avere le seguenti proprietà:

- Immobile sito in Bari Santo Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n. 280, piano terra, foglio 15, particella 923, subalterno 1, con Atto Rep. N. 1720 del 10/08/2009 a firma del Notaio Marco Tatarano (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED], all'attuale proprietario identificato come segue:
 - [REDACTED], nella misura di 1/1.

- Box auto sito in Bari Santo Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n.280, piano terra, foglio 15, particella 923, subalterno 2, con Atto Rep. N. 1720 del 10/08/2009 a firma del Notaio Marco Tatarano (*Allegato 4*), risulta essere stato venduto [REDACTED] [REDACTED], all'attuale proprietario identificato come segue:
 - [REDACTED], nella misura di 1/1.

4. STATO DI POSSESSO

Il sottoscritto, recatosi presso l'Agenzia delle Entrate di Bari sita in via Amendola, ha presentato formale richiesta per la verifica di eventuale esistenza di contratti di locazione che interessino l'unità immobiliare oggetto del procedimento, registrati a nome della società [REDACTED] in data anteriore al pignoramento notificato in data 07/01/2019, (***Allegati 5 e 5a***). Da interrogazione effettuata ai suddetti uffici presso l'Anagrafe Tributaria, è risultato che sussistono contratti di locazione sull'immobile oggetto del procedimento.

Il contratto di locazione è stato sottoscritto il 01/07/2018 tra la società [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] (nata a [REDACTED]) e prevede una durata di sei anni con inizio dal 01/07/2018 e fine il 30/06/2024. L'esistenza del contratto di locazione è stata constatata, inoltre, durante il sopralluogo presso l'immobile come riportato nel suddetto verbale. (***Allegato 5b***)

5. CONFORMITA' EDILIZIA E DESTINAZIONE URBANISTICA

Gli immobili oggetto del procedimento, identificati con foglio 15, particella 923, subalterno 1 e subalterno 2, in seguito a indagini effettuate dal sottoscritto presso gli Uffici del Nuovo Catasto Edilizio Urbano, risultano essere stati registrati al Catasto del Comune di Bari da cui si sono recuperate le rispettive planimetrie (***Allegati 8 e 8a***).

Il sottoscritto ha effettuato indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari (***Allegato 6***) e ha rinvenuto le seguenti documentazioni tecniche:

- **Permesso di costruire in sanatoria n. 30 anno 2005**, pratica n. 4282 con allegato Progetto (***Allegato 7 e 7a***): la pratica, a nome della Sig.ra [REDACTED], è stata presentata il giorno 06/03/1995 e rilasciata il 28/07/2005. Questa riguarda la concessione in sanatoria ai sensi delle leggi n.724/94 art. 39 – n. 662/96 art. 2, commi 37 + 59 (Condono Edilizio).

Il Progetto allegato, sottoscritto dal Tecnico Ing. Suriano Vincenzo, riporta la pianta e i prospetti degli immobili oggetto di perizia, che fanno fede alla planimetria catastale attualmente registrata presso l'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati Ufficio di Bari ma risultano non conformi allo stato dei luoghi rilevato dal sottoscritto.

- **Denuncia Inizio Attività n. 1229 anno 2007**, protocollata il 23/05/2007, protocollo n. 148123, (***Allegato 7b***). La pratica, a nome della Sig.ra [REDACTED], progettista e Direttore Lavori Architetto Gianfranco Lauti, riporta un progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria degli spazi interni ed esterni senza alcuna trasformazione degli spazi conseguenti a spostamenti delle murature interne.

5.1 COSTI RELATIVI AL RAGGIUNGIMENTO DELLA CONFORMITA' EDILIZIA

In fase di sopralluogo il sottoscritto ha preso atto delle difformità tra lo stato dei luoghi e quanto riportato sulla planimetria catastale dell'immobile, e corrispondente all'ultima pratica edilizia autorizzata dal Comune di Bari. Ciò premesso, il sottoscritto CTU, ad ulteriore verifica di quanto constatato ha richiesto alle [REDACTED] la sussistenza di ulteriori pratiche rilasciate presso l'Ufficio Tecnico di Bari, che possano dimostrare la regolarità dello stato dei luoghi attuale; il CTU ha peraltro, invano, effettuato ulteriori indagini presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari per verificare la presenza di eventuali altre pratiche.

