

T R I B U N A L E O R D I N A R I O D I B A R I

ESECUZIONI IMMOBILIARE

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PER IL PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
PROMOSSO DA:

CONDOMINIO DI SANNICANDRO DI BARI
VIA SCALERA 27-29

contro

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Marina CAVALLO

R E L A Z I O N E

1. Nomina CTU

In data 26 gennaio 2021 con comunicazione pec Decreto ex Artt. 559 e 569 C.P.C del 14 gennaio 2021 il Giudice dell'Esecuzione Dr.ssa Laura FAZIO nominava il sottoscritto arch. Nicola Bagnato, in qualità di Esperto Estimatore, congiuntamente alla nomina del Custode Giudiziario avv. Tiziana Di Lena, nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso presso il Tribunale di Bari da:

CONDOMINIO DI SANNICANDRO DI BARI VIA SCALERA 27-29 contro
R.G.E. 309/2020 Giudice dell'Esecuzione
Dr.ssa Laura FAZIO.

In data 27 gennaio 2021 il sottoscritto trasmetteva via pec l'Atto di Giuramento dell'Esperto e successivamente accedeva per via telematica agli atti relativa al procedimento.

2. Quesiti del Giudice posti al CTU

Nell'Ordinanza di nomina dell'Esperto Estimatore erano contenuti i seguenti quesiti posti al CTU:

“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'art. 567, co. 2, c.p.c., 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 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 ogni caso, al mancato riscontro dell'esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, 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. 26286/2019.**

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 segnalerà 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, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale prestazione presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli

immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune 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 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;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'Esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);
- 11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
- 12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di

contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

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 ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., fissata come di seguito, 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.

3. Operazioni peritali

Come concordato con il Custode Giudiziario e inviati i relativi avvisi agli esecutati, come si evince dal verbale di sopralluogo le operazioni peritali sono iniziate il giorno 11 marzo 2021 alle ore 13,30 presso l'immobile pignorato, costituito da una abitazione in Sannicandro di Bari alla via Professore Scalera n. 29, alla presenza di:

- _____ in qualità di marito della liquidatrice della _____
- avv. Tiziana DI LENA Custode giudiziario dell'immobile.

Le operazioni sono consistite nella presa visione dei luoghi (piano terra e piano interrato dell'appartamento e spazi comuni condominiali), inoltre sono state eseguite riprese fotografiche degli ambienti ed alcune misurazioni degli stessi.

Nel corso del sopralluogo il signor _____ ha dichiarato che l'immobile è nella piena proprietà della _____ e che attualmente non è dato in locazione.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 15,30.

Al primo sopralluogo sono susseguiti altri sopralluoghi ed accessi presso l'ufficio tecnico del Comune di Sannicandro di Bari ai fini della verifica della legittimità urbanistica e per la verifica della documentazione catastale.

Alla conclusione dell'analisi della documentazione prodotta nel corso dei sopralluoghi, della documentazione contenuta nel fascicolo ipocatastale telematico, della documentazione reperita presso gli uffici competenti e quella reperita in ulteriori accertamenti e verifiche, è stata redatta la presente perizia.

4. Atto di pignoramento

In data 15 settembre 2020 il Condominio di Sannicandro di Bari, Via Scalera 27-29, in persona dell'Amministratore p.t. Teresa Fanelli, rappresentata dall'avv. Marco Calabrese, per mezzo di Ufficiale Giudiziario notificava atto di pignoramento immobiliare alla _____

_____ in liquidazione, con sede in _____ in persona della sig.ra _____ nella qualità di liquidatore, pignorando il seguente bene di proprietà della _____ :

- piena proprietà di unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA), via professor Giuseppe Scalera nr. 29 Piano S1-T, identificata al catasto dei fabbricati del comune di Sannicandro di Bari (BA) al foglio 16, Particella 2375 Sub 2, categoria A/3 Classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 374,43 con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente acquisita.

5. Risposte ai quesiti

QUESITI PUNTO A

“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'art. 567, co. 2, c.p.c., 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.

A riguardo, si rileva che il creditore procedente Condominio di Sannicandro di Bari (BA) via Scalera 27-29 ha optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, costituito dal Certificato Ipotecario rilasciato dalla Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale – Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare – Certificato n. BA4515099 anno 2020 composto da 59 pagine – Richiesta di certificato ipotecario speciale protocollo n. BA 407786 del 23/11/2020.

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

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

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

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

In ogni caso, al mancato riscontro dell’esistenza di un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento, l’Esperto farà seguire tempestiva segnalazione al GE, il quale provvederà ad impartire al procedente le conseguenti disposizioni a pena di chiusura anticipata della procedura, secondo quanto precisato da Cass. n. 26286/2019.

A riguardo si precisa che, in riferimento all’immobile pignorato:

- la certificazione dell’iscrizioni si estende dalla data di trascrizione dell’atto di pignoramento del 16/9/2020 al 01/01/2000, pertanto per un periodo pari a venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento ed è stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risale all’atto di provenienza derivativo od originario trascritto in data antecedente di venti anni la trascrizione pignoramento, costituito da:*

TRASCRIZIONE del 24/05/2006 – Reg. Particolare 18242 Reg. Generale 27355
CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE.

Successione testamentaria di _____ a Sannicandro di Bari e
deceduta il 18/10/2004, che lascia in eredità ai 5 figli la proprietà di terreni e fabbricati in
Sannicandro di Bari alla via Professore Scalera 27/29 e via Pergola 57/59, da cui con atti

successivi di compravendita, da una parte di essi verrà realizzato il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte.

Di fatti con successiva trascrizione:

TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Reg. Particolare 34562 Reg. 51323 COMPRAVENDITA

i 5 figli eredi vendono per atto del notaio Sorvillo Emanuela del 14/09/2006 Rep. 5259/545 ai coniugi ai coniugi

e
una porzione dell'eredità: foglio 16 particella 618 Terreno di 152 centiare in Zona Omogenea B2 del Comune di Sannicandro di Bari.

Si precisa che nella Sezione D – Ulteriori informazioni, della trascrizione dell'atto in oggetto, viene specificato che con riferimento al precedente atto del medesimo notaio Sorvillo Emanuela del 23 maggio 2006 Rep. 4853/470 registrato a Bari il 26/5/2006 al n. 7357/IT trascritto il 1/6/2006 ai nn. 29486/19678 e 29490/19679 che tale particella 618 viene venduta dai 5 eredi a completamento dell'atto di compravendita precedente in cui hanno venduto ai coniugi le particelle 492 sub 1, 492 sub 3, 492 sub 2 (non riportata nella successione), in quanto tale particella 618 terreno erroneamente non era stata riportata nel precedente atto di compravendita, atto, come detto, non riportato nella certificazione.