Nel dettaglio, dal rilievo effettuato si prende atto di:

1. una diversa distribuzione degli spazi interni;
2. un nuovo volume destinato a deposito nell'area porticata d'ingresso;
3. la realizzazione di nuove aperture vani finestra e variazione ingresso;
4. diverse difformità relativamente al box auto: divisione del vano, doppio accesso e differente destinazione d'uso (deposito/lavanderia e servizi igienici).

Tutto ciò è rilevabile dal confronto tra la planimetria catastale (*Allegati 8 e 8a*), che rappresenta quanto autorizzato con l'ultima pratica edilizia rilasciata dal Comune di Bari (Permesso di costruire in sanatoria n. 30 anno 2005) e la planimetria prodotta dal sottoscritto (*Allegati 8b*).

Si ritiene che, per poter sanare le difformità rilevate di cui ai punti 1, 3 e 4 sia necessario presentare all'Ufficio Tecnico del Comune di Bari una C.I.L.A. in Sanatoria che prevede il pagamento di una sanzione pari a € 1.000,00 a cui vanno aggiunte le spese per il deposito della stessa pari a € 80,00 e per il successivo aggiornamento catastale pari a € 50,00. Si terrà conto, inoltre, dell'onorario da corrispondere ad un tecnico da incaricare per le attività di cui sopra, pari a € 1.000,00.

Per regolarizzare l'immobile è necessario, inoltre, prevedere la demolizione del nuovo volume destinato a deposito con costo stimato di circa € 2.000,00; si precisa che sarebbe presumibilmente possibile sanare l'abuso senza incorrere nella demolizione ma questa condizione risulterebbe più costosa rispetto a quella che prevede la demolizione e pertanto non vantaggiosa nell'ottica degli interessi della presente procedura.

Per quanto attiene il box auto, destinato attualmente a deposito e servizi igienici, il CTU fa presente che è necessario ripristinare lo stato dei luoghi e la conformità alla destinazione urbanistica. Nel dettaglio le altezze rilevate, pari a 2,00 m, non consentono di ospitare depositi e servizi igienici, la cui altezza minima consentita è di 2,40 m, come esplicito nel Regolamento Edilizio della Città di Bari (Art. 119). Per cui, si precisa che è necessario un adeguamento finalizzato alla demolizione della parete che attualmente divide il vano, la rimozione dei sanitari e dei rivestimenti, il ripristino dell'intonaco e l'adeguamento del varco ingresso per il passaggio dell'auto. L'intervento finalizzato alla regolarizzazione del box auto, è stimato sommariamente a circa € 3.000,00.

6. TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Dalla documentazione prodotta in atti (periodo di tempo relativo al ventennio precedente alla data del pignoramento avvenuto il 07/01/2019), e dalle indagini effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria di Bari (***Allegati 9 e 10***), è necessario attenzionare formalità che riguardano l'immobile oggetto di pignoramento che comprendono, quindi, trascrizioni a nome del soggetto debitore, la società [REDACTED], e soggetti coinvolti (Sig.re [REDACTED]):

1. Iscrizione a favore del 21/06/2007 – Registro particolare n. 8257, Registro generale n. 36846 (***Allegato 11***)

Pubblico ufficiale MAZZA FRANCESCO - Repertorio n. 34177/15729 del 20/06/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Dall'analisi delle documentazioni si evince che l'ipoteca risulta essere a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena SPA e gravante sulle Sig.re [REDACTED].

2. Trascrizione del 31/08/2009 – Registro particolare n. 26511, Registro generale n. 39299

Pubblico ufficiale TATARANO MARCO - Repertorio n. 1720/1347 del 10/08/2009

Atto tra vivi – Compravendita

Immobili siti in Bari.

Analizzando le documentazioni, si deduce che la trascrizione è a favore della società [REDACTED] ed è contro [REDACTED].

3. Trascrizione del 15/09/2011 - Registro particolare n. 25506, Registro generale n. 38812 (***Allegato 12***)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2895/2011 del 27/07/2011

Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica

Immobili siti in Bari.

Nella nota di trascrizione è riportata la seguente domanda:

Accertare e dichiarare l'inadempimento della [REDACTED] ai due contratti preliminari di vendita sottoscritti in data 28/04/2011 e per l'effetto dichiarare la [REDACTED] obbligata all'adempimento integrale del contratto stipulato in data 28/04/2011 e trasferire in capo all'attore le suddette unità immobiliari.

4. Trascrizione del 29/07/2014 – Registro particolare n. 19963, Registro generale n. 26132 (***Allegato 13***)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 11476 del 07/07/2014

Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Immobili siti in Bari, Bitonto (Ba).

Nella nota di trascrizione è riportata la seguente domanda:

Con il detto atto si chiede, fra gli altri:

- *Dichiarare inefficace ai sensi e per gli effetti dell'art. 2901 e quindi revocare, nei confronti della odierna attrice, l'atto notaio Tatarano Marco del 10/08/2009 ai nn. 39299/26511 con il quale [REDACTED] [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] gli immobili in Bari meglio descritti in nota;*
- *Dichiarare inefficace ai sensi e per gli effetti dell'art.2901 e quindi revocare, nei confronti della odierna attrice, l'atto notaio Tatarano Chiara del 29/08/2009 Rep. n. 26270 trascritto il 28/09/2009 al n. 31519 con il quale [REDACTED] ha venduto alla società [REDACTED] gli immobili in Bitonto meglio descritti in nota.*

5. Trascrizione contro del 30/01/2019 – Registro particolare n. 2605, Registro generale n. 3708

Pubblico ufficiale GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 65/2019 del 07/01/2019 (**Allegato 14**)

Atto esecutivo o cautelare – Verbale di pignoramento immobili

Immobili siti in Bari

È evidentemente la trascrizione che attiene il procedimento di che trattasi.

Si precisa che il sottoscritto CTU ha rilevato la presenza di altre trascrizioni a carico del soggetto debitore, Loira Srl:

6. Trascrizione a favore del 28/10/2009 – Registro particolare n. 31519, Registro generale n. 47740

Pubblico ufficiale TATARANO MARCO Repertorio 1720/1437 del 10/08/2009

Atto tra vivi – Compravendita

Immobili siti in Bitonto.

7. Trascrizione contro del 15/09/2011 - Registro particolare n. 25505, Registro generale n. 38811 (**Allegato 15**)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 2895/2011 del 27/07/2011

Domanda Giudiziale – Esecuzione in forma specifica

Immobili siti in Bitonto (Ba).

Nella nota di trascrizione è riportata la seguente domanda:

Accertare e dichiarare l'inadempimento della [REDACTED] ai due contratti preliminari di vendita sottoscritti in data 28/04/2011 e per l'effetto dichiarare la [REDACTED] obbligata all'adempimento integrale del contratto stipulato in data 28/04/2011 e trasferire in capo all'attore le suddette unità immobiliari.

- 8. Trascrizione contro del 29/07/2014** – Registro particolare n. 19963, Registro generale n. 26132

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 11476 del 07/07/2014

Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Immobili siti in Bari (Ba), Bitonto (Ba).

- 9. Trascrizione contro del 25/09/2014** – Registro particolare n. 23683, Registro generale n. 31198 (*Allegato 16*)

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 13700/2014 del 28/07/2014

Domanda Giudiziale – Revoca atti soggetti a trascrizione

Immobili siti in Bari (Ba), Bitonto (Ba).

6.1 TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI DELLE QUALI SI DISPONE LA CANCELLAZIONE

Con riferimento alle trascrizioni ed iscrizioni gravanti sull'immobile oggetto della presente perizia, si elencano di seguito, con la stessa numerazione riportata precedentemente, le formalità per le quali dovrà essere ordinata la cancellazione:

- **Iscrizione a favore del 21/06/2007** – Registro particolare n. 8257, Registro generale n. 36846;
- **Trascrizione contro del 30/01/2019** – Registro particolare n. 2605, Registro generale n. 3708.