Con atti di compravendita successivi, le particelle 492 sub 1-2-3 e 418 saranno vendute dai coniugi che realizzerà successivamente il fabbricato di cui l'appartamento pignorato fa parte, e che a sua volta venderà alla , l'appartamento pignorato oggetto della procedura. (Vedi Certificazione allegata).

“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).”

A riguardo, si precisa che il creditore ha depositato l'estratto catastale storico, che comprende anche la situazione attuale, che riguarda il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni.

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.”

Non applicabile in quanto il creditore procedente ha depositato certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato

“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.

Certificato Ipotecario
Certificato n.ro BA 415099 anno 2020
Pag. 2 - Segue

Agenzia Entrate
Direzione Provinciale di BARI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

M. 27 - 201

Agenzia Entrate Direzione Provinciale di _____
Ufficio Provinciale di _____
Servizio di Pubblicità Immobiliare di _____

RICHIESTA DI CERTIFICATO O RILASCIO DI COPIA

DATI DEL RICHIEDENTE
Cognome e nome e denominazione _____ Sesso _____
Indirizzo _____
Indirizzo di posta elettronica _____ Indirizzo di posta elettronica certificata _____

DATI DELLA SOCIETÀ
 CENSIMENTO GENERALE (compilare le relative sezioni)
 CERTIFICATO IPOTECARIO (compilare le sezioni soggette a ipoteca)
 RILASCIO DI COPIA (compilare solo la relativa sezione)
 Appellazione _____ Destinazione _____
 Numero _____ Alloggio _____

SOGGETTI
 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____ 5) _____ 6) _____ 7) _____ 8) _____ 9) _____ 10) _____
 11) _____ 12) _____ 13) _____ 14) _____ 15) _____ 16) _____ 17) _____ 18) _____ 19) _____ 20) _____

DATI E FIRMA DELLA SOCIETÀ
 Nome e cognome del rappresentante della società _____
 1) _____ 2) _____ 3) _____ 4) _____ 5) _____ 6) _____ 7) _____ 8) _____ 9) _____ 10) _____
 Cognome e nome _____ Sesso _____
 Indirizzo _____
 Indirizzo di posta elettronica _____ Indirizzo di posta elettronica certificata _____
 Firma _____

AVVERTENZE - In base agli art. 2778 e 2779 del Codice Civile, il presente certificato non ha valore di atto autentico e giudiziario, ma solo di atto di pubblicità immobiliare, ai sensi dell'art. 2778 del Codice Civile.

Prime 2 pagine della Certificato Ipotecario

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

QUESITO 1

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*

RISPOSTA QUESITO N. 1

Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento

L'immobile pignorato, oggetto della presente perizia, così individuato nell'atto di pignoramento:

“piena proprietà di unità immobiliare sita in Sannicandro di Bari (BA), via professor Giuseppe Scalera nr. 29 Piano S1-T, identificata al catasto dei fabbricati del comune di Sannicandro di Bari (BA) al foglio 16, Particella 2375 Sub 2, categoria A/3 Classe 6, consistenza 5 vani, rendita € 374,43 con ogni accessione, comunione, pertinenza e dipendenza, nulla escluso o riservato, anche se successivamente acquisita”.

corrisponde al medesimo immobile come individuato nel Certificato Ipotecario del 23/11/2020 prodotto dal precedente, corrisponde inoltre alla ulteriore documentazione acquisita dal sottoscritto presso l’Agenzia delle Entrate, ed in particolare alla visura catastale:

Catasto fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari (BA) - Foglio **16** Particella **2375** Sub **2** Categoria A/3 Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 106 mq – Totale escluse aree scoperte 106 mq rendita € 374,43 Indirizzo: Via Professore Giuseppe Scalera n. 29 piano S1-T.

INTESTATO: con sede in C.F.:
Proprietà per 1/1

corrisponde inoltre alla planimetria catastale e mappa catastale richieste di seguito riportate, corrisponde inoltre con quanto verificato dal CTU nel corso del sopralluogo presso l’immobile pignorato.

Di seguito è riportata la documentazione catastale richiesta dal CTU

VISURA STORICA DELL’IMMOBILE



Visura storica per immobile Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Data: 05/03/2021 - Ora: 17.08.20 Segue
Visura n.: T307912 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SANNICANDRO DI BARI (Codice: 1053) Provincia di BARI
Catasto Fabbricati	Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 2

INTESTATO

1	(1) Proprietà per 1/1
---	-----------------------

Unità immobiliare dal 12/12/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	16	2375	2			A/3	6	5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte*: 106 m ²	Euro 374,43	VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/12/2015 protocollo n. BA0393381 in atti dal 12/12/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 162667.1/2015)
Indirizzo		VIA PROFESSORE GIUSEPPE SCALERA n. 29 piano: S1-T;										
Utilità comuni:		Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 12										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1053 - Sezione - Foglio 16 - Particella 2375

Situazione dell'unità immobiliare dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana	16	2375	2			A/3	6	5 vani	Totale: 106 m ² Totale escluse aree scoperte*: 106 m ²	Euro 374,43	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo		VIA SCALERA PROF. G. n. 29 piano: S1-T;										
Utilità comuni:		Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 12										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Data: 05/03/2021 - Ora: 17.08.20 Segue

Visura n.: T307912 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/10/2011

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 2375	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 6	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 374,43	
1												VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/10/2011 protocollo n. BA0486328 in atti dal 18/10/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 96607.1/2011)
Indirizzo		, VIA SCALERA PROF. G. n. 29 piano: S1-T;										
Utilità comuni:		Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 12										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 16/06/2009

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 2375	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 6	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 374,43	
1												VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 16/06/2009 protocollo n. BA0299566 in atti dal 16/06/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 17608.1/2009)
Indirizzo		, VIA PROFESSORE G. SCALERA n. 29 piano: S1-T;										
Utilità comuni:		Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 12										
Annotazioni		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2008

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio 16	Particella 2375	Sub 2	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria A/3	Classe 6	Consistenza 5 vani	Superficie Catastale	Rendita Euro 374,43	
1												COSTITUZIONE del 24/06/2008 protocollo n. BA0339934 in atti dal 24/06/2008 COSTITUZIONE (n. 3308.1/2008)
Indirizzo		, VIA PROFESSORE G. SCALERA n. 29 piano: S1-T;										
Utilità comuni:		Foglio: 16 Particella: 2375 Sub.: 12										
Annotazioni		classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)										

Visura storica per immobile

Data: 05/03/2021 - Ora: 17.08.20 Fine

Visura n.: T307912 Pag: 3

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 05/03/2021

Situazione degli intestati dal 29/09/2010

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1
DATI DERIVANTI DA	ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 29/09/2010 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 04/10/2010 Repertorio n.: 47667 Rogante: CASTELLANETA TERESA Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 28144.1/2010)		

Situazione degli intestati dal 24/06/2008

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà per 1/1 fino al 29/09/2010
DATI DERIVANTI DA	COSTITUZIONE del 24/06/2008 protocollo n. BA0339934 in atti dal 24/06/2008 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 3308.1/2008)		