Per la cancellazione delle suddette formalità, dovrà essere sostenuto il costo complessivo di € 329,00 in virtù di quanto di seguito riportato:

- Cancellazione ipoteca volontaria di cui al punto **1**: € 35,00;
- Cancellazione trascrizione di cui al punto **5**: € 294,00.

Si precisa che le note di cui ai punti 3 e 4, si riferiscono alla richiesta di “*Dichiarare inefficace ai sensi e*

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (B.A)

Cell.: +39/333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

per gli effetti dell'art. 2901 e quindi revocare, nei confronti della odierna attrice, l'atto notaio Tatarano Marco del 10/08/2009 ai nn. 39299/26511 con il quale le [REDACTED] hanno venduto alla società [REDACTED] gli immobili in Bari meglio descritti in nota”.

Il sottoscritto CTU, prende pertanto atto che i predetti documenti sono stati già menzionati nella certificazione notarile esibita dal creditore procedente. Di tanto si è, peraltro, informato il Custode nominato dal Giudice.

8. DIVISIBILITÀ

Le unità immobiliari oggetto di perizia risultano identificabili in un unico lotto di seguito riportato:

❖ LOTTO 1

Immobile adibito ad uso civile abitazione sito in Bari Santo Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n.280, distinto in catasto urbano al **foglio 15, particella 923, subalterno 1**, piano Terra, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 149 mq, rendita catastale € 867,65, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito.

Immobile adibito a box auto sito in Bari Santo Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n.280, distinto in catasto urbano al **foglio 15, particella 923, subalterno 2**, piano Terra, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, superficie catastale 21 mq, rendita catastale € 75,51, di proprietà 100/100, con tutti gli annessi e connessi, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti anche condominiali e quant'altro vi esiste attualmente, ove fosse in seguito introdotto o trasportato e che possa ritenersi, o reputarsi, immobile ai sensi di legge come specificatamente indicato nella descrizione di seguito

9. RILIEVI DELLA CONSISTENZA

Le superfici lorde riportate nella tabella seguente sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai pilastri interni, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Le superfici dei locali principali aventi un'altezza utile inferiore a 1,50 m non rientrano nel computo. Le superfici degli elementi di collegamento verticale, quali rampe, scale, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati. Il suddetto criterio di calcolo deriva dall'applicazione dei coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138/1998. Al fine di poter calcolare la superficie commerciale dell'immobile, a seconda della destinazione d'uso, si considerano i coefficienti previsti dall'allegato C "Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria" dello stesso citato D.P.R.; per cui si ha:

Ubicazione	Piani	H (m)	Destinazione d'uso	Sup. Lorda (mq)	Coeff. Raggiuglio	Sup. Com. (mq)
Immobile sito in Bari S. Spirito, Fg. 15 Part. 923 Sub. 1-2;	piano terra	2,9	Abitazione	85,00	1	85,00
		2	Box auto	18,58	* ¹	9,30
			Giardino	350,00	* ²	20,00
			Esterna coperta (patio)	61,60	* ³	12,40
			Cortile esterno	237,19	* ⁴	6,74
				752,37		133,44

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

<i>*¹ Superfici vani e accessori e parcheggi: BOX NON COLLEGATO AI VANI PRINCIPALI: computata del 50%</i>
<i>*² Giardini e aree di pertinenza di appartamenti: computata del 15% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 5%</i>
<i>*³ Portici e Patii: computata del 35% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 10%</i>
<i>*⁴ Corti e Cortili: computata al 10% fino a 25 mq, eccedenza calcolata al 2%</i>

10. PERIZIA

IMMOBILE SITO IN BARI SANTO SPIRITO, LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO N. 280, IDENTIFICATO AL N.C.E.U. AL FOGLIO 15, PARTICELLA 923, SUBALTERNO 1-2.

10.1 DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

- DATI CATASTALI (*Allegato 8 e 8a*) sono riportate le planimetrie catastali dell'immobile):

Catasto	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Superficie catastale totale	Rendita	Redd. Dominicale	Redd. Agrario
Fabbricati	15	923	1	A/7	5	T	6 vani	149 mq	867,65 €	/	/
Fabbricati	15	923	2	C/6	2		17 mq	21 mq	75,51 €	/	/

- CONFINI:

L'immobile oggetto della presente perizia risulta essere situato in un complesso di ville a schiera, che corrono per tutto il lungomare Cristoforo Colombo, confinante nell'insieme con il Lungomare, con altre proprietà adiacenti lateralmente e una strada senza uscita, salvo altri.

- DESCRIZIONE LOTTO:

Il lotto oggetto della presente perizia è costituito da un appartamento/villino e un box auto situati all'interno di un complesso di ville a schiera in zona Bari Santo Spirito, precisamente su Lungomare Cristoforo Colombo civico 280 (*foto 41-44, Allegato 17*). L'abitazione è accessibile principalmente dal Lungomare Cristoforo Colombo tramite un cancello con apertura manuale ed elettrica (non funzionante) e secondariamente da una strada senza uscita parallela ad esso, dotato di un cancello attualmente bloccato (*foto 32, Allegato 17*). Si trova a piano terra ed è raggiungibile percorrendo un percorso nel giardino dall'ingresso principale (*foto 38 e 41, Allegato 17*) e un percorso pavimentato accedendo dalla strada senza uscita. L'ingresso all'abitazione è costituito da un patio in calcestruzzo dal quale si accede anche ad un piccolo vano ripostiglio. (*foto 36, Allegato 17*).

All'interno (*foto 1-3, Allegato 17*), l'abitazione presenta subito dopo la porta d'ingresso, una zona pranzo, seguito da due corridoi (*foto 2, Allegato 17*). Il primo, (*foto 4 e 18, Allegato 17*), permette di raggiungere la zona notte e i servizi della casa, ovvero sulla destra un bagno (*foto 5 e 6, Allegato 17*), una camera doppia, dotata di lucernario a soffitto, (*foto 7, Allegato 17*), una camera, posta sempre sulla destra del corridoio, dotata di finestra con affaccio sul cortile (*foto 8, 9 e 12, Allegato*

17) con bagno in camera (**foto 10 e 11, Allegato 17**). Sul lato sinistro del corridoio sono presenti due camere doppie, dotate di finestra e bagno. (**foto 13 - 24, Allegato 17**)

Lungo il corridoio è presente un armadio a muro. Il secondo corridoio invece, permette di raggiungere la cucina (**foto 25, Allegato 17**) e un piccolo ripostiglio con caldaia (**foto 26 e 27, Allegato 17**), entrambe dotate di finestre. Attraversando il perimetro dell’abitazione si può raggiungere il box auto, attualmente destinato a deposito-lavanderia da una parte (**foto 28 e 29, Allegato 17**) e dall’altra come vano servizi igienici. (**foto 30 e 31, Allegato 17**)

La zona che separa la villa dall’ingresso principale è costituita da aree verdi con piantumazione di alberi e palme, con la presenza di un serbatoio di accumulo. (**foto 38 - 40, Allegato 17**)

Come si è potuto riscontrare in fase di sopralluogo, l’immobile ospita un b&b dal nome “*Rime di Mare*” e ad oggi risulta abitato. La villa si presenta in buone condizioni di manutenzione.