Unità immobiliari n. 1 Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Confini

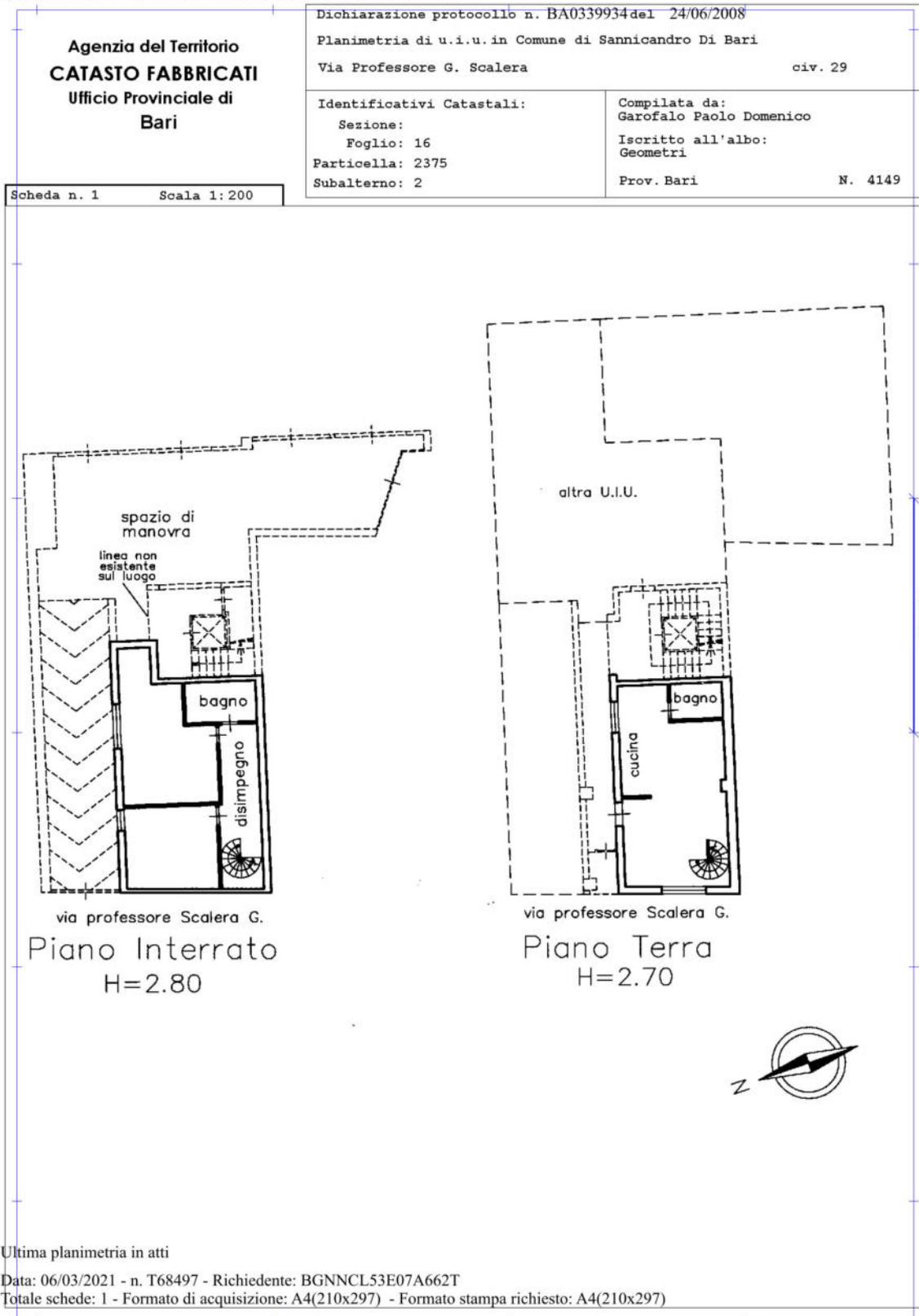
L'appartamento, come si evince dalla Planimetria catastale, confina a Nord con la rampa d'accesso ai box al piano interrato, ad Est con la via Professore Scalera, a Ovest con vano scala condominiale, a Sud su altra proprietà.

Formazione dei lotti di vendita

Riguardo la formazione di uno o più lotti, il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare gli immobili oggetto di perizia, non è conveniente ai fini della procedura in oggetto. Quindi gli immobili coincidono con l'unico lotto oggetto di stima per la vendita.

PLANIMETRIA CATASTALE DELL'IMMOBILE

Data: 06/03/2021 - n. T68497 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T



Ultima planimetria in atti

Data: 06/03/2021 - n. T68497 - Richiedente: BGNNCL53E07A662T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

QUESITO 2

2) ad una **sommatoria 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;

RISPOSTA AL QUESITO 2

Descrizione sommaria del bene

Ubicazione

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è costituito da una abitazione in Sannicandro di Bari (BA) alla via Professore Scalera n. 29, in zona semi-centrale dell'abitato nei pressi del Parco San Pio, in catasto fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari (BA) al Foglio 16 Particella 2375 Sub 2 Categoria A/3.

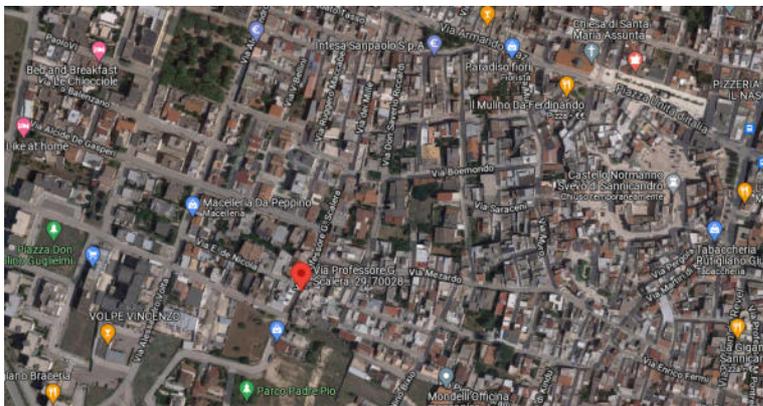


Foto area di Sannicandro di Bari

Caratteristiche del fabbricato

Il fabbricato in cui insiste l'abitazione è uno stabile condominiale edificato nel 2006, è composto da un piano terra e 3 piani superiori, i collegamenti verticali sono assicurati da scala e ascensore

condominali, gli accessi sono costituiti da un ampio cancello carrabile e relativa rampa carrabile che conducono al piano interrato dove sono i box auto, e portoncino in metallo dotato di video-citofono che immettono all'interno. L'edificio è stato realizzato con struttura del tipo intelaiata in calcestruzzo armato con solai in latero-cemento e tompagnature in laterizi, presenta caratteristiche architettoniche eleganti e nel complesso un buono stato manutentivo.