▪ **CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE:**

- *Strutture portanti:* elementi strutturali in calcestruzzo armato;
- *Copertura:* Solaio piano latero – cementizio, con fascia perimetrale rivestita con tegole in laterizio;
- *Pareti esterne:* compagnature in laterizio rivestite con piastrelle a forma rettangolare, ad esclusione del box semplicemente intonacato e tinteggiato;
- *Pareti interne:* tramezzature in laterizio intonacate e tinteggiate;
- *Pavimentazioni e rivestimenti interni:* l’abitazione presenta all’interno pareti tinteggiate di diverso colore-tema, o rivestite con carta da parati; i pavimenti sono rivestiti con piastrelle a forma quadrata; il bagno e l’angolo cottura della cucina presentano pareti rivestite in piastrelle di diverso colore (**foto 24 e 38, Allegato 17**);
- *Infissi esterni:* la villa presenta all’ingresso una porta-finestra in PVC di colore verde con grate di protezione in ferro (**foto 2, Allegato 17**); le restanti finestre sono in PVC di colore verde, anch’esse dotate di grate di protezione (**foto 20 e 35, Allegato 17**); infine, tre camere sono dotate di lucernari a soffitto (**foto 20 e 35, Allegato 17**);
- *Accessibilità:* l’accesso alle unità è possibile tramite due cancelli non elettrici;
- *Infissi interni:* infissi in legno (**foto 16 e 24, Allegato 17**);
- *Impianti tecnologici:* l’immobile risulta essere servito da tutti gli attacchi agli impianti principali (elettrico, idrico, fognario). L’impianto elettrico è caratterizzato da un unico contatore e l’impianto antintrusione è presente ma non funzionante.

10.2 METODOLOGIA E GIUDIZIO DI STIMA

Il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno pervenire alla determinazione del più probabile valore di mercato, attraverso l'applicazione del criterio estimativo "*Market Approach*", ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Questo procedimento sintetico consiste nel raffrontare il bene oggetto di stima ad un campionario di beni analoghi. Nel processo di valutazione dell'unità immobiliare si è proceduto, dunque, per comparazione con beni simili per ubicazione e caratteristiche, previa analisi approfondita di quello che è ad oggi il mercato immobiliare della zona, facendo riferimento a dati rilevati dalla *Camera di Commercio - Borsa Immobiliare di Bari*, dall' *Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)* dell'Agenzia del Territorio, nonché da ricerche effettuate presso le agenzie immobiliari locali.

Si precisa che, le indicazioni circa i prezzi di mercato, reperiti nella zona di riferimento, sono rappresentativi della dinamica domanda – offerta alla data di riferimento; ciononostante, non si può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda – offerta di cui non si può essere a conoscenza, in quanto immessi sul mercato in maniera riservata.

Si è tenuto altresì conto di alcuni imprescindibili parametri, di seguito riportati:

- Ubicazione, caratteristiche, natura ed accessi dell'unità immobiliare;
- Stato di conservazione/manutenzione dell'unità immobiliare;
- Caratteristiche costruttive funzione della qualità dei materiali da costruzione impiegati;
- Epoca di realizzazione dell'unità immobiliare;
- Esame della documentazione tecnico-catastale relativa all'unità immobiliare.

La stima è stata eseguita sulla base di una superficie calcolata come somma delle superfici calpestabili, delle tompagnature esterne, delle superfici occupate da pilastri e tramezzatura interni e del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà. Per quanto concerne il criterio di calcolo della superficie ragguagliata dell'unità immobiliare, esso deriva dallo studio dei parametri rivenienti dal mercato immobiliare locale, avendo come riferimento i coefficienti previsti dal D.P.R. n. 138 del 23/03/1998 - Allegato C e dalla Norma *UNI EN 15733*.

La stima è stata effettuata utilizzando 4 *comparables*, tutti ubicati nelle immediate vicinanze, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche, simili a quelle del *subject* di stima.

➤ **Comparativo A1**

A Bari, quartiere Palesa-S.Spirito, superficie di 150 mq composto da ingresso nell'ampio salone doppio con sala pranzo e cucina, tre camere da letto di cui una con bagno in camera, bagno principale e ripostiglio. La proprietà è inoltre provvista di garage, giardino e posti auto

Prezzo di Vendita: € 335.000,00

➤ **Comparativo A2**

A Bari, quartiere Palesa-S.Spirito, villa angolare su unico livello, superficie 160 mq e composta da ingresso, cucina, cinque camere da letto e tre bagni. Nella proprietà sono compresi 200 mq di giardino, patio e posto auto.