Parti comuni condominiali

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile condominiale, per cui presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.

Caratteristiche dell'immobile

L'appartamento è ubicato al piano terra del fabbricato, si accede da cancello pedonale al n. 29, dal corridoio condominiale e dalla porta d'accesso posta a sinistra del disimpegno condominiale, al suo interno è distribuito su 2 livelli e composto dai seguenti ambienti:

piano terra:

1. ampio ambiente open space formato da ingresso/salone/angolo cucina, con finestre sulla strada e sul corridoio condominiale e scala a chiocciola che conduce al piano interrato
2. bagno con areazione interna

piano interrato:

3. corridoio
4. camera da letto con finestra su rampa condominiale

5. camera da letto con finestra su rampa condominiale
6. bagno.

Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente, tranne i 2 bagni che sono dotati di ventilazione forzata.

I vani presentano altezze interne nette al piano terra pari a 2.70 mt e al piano interrato 2.80 mt.

Finiture

La pavimentazione è in piastrelle in gres 40 x 40, le pareti sono tinteggiate con idropittura di color chiaro, i bagni hanno rivestimenti in ceramica e i sanitari sono del tipo a muro, in un bagno è presente vasca idromassaggio, gli infissi esterni sono alluminio smaltato color bianco con vetrocamera e grate esterne di protezione, le porte interne sono in legno tamburato color castagno. In generale le finiture dell'immobile sono di buon livello e in buono stato di conservazione.

Impianti

L'appartamento è fornito di impianto idrico-sanitario collegato alla rete idrico-fognaria urbana, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico generale dotato di salvavita, l'impianto termico è del tipo autonomo con caldaia alimentata a gas di città e radiatori in metallo, è presente impianto di condizionamento.

Stato di conservazione

In generale lo stato di conservazione dell'appartamento è buono. Al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere disabitato e non arredato.

Superficie e altezza interna

La superficie dell'immobile è indicata nella visura catastale alla voce Superficie Catastale Totale = mq 107 che si rammenta equivale alla superficie commerciale (superficie calpestabile o netta sommata alla superficie in percentuale delle murature, balconi e pertinenze varie). L'altezza interna al piano terra è di mt. 2.70 e l'altezza al piano interrato è di mt 2.80.

Stato di possesso

L'appartamento al momento del sopralluogo risultava non occupato e senza arredi.

Possibilità di esercizio dell'opzione IVA

A riguardo, si rappresenta che per l'immobile oggetto di perizia sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per il decorso termine quinquennale e, allo stesso tempo, per il principio di alternanza tra IVA e imposta di registro, anche questa possibilità.



Palazzina alla via Professore Scalera 29



Portoncino d'accesso al n. 29 e cancello carrabile al n. 27



+ Portoncino d'accesso e porta d'accesso all'appartamento in esame, subito dopo portoncino



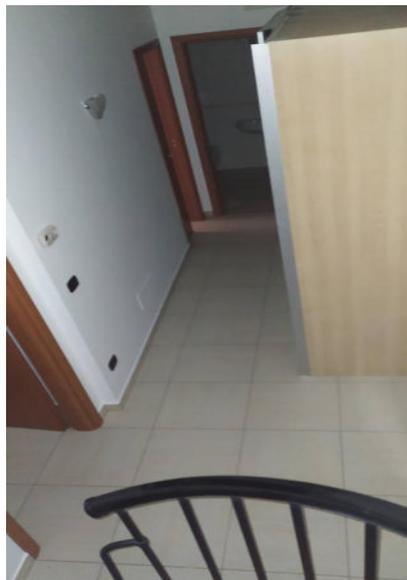
Salone/ingresso con vista della scala al piano interrato e finestra sulla via Professore Scalera



Angolo cucina e bagno sul lato opposto



Bagno al piano terra



Disimpegno al piano interrato con vista armadio ad ante scorrevoli



Camera letto 1 al piano interrato con finestrino sulla rampa carrabile



Camera letto 2 al piano interrato con finestra sullo spazio di manovra auto



Bagno al piano interrato

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 3

A riguardo, si evince che la palazzina di cui l’immobile pignorato fa parte è stata realizzata con Permesso di Costruire Prat. Edil. n. 69/06 Permesso n. 70 rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica-Edilizia in data 13 dicembre 2006, pertanto la costruzione dell’immobile è stata iniziata in data posteriore al 13 dicembre 2006.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 4

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l’Ufficio Tecnico del Comune di Sannicandro di Bari, l’immobile è stato soggetto a:

- 1) Permesso di Costruire Prat. Edil. n. 69/06 Permesso n. Permesso di Costruire Prat. Edil. n. 69/06 Permesso n. 70 rilasciata dal Comune di Sannicandro di Bari Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica-Edilizia in data 13 dicembre 200613 dicembre 2006
- 2) Permesso di Costruire Sanatoria Art. 36 D.P.R. 380/01 Prat. Edil. n. 43/08 Permesso n. 43/08 rilasciato dal Comune di Sannicandro di Bari Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica-Edilizia in data 4 giugno 2008 (con allegato progetto in variante).
- 3) Certificato di Agibilità Certificato n. 18/08 – Prat. Edil. n. 69/06, 43/08 – Perm. Costr. n. 70/06, 43/08 rilasciato dal Comune di Sannicandro di Bari Ufficio Tecnico Sezione Urbanistica-Edilizia in data 04/07/2008.
- 4) Oggetto: Istanza di verifica e rettifica del Certificato di Agibilità n. 18/08 relativo alla palazzina per civile abitazione ubicata alla via Prof. Scalera n. 29 – Prot. 6776 del 28.05.2012, in cui si attesta la piena validità del Certificato n. 18 rilasciato con le seguenti correzioni da apportarsi al rigo 8 del primo periodo ed al penultimo rigo del Certificato: Rigo n. 8 (Permesso di Costruire n. 70/06 e non n. 76/06, correzione già apportata e convalidata a penna sul Certificato originale). Penultimo rigo (foglio 16 anziché foglio 53).

Sulla scorta della documentazione reperita, verificando lo stato di fatto attuale della distribuzione degli ambienti interni dell'abitazione con il progetto approvato in sanatoria, nonché dell'attestazione di agibilità rilasciata ne discende che l'immobile pignorato risulta conforme alle norme urbanistico-edilizie.

Inoltre dalla ricognizione dello stato dei luoghi, risulta che a distribuzione degli ambienti che compongono l'appartamento sono conformi con quanto riportato nella planimetria catastale.

QUESITO N. 5

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

RISPOSTA QUESITO N. 5

A riguardo, si rappresenta che l'immobile oggetto di perizia è un fabbricato e quindi non sussiste la richiesta di cui al quesito n. 5.

QUESITO N. 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”

RISPOSTA QUESITO N. 6

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, ed in particolare dalla documentazione acquisita presso l'Agenzia delle, l'immobile oggetto di perizia è attualmente costituito da una unità immobiliare così censita in catasto:

Comune di Sannicandro di Bari – Catasto fabbricati – Foglio 16 Particella 2375 Sub 2
Categoria A/3 Classe 6 5 Vani Superficie catastale Totale: 106 mq Totale escluso aree esterne
106 Rendita Euro 374,43 Indirizzo Via Professore Giuseppe Scalera n. 29 piano S1-T Utilità
comuni; Foglio 16 Particella 2375 Sub 12

Intestato:

Proprietà: 1/1

Inoltre si è provveduto ad acquisire la planimetria catastale dell'immobile oggetto di perizia, da cui risulta che distribuzione degli ambienti dell'appartamento in essa riportati risultano sostanzialmente conformi allo stato di fatto rilevato durante il sopralluogo.

Per quanto riguarda verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso, il CTU, non avendolo reperito il certificato APE a seguito delle ricerche, e considerato altresì che se fosse stato allegato contestualmente all'atto di compravendita del 4/10/2010 dell'appartamento, da poco costruito, sarebbe comunque scaduta la sua validità decennale, pertanto il CTU, precisando che non ha la qualifica professionale per produrlo e che pertanto dovrà eseguirlo un tecnico terzo, al fine di non prolungare i termini di deposito, deposita la perizia completa allo stato attuale riservandosi di depositare la certificazione APE appena sarà stata terminata da tecnico abilitato.

QUESITO N. 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 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 7

A riguardo, si rappresenta che dalla documentazione dell’Agenzia del Territorio presente nelle Certificazioni prodotte dal precedente, oltre dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, risulta quanto segue:

- all’atto della notifica del pignoramento, la parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza di atti regolarmente trascritti;
- la parte eseguita coincide con la proprietà al 100% dello stesso immobile pignorato;
- l’immobile non risulta comodamente divisibile.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 8

A riguardo si rappresenta che nel Certificato Ipotecario Speciale protocollo n. BA 407786 del 23/11/2020 rilasciato dall’Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio provinciale – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare prodotto dal precedente, risulta la provenienza dell’immobile pignorato mediante l’elencazione di tutte le trascrizioni e iscrizioni ipotecarie succedutesi nel ventennio antecedente al pignoramento, di seguito elencati, per la visione completa si rimanda al Certificato Ipotecario Speciale in allegato.

TRASCRIZIONE del 24/05/2006 - Reg. Particolare 18242 Reg. 27355

Certificato di denunciata successione

1. TRASCRIZIONE del 01/06/2006 - Reg. Particolare 19677 Reg. 29488
Accettazione tacita di eredità
2. TRASCRIZIONE del 22/09/2006 - Reg. Particolare 34562 Reg. 51323
Compravendita
3. TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Reg. Particolare 39110 Reg. 58138
Atto unilaterale d’obbligo edilizio
4. TRASCRIZIONE del 24/10/2006 - Reg. Particolare 39111 Reg. 58139
Atto unilaterale d’obbligo edilizio
5. TRASCRIZIONE del 06/12/2006 - Reg. Particolare 45679 Reg. 67929
Compravendita
6. TRASCRIZIONE del 28/02/2007 - Reg. Particolare 12860 Reg. 8900
Certificato di denunciata successione
7. ISCRIZIONE del 19/05/2007 - Reg. Particolare 6182 Reg. 29785
Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo condizionato

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 327 Reg. 2227

Erogazione a saldo

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 328 Reg. 2228

Riduzione di somma

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 329 Reg. 2229

Restrizione di beni

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 330 Reg. 2230

Frazionamento in quota

ANNOTAZIONE del 23/03/2017 - Reg. Particolare 1705 Reg. 11817

Restrizione di beni

COMUNICAZIONI Comunicazione n. 8967 del 22/12/2010 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 06/12/2010.

Cancellazione parziale eseguita in data 07/01/2011 (Art. 13 comma 8-decies DL 7/2007 – Art. 40 bis D.Lgs. 385/1993)

8. DOM. DI ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 327 Reg. 2227

Annotazione ad iscrizione – Erogazione a saldo

9. DOM. DI ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 328 Reg. 2228

Annotazione ad iscrizione – riduzione di somma

10. DOM. DI ANNOTAZIONE del 19/01/2009- Reg. Particolare 329 Reg. 2229

Annotazione ad iscrizione – Restrizione di beni

11. DOM. DI ANNOTAZIONE del 19/01/2009- Reg. Particolare 330 Reg. 2230

Annotazione ad iscrizione – Frazionamento in quota

12. DOM. DI ANNOTAZIONE del 23/03/2017- Reg. Particolare 1705 Reg. 11817

Annotazione ad iscrizione – Restrizione di beni

Comunicazione di cancellazione di quota di ipoteca frazionata ricevuta il 22/12/2010

13. TRASCRIZIONE del 04/10/2010 - Reg. Particolare 28144 Reg. 44699

Compravendita

14. TRASCRIZIONE del 16/09/2020 - Reg. Particolare 24873 Reg. 35382

Verbale di pignoramento immobili

Ad esito della verifica, si può affermare che:

- sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la situazione proprietaria risulta attualmente invariata;
- risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, quali domande giudiziali ed altre trascrizioni, atti di asservimento urbanistici e cessioni, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale o esistenza di un usufrutto, ed in particolare:

ISCRIZIONE del 19/05/2007 - Reg. Particolare 6182 Reg. 29785

Ipoteca volontaria - Concessione a garanzia di mutuo condizionato

Capitale € 650.000,00 Tasso interesse annuo 3,95% Totale € 975.000,00

(Mutuo concesso per la realizzazione dell'intero fabbricato)

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 327 Reg. 2227

Erogazione a saldo

(Il mutuatario riconosce di aver ricevuto complessivamente € 460.000,00 ecc.)

ANNOTAZIONE del 19/01/2009 - Reg. Particolare 328 Reg. 2228

Annotazione ad iscrizione - Riduzione di somma

Riduzione di somma dovuta da € 650.000,00 a € 460.000,00

Riduzione somma dell'ipoteca € 975.000,00 a € 690.000,00

promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione (Banca d'Italia, circ. 263/2006, sez. IV p. 1).

La dottrina estimale indica due principali procedimenti per determinazione del valore di mercato: il primo è il metodo diretto o sintetico, il secondo è il metodo indiretto o analitico, di seguito descritti.

Metodo diretto o sintetico

Il metodo diretto o sintetico si basa sulla comparazione e perciò richiede l'acquisizione di una scala di valori per beni analoghi a quello da stimare entro cui poi collocare il bene oggetto della stima.