Prezzo di Vendita: € 320.000,00

➤ **Comparativo A3**

A Bari, quartiere Palesa-S.Spirito, immobile indipendente di 190 mq, composto da soggiorno-pranzo, cucina quattro camere da letto, tre bagni e ripostiglio. Sono annesse aree giardino, e posto auto.

Prezzo di Vendita: € 330.000,00

➤ **Comparativo A4**

A Bari, quartiere Palese-S.Spirito, villa indipendente di 160 mq composta da ampio salone, sala pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, giardino e box auto.

Prezzo di Vendita: € 310.000,00

Al fine di operare una più semplice ed immediata comparazione, i dati sono stati inseriti nella tabella che segue:

Elementi descrittivi	Subject di stima	Comparativo A1	Comparativo A2	Comparativo A3	Comparativo A4
Ubicazione	Bari S.Spirito	Bari S.Spirito - Palese	Bari S.Spirito - Palese	Bari S.Spirito - Palese	Bari S.Spirito - Palese

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Valore Mercato (€)	-	335 000,00	320 000,00	330 000,00	310 000,00
Superficie Lorda (mq)	752,37	150,00	160,00	190,00	160,00
Superficie Commerciale (mq)	133,44	150,00	160,00	190,00	160,00
Valore Mercato (€/mq)	-	2 233,33	2 000,00	1 736,84	1 937,50

Si è avuto anche come riferimento quanto disponibile sulla banca dati dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare*.

OMI (Osservatorio Mercato immobiliare)	
Provincia: BARI - Comune: BARI - Fascia/Zona: Suburbana/SANTO SPIRITO - PALESE - ZONA TIRO A VOLO Codice di zona: E9 - Microzona catastale n:9	
Min	Max
1 500,00	2 100,00
Valore Medio	1 800,00

Da interrogazioni effettuate risulta che per la zona in cui ricade l'unità immobiliare oggetto della presente perizia, il più probabile valore di mercato è compreso fra € 1.500,00 e € 2.100,00.

Ing. Nicola Acquafredda

P.IVA: 07696530729 – C.F.: CQFNCL86E14A662D

Via Giuseppe Maggini n.92 - 70032 Bitonto (BA)

Cell.: +39/ 333.7038435

Email: n.acquafredda@libero.it - PEC: nicola.acquafredda@ingpec.eu

Questo *range*, tuttavia, viene calcolato in condizioni normali e non tiene conto delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche che caratterizzano gli immobili oggetto della compravendita.

Per l'unità immobiliare in esame, si è ritenuto opportuno tenere in considerazione nel giudizio di merito, alcuni parametri che consentono in maniera sintetica e diretta di attribuire un coefficiente che verrà utilizzato per il calcolo del più probabile valore di mercato, al solo fine di rispettare il più fedelmente e verosimilmente possibile il mercato immobiliare.

Caratteristiche Estrinseche:

Qualificazione ambientale	Prossimità ai nodi viari	Prossimità al centro urbano	Tot. (Media)
Normale	Normale	Sufficiente	
1	1	0,9	0,97

Caratteristiche Intrinseche:

Aree esterne o spazi esterni	Stato conservativo e di manutenzione	Salubrità e amenità	Dotazioni impianti	Tot. (Media)
Normale	Normale	Normale	Normale	
1	1	1	1	1,00

Dopo aver effettuato le opportune valutazioni ed aggiustamenti in funzione delle differenze rinvenienti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei comparativi presi in esame con quelle del *subject* oggetto di stima, si ritiene che il coefficiente di merito da applicarsi all'immobile oggetto di questa perizia sia 0,97 e che il valore medio unitario di mercato per la zona di interesse sia pari a **€ 1.881,06**.

Sup. ragguagliata subject di stima (mq)	Valore di mercato unitario (€/mq)	Coeff. di merito	Valore di mercato dell'immobile (€)
133,44	1 881,06	0,97	242 641,77

10.3 ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Sull'immobile in oggetto gravano, come precedentemente descritto, spese di cancellazione delle formalità per € 329,00 e spese con il fine di sanare le difformità riscontrate in fase di sopralluogo, pari a € 6.130,00.