I prezzi di riferimento devono essere in congruo numero, devono riferirsi a beni per quanto possibile simili a quello oggetto della valutazione, ed infine devono essere prelevati e verificati in tempi prossimi alla data di riferimento della stima.

In ogni caso è indispensabile la precisa conoscenza delle caratteristiche individuali dei beni presi a confronto, e questo richiede un'accurata scelta degli elementi di riferimento.

Un valido ed attendibile riferimento iniziale è dato dalle quotazioni dei valori immobiliari (solitamente riportati €/mq) forniti dalle istituzioni pubbliche deputate al controllo fisico ed economico del territorio, ed in particolare L'Agenzia del Territorio che fornisce le quotazioni OMI, che costituiscono un punto di riferimento importante in quanto rientrante nelle sue funzioni istituzionali, fra le quali appunto di determinare il valore degli immobili su cui imporre tassazioni e tributi vari, specialmente determinante nei contenziosi, pertanto costituisce fonte a cui fare riferimento perché istituzionale, ma con i dovuti accorgimenti correttivi, dipendenti dall'andamento dell'effettivo mercato immobiliare.

Pertanto, poiché le quotazioni OMI si riferiscono a macro scale, si rende necessario adeguarle alle caratteristiche dell'immobile oggetto della stima, e questo si risolve comparando tali valori con le quotazioni fornite dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio in cui l'immobile in esame ricade, che dispongono di dati sull'andamento di mercato di immobili simili posti in vendita o la cui contrattazione è stata già conclusa.

Alla conclusione di questa fase di comparazione delle quotazioni immobiliari, si procede ad aggiustare il valore al mq di quotazione individuato nei confronti dei fattori specifici che influenzano direttamente il valore dell'immobile in esame: fattori intrinseci ed estrinseci e di natura tecnico-giuridica.

La misurabilità delle caratteristiche possedute dall'immobile viene attuata mediante l'applicazione di "coefficienti correttivi", il cui valore è contenuto all'interno del range dei valori compresi tra $c < 1$ $c = 1$ $c > 1$.

Il valore da attribuire ai coefficienti correttivi vengono individuati sulla base dell'esperienza e dalle principali consuetudini applicate al mercato immobiliare, pertanto sono soggetti a modifiche per adattarli alle singole realtà immobiliari in esame, in relazione alle specifiche caratteristiche possedute.

Metodo indiretto o analitico

Il metodo indiretto o analitico consiste in pratica nella previsione dei redditi ordinari medi futuri (solitamente provenienti dalle locazioni), che si potrebbero ottenere dall'immobile in esame, da scontare all'attualità attraverso un opportuno saggio di fruttuosità, nella ipotesi di equivalenza tra accumulazione iniziale dei redditi futuri ed il valore di mercato del bene da stimare.

Dalla letteratura estimativa è noto che il procedimento analitico sia applicabile esclusivamente per i beni i cui redditi siano soggetti alla libera contrattazione di mercato, e in questo regime la determinazione dei due elementi fondamentali di stima (il reddito ed il saggio di fruttuosità) non dovrebbe presentare particolari difficoltà, in quanto il mercato stesso fornisce ogni necessario ed obiettivo riferimento.

In realtà il mercato indica redditi lordi presenti, e non quelli futuri, mentre il procedimento analitico, sulla base delle indicazioni della redditività lorda presente, individua la misura della redditività lorda futura nell'ambito del principio della permanenza nel tempo delle condizioni di calcolo.

Ed in effetti non è sempre ipotizzabile che il permanere di una certa redditività, comunque collegata al rapporto tra domanda ed offerta dello specifico mercato, possa teoricamente ritenersi confermabile per un tempo indefinito.

Considerazioni metodologiche conclusive

Per la stima del valore di mercato dell'immobile in esame si ritiene che il primo metodo, cioè quello diretto o sintetico, sia il più adeguato ai fini del presente procedimento di esecuzione immobiliare, perché, anche se la parola "sintetico" può trarre in inganno, in realtà tale metodo risulta più attendibile ed adeguato alla stima dell'immobile in esame, in quanto analizza preliminarmente le quotazioni del mercato corrente per immobili simili per compararle successivamente a quelle dell'immobile in esame, comparandoli poi alle specifiche caratteristiche dell'immobile attraverso idonei coefficienti di adeguamento, pertanto basandosi su dati reali di mercato attualizzati, mentre il metodo analitico utilizza parametri di calcolo proiettati nel tempo, che rischiano di far allontanare il valore dell'immobile da stimare dalla realtà di mercato all'attualità.

STIMA

La stima del valore di mercato dell'immobile in esame è stata condotta mediante il metodo diretto o sintetico, detto anche più esattamente comparativo, in quanto richiede l'acquisizione di una scala di prezzi di riferimento di immobili posti in vendita con caratteristiche tecnico-economiche simili a quello da stimare, entro cui poi collocare il prezzo di vendita del bene oggetto della stima, ottenendo quello che si definisce "prezzo ideale", ovvero il valore medio che l'immobile avrebbe se avesse tutte le caratteristiche ottimali, da correggere poi con i coefficienti correttivi relativi alle caratteristiche peculiari dell'immobile, per ottenere infine il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto della stima.

A tal fine preliminarmente sono state acquisite le quotazioni immobiliari OMI fornite dall'Agenzia Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare, per immobili ricadenti nella medesima zona dell'immobile oggetto della stima e con caratteristiche simili, comparando successivamente tali quotazioni alle quotazioni per immobili simili praticate dalle agenzie immobiliari radicate nel territorio.

Il valore medio così ottenuto è stato poi "caratterizzato" per il caso in esame, moltiplicando il valore medio (al quale assegnare il valore parametrico pari a 1,00), con il coefficiente correttivo K superiore o inferiore a 1, ottenuto dalla somma dei coefficienti correttivi $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_6$ che tengono conto dei seguenti elementi di valutazione:

K1 - caratteristiche della zona in cui è ubicato il fabbricato di cui l'immobile fa parte, quali zona centrale o semiperiferica ecc, tipologie edilizie prevalenti dell'agglomerato circostante, disponibilità di servizi e mezzi pubblici di trasporto);

K2 - caratteristiche estrinseche del fabbricato di cui l'immobile fa parte, accessibilità stradale al fabbricato e al suo interno (scale, ascensore, rampe carrabili ecc), spazi comuni e verde condominiale, parcheggi interno e/box ecc.;

K4 - caratteristiche intrinseche dell'immobile, quali piano, luminosità, vista, composizione degli ambienti, presenza di balconi terrazzi giardino pertinenziale ecc,

K3 - Dotazioni tecnologiche quali impianto di riscaldamento autonomo o centralizzato, impianto elettrico, impianto idrico-fognario, gas ecc., loro funzionalità e adeguamento alle norme;

K5 Tipologia e qualità delle rifiniture interne ed esterne e stato di conservazione;

K6 – Stato di manutenzione complessivo.

CALCOLO COEFFICIENTE K					
K1 Caratteristiche della zona	K2 Caratteristiche estrinseche fabbricato	K3 Caratteristiche intrinseche dell'immobile	K4 Dotazioni	K5 Rifiniture	K6 Stato di manutenzione complessivo.
0,95	1,05	1,05	1,05	1,0	1,0
Coefficiente K = 0,95 x 1,05 x 1,05 x 1,05 x 1,0 x 1,0 = 1,09974375					

K1: è stato assunto il valore 0,95, in quanto il fabbricato si trova in posizione semi-periferica dal punto di vista delle quotazioni immobiliari;

K2: è stato assunto il valore 1,05 in quanto il fabbricato si presenta ben realizzato, di linee eleganti, fornito di rampa carrabile e box al piano interrato;

K3: è stato assunto il valore 1,05, in quanto l'immobile è dotato di ampi ambienti e ben distribuiti, sono presenti 2 bagni, gode di una buona esposizione;

K4: è stato assunto il valore 1,05 in quanto l'appartamento dispone di tutti gli impianti tecnologici necessari compreso impianto di riscaldamento autonomo e impianto di condizionamento;

K5: è stato assunto il valore 1,00 in quanto le rifiniture sono di livello medio/buone;

K6: è stato assunto il valore 1,00 in quanto lo stato di manutenzione complessivo è buono.

Il valore così ottenuto €/mq viene moltiplicato per la superficie commerciale dell'immobile in esame, ottenendo il prezzo di mercato dell'immobile, prezzo a cui devono essere sottratti i costi di regolarizzazione, e di un ulteriore quota fissa pari al 15%, come richiesto nelle disposizioni dell'incarico peritale.

GEOPOI

Ricerca per toponimo: Sannicandro di Bari (BA) Via Prof. C. Scalera 29

Ricerca Zone Omi: Comune: CodZona:

Visualizza zone OMI Visualizza fasce OMI Download perimetri Help E: 16.79493 N: 40.99996

SANNICANDRO DI BARI (BA) Zona: B2 Semestre: 2021/1

Zona OMI B2 semestre 2021/1
Comune di SANNICANDRO DI BARI (BA)

Visualizza solo il comune selezionato

Rendenziale
Commerciale

OPACITÀ 200M

QUOTAZIONI IMMOBILIARI OMI (OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE)

Ministero dell'Economia e delle Finanze

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 1

Provincia: **BARI**

Comune: **SANNICANDRO DI BARI**

Fascia/zona: **Centrale/VOLTA-LIBERTA-DUCA DI AOSTA-EMANUELE**

Codice zona: **B2**

Microzona: **1**

Tipologia prevalente: **Abitazioni civili**

Destinazione: **Residenziale**

Spazio disponibile per annotazioni

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,7	3,8	L

Sulla base di quanto sopra, mediante lo strumento GEOPOI fornito dall'Agenzia del Territorio, è stata individuata la **zona OMI** in cui l'immobile in oggetto ricade, pertanto inserendo nella ricerca per toponimo l'indirizzo "Sannicandro di Bari (BA) Via Professore Scalera n. 29", l'immobile risulta che:

per l'anno 2021 Semestre 1 - Comune di SANNICANDRO DI BARI (BA)
Fascia/zona: Centrale/VOLTA-LIBERTA-DUCA DI AOSTA-EMANUELE - Codice zona: B2 - Microzona: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale:
fornisce i seguenti valori di mercato:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Ma	x	Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3,1	4,6	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	800	1150	L	2,7	3,8	L

Successivamente i valori OMI forniti dall’Agenzia del Territorio sopra riportati, sono stati confrontati i valori di mercato forniti dagli annunci di vendita delle agenzie immobiliari presenti in internet, per la vendita di appartamenti presenti nella stessa zona, di categoria catastale e caratteristiche simili a quelle dell’immobile in oggetto, riportati in allegato.

Considerato che nella visura catastale dell’immobile in esame sono stati riportati i dati di superficie catastale, nella stima è stata riportata la superficie catastale riportata nella visura catastale, la quale, si rammenta, equivale alla superficie commerciale, necessaria nei calcoli di stima immobiliare, così come stabilito nel D.P.R. del 23/03/1998, n. 138 e in particolare “Allegato C - Norme tecniche per la determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria (GRUPPI R, P, T).

Pertanto, poiché la superficie catastale riportata in visura è: Totale mq 106 - Totale escluso aree scoperte mq 106, la superficie catastale di mq 106 è stata utilizzata nel calcolo della stima.

Sulla base di quanto sopra esposto si ritiene che per la zona nella quale insiste l’immobile in esame, tenendo presente le quotazioni immobiliari fornite dall’Agenzia del Territorio per la medesima zona, tenendo tuttavia presente i prezzi attualmente praticati in zona dalle agenzie immobiliari per immobili con le medesime caratteristiche, tenendo in particolare che nel medesimo fabbricato al piano 2° è posto in vendita un appartamento per € 1.800 al mq, tenendo presente la categoria catastale categoria A/3 (Abitazioni di tipo economico) Classe 6, che tuttavia nella realtà risulta di carattere poco economico, la recente età di realizzazione, il suo inutilizzo, l’ubicazione e la situazione attuale di manutenzione generale dell’immobile e del fabbricato, si ritiene di applicare il seguente valore ideale al mq:

valore ideale abitazione di tipo economico A/3 = € 1.300,00 al mq

il quale moltiplicato per il coefficiente correttivo $K = 1,09974375$ si ottiene:

$€ 1.300,00 \times 1,09974375 = € 1.429,666875$ valore di mercato al mq

da cui tenendo presente che la superficie catastale totale è mq 106,00 si ottiene:

$€ 1.429,666875 \times \text{mq } 106,00 = € 151.544,68875 = € \mathbf{151.545,00}$ valore di mercato dell’immobile

Al valore di mercato deve essere applicata la riduzione del 15% per cui:

$€ 151.545,00 - 22.731,75 = € 128.813,25 = € \mathbf{128.813,00}$ valore di mercato ridotto del 15%

Al valore di così ottenuto devono poi essere detratti:

- quote condominiali insolute a novembre 2021 =

€ 128.813,00 - € 1.261,63 = € 127.551,37 = € **127.551,00**

€ 127.551,00 importo dell'immobile in esame da porre a base d'asta

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti: Proprietà 1/1

Si rammenta che il potenziale aggiudicatario, comunque, dovrà verificare l'eventuale sussistenza e consistenza di quote non corrisposte nei confronti del Condominio alla data dell'asta.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 11

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto, esaminata la situazione locale, ritiene che l'ipotesi di frazionare l'immobile oggetto di perizia, non è conveniente ai fini della procedura in oggetto. Quindi l'intero immobile coincide con l'unico lotto oggetto di stima per la vendita.