Inoltre, come disposto dal Giudice, si provvede ad applicare un'ulteriore riduzione al prezzo di vendita pari al 15% che tiene conto di un abbattimento forfettario, funzione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti.

Pertanto:

A - Valore di Mercato dell'immobile	€ 242.641,77
B - Spese Cancellazione Formalità	€ 329,00
C - Spese per conformità edilizia	€ 7.130,00
D - Sub Totale [A - B - C]	€ 235.182,77
E - Abbattimento Forfettario 15%	€ 35.277,42
F - PREZZO DI VENDITA [D - E]	€ 199.905,35
Che si arrotonda a	€ 200.000,00

Bitonto, 29/06/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Nicola Acquafredda

11. RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- a) **Numero ed anno della procedura di esproprio immobiliare:** R.G.E. 51/2019;
- b) **Proprietà:** [REDACTED], nella misura di 1/1
- c) **Ubicazione:** Comune di Bari (BA), Municipio V (Bari S. Spirito), Lungomare Cristoforo Colombo n. 280, piano terra;
- d) **Consistenza:** il lotto consiste in un'abitazione a piano terra sito in Bari S. Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n.280, avente superficie catastale pari a 149 mq e consistenza 6 vani, e un box auto annesso di 17 mq e superficie catastale di 17 mq. L'immobile attualmente risulta essere locato.
- e) **Identificazione catastale:**
- immobile sito nel Comune di Bari S. Spirito, al Lungomare Cristoforo Colombo n. 280, piano terra, foglio 15, particella 923, subalterno 1, categoria A/7, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 149 mq, rendita € 867,65, con annesso box auto, foglio 15, particella 923, subalterno 2, categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita € 75,51;
- f) **Conformità edilizia:** l'immobile risulta essere stato regolarizzato con concessione edilizia n. 30 del 2005 ma vi sono tuttavia difformità edilizie che è necessario regolarizzare.

PREZZO A BASE D'ASTA: € 200.000,00

ELENCO ALLEGATI

- 1) Visura storica dell'immobile Fg.15, Part.923, Sub.1;
- 1a) Visura storica dell'immobile Fg.15, Part.923, Sub.2;
- 2) Comunicazione fissazione sopralluogo;
- 3) Verbale sopralluogo effettuato in data 15/04/2019;
- 4) Atto Rep. 1720 del Notaio Marco Tatarano;
- 5) Richiesta Agenzia delle Entrate per verifica contratti di locazione;
- 5a) Ricevuta richiesta Agenzia delle Entrate per verifica contratti di locazione;
- 5b) Contratto locazione [REDACTED];
- 6) Richiesta Accesso agli atti Ufficio Tecnico Bari;
- 7) Concessione Edilizia n. 30/2005 – Permesso di costruire in Sanatoria;
- 7a) Planimetria allegata alla C.E. n. 30/2005;
- 7b) DIA n. 1229/2007
- 8) Planimetria catastale Foglio 15, Particella 923, Subalterno 1;
- 8a) Planimetria catastale Foglio 15, Particella 923, Subalterno 2;
- 9) Ispezione ipotecaria immobile Foglio 15, Particella 923, Subalterni 1-2;
- 10) Ispezione ipotecaria [REDACTED]
- 11) Iscrizione del 21/06/2007, R.G. n. 36846, R.P. n. 8257;
- 12) Trascrizione del 15/09/2011, R.G. n. 38812, R.P. n. 25506;
- 13) Trascrizione del 29/07/2014, R.G. n. 26132, R.P. n. 19963;
- 14) Trascrizione del 30/01/2019, R.G. n. 3708, R.P. n. 2605;
- 15) Trascrizione del 15/09/2011, R.G. n. 38811, R.P. 25505;
- 16) Trascrizione del 25/09/2014, R.G. n. 31198, R.P. 23683;
- 17) Documentazione fotografica del Lotto 1.