QUESITO N. 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;”

RISPOSTA QUESITO N. 12

A riguardo, si rappresenta che il Sig. _____ nel Verbale di Sopralluogo ha dichiarato che l'immobile oggetto di perizia è in pieno possesso della _____, ed è attualmente non dato in locazione, e difatti nel corso del sopralluogo l'immobile risultava disabitato e senza arredi.

Con riferimento alle formalità condominiali, preliminarmente si rammenta che il presente procedimento di esecuzione immobiliare è stato promosso dall'Amministrazione del Condominio di via Professore Scalera 27/29 nella persona dell'amministratore pro-tempore sig.ra Teresa Fanelli sulla base di decreto ingiuntivo nr. 4526/2019 emesso in data 15/11/2019 RGN 14553/2019 nel quale il Tribunale di Bari ingiungeva alla

, proprietaria dell'immobile pignorato in esame, di pagare in favore del suddetto Condominio la somma di € 5.998,29 oltre le spese € 685,50, pertanto considerato che, secondo rendiconto dell'amministratore pro-tempore, al 31/12/2020 il debito ammontava a € 6.724,58, detratti € 5.998,29 si ottiene € 6.724,58 - € 5.998,29 = € 726,29 somma dovuta al 13/12/2020 (esclusa la somma di 5.998,29 già contenuta nell'atto di pignoramento), a tale somma dovuta fino al 2020 si deve aggiungere la somma maturata fino al mese di novembre 2021 di € 535,34, sempre secondo comunicazione dell'amministratore pro-tempore, pertanto il debito condominiale ammonta a € 726,29 + € 535,34 = € **1.261,63** debito condominiale maturato oltre il debito contenuto nell'atto di pignoramento.

QUESITO N. 13

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;”

RISPOSTA QUESITO N. 13

A riguardo, si rappresenta che, dalla documentazione acquisita dal sottoscritto, l'immobile al momento non risulta oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

QUESITO N. 14

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

RISPOSTA QUESITO N. 14

A riguardo, si rappresenta che il sottoscritto ha prodotto planimetria catastale la quale riporta lo stato di fatto come in effetti verificato nel corso del sopralluogo, e rilievo fotografico.

QUESITO N. 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.”

RISPOSTA QUESITO N. 15

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una separata e succinta relazione secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

QUESITO N. 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.”

RISPOSTA QUESITO N. 16

A riguardo, si rappresenta che è stata prodotta e allegata una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali, ossia senza l'indicazione delle generalità del debitore.

QUESITO N. 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.”

RISPOSTA QUESITO N. 17

In allegato è rimessa la check list) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’articolo 567 II co. c.p.c. condivisa dal sottoscritto C.T.U. con il Custode Giudiziario avv. Tiziana Di Lena.

CONCLUSIONI

Il sottoscritto C.T.U., tutto ciò premesso, ha accertato che l’immobile oggetto della perizia, di proprietà della _____ è costituito da un appartamento sito nel Comune di Sannicandro di Bari alla via Professore Scalera n. 29, individuato in Catasto Fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari (BA) al Foglio **16** Particella **2375** Sub **2** - Categoria A/3 Classe 6, (piano terra e piano interrato) alla via Professore Giuseppe Scalera nn. 27/29.

Il sottoscritto C.T.U. ha stimato e stabilito il più probabile valore di mercato per l’immobile oggetto di perizia pari a € 151.545,00, successivamente a tale valore è stata applicata la riduzione del 15% per cui: € 151.545,00 – 22.731,75 = € 128.813,25 = € 128.813,00 valore di mercato ridotto del 15%. Al valore di così ottenuto sono state detratte le quote condominiali insolute a novembre 2021 per cui € 128.813,00 - € 1.261,63 = € 127.551,37 = **€ 127.551,00** valore dell’immobile da porre a base d’asta.

Il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver assolto l’incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per qualsiasi chiarimento ed inoltre dichiara di aver adempiuto bene e fedelmente alle funzioni affidategli e di aver agito con il solo scopo di far conoscere al Giudice la verità dei fatti e di aver mantenuto il segreto sulle operazioni eseguite.

Ciò è giusto in espletamento a quanto richiestomi.

Bari, lì 3/12/2021

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO

(da inserire nell'avviso di vendita)

Tipologia dell'immobile

Appartamento su 2 livelli (piano terra e interrato).

Ubicazione dell'immobile

L'appartamento fa parte di una palazzina sita in zona semi-periferica del Comune di Sannicandro di Bari alla via Professore Scalera nn. 27 e 29.

Accessi

All'immobile si accede da cancelletto pedonale al n. 29 di via Professore Scalera e da cancello carrabile al n. 27.

Confini

L'abitazione confina a Nord con la rampa d'accesso ai box al piano interrato, ad Est con la via Professore Scalera, a Ovest con vano scala condominiale, a Sud su altra proprietà.

Dati catastali

L'immobile pignorato è attualmente così identificato catastalmente:

Catasto fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari (BA) - Foglio **16** Particella **2375** Sub **2** Categoria A/3 Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 106 mq – Totale escluse aree scoperte 106 mq rendita € 374,43 Indirizzo: Via Professore Giuseppe Scalera n. 29 piano S1-T.

INTESTATO:

Proprietà per 1/1

Caratteristiche

Trattasi di appartamento facente parte di palazzina di recente costruzione sita in zona semi-periferica di Sannicandro di Bari, è distribuito su 2 livelli così formati: al piano terra da ampio open-space ingresso/salone /cucina e bagno, al piano interrato da 2 camere da letto e bagno.

Superficie

La superficie dell'appartamento come riportata in visura catastale alla voce superficie catastale totale, è di mq 106.

Quote di proprietà del lotto poste in vendita

Dell'immobile in oggetto viene posta in vendita la seguente quota di proprietà:

quota pari ad 1/1 della piena proprietà intestata a

Prezzo base del lotto

VALORE FINALE LOTTO A

Valore dell'immobile oggetto della presente perizia da porre a base d'asta:

€ 127.551,00

CHECK LIST DEI PRINCIPALI CONTROLLI EFFETTUATI SULLA DOCUMENTAZIONE DI CUI
ALL'ARTICOLO 567 II CO. C.P.C.

TRIBUNALE DI	BARI		
Smart checklist esecuzioni immobiliari sistema 'conservatoria'			
Creditore Procedente	Condominio di Sannicandro di Bari via Scalera 27-29		
Debitore			
Titolo	Decreto ingiuntivo		
Atto di precetto (art. 480 c.p.c.)	Importo	€	7.081,99
Pignoramento	R.G.	R.P.	
Annotaz./trascriz.	35382	24873	di data 16/09/2020
Atti opponibili?	NO	Quali?	NESSUNO
	Data di notifica (497 c.p.c.)		04/09/2020
	Data consegna cred. proc. (557 c.p.c.)		16/09/2020
Iscrizione a ruolo	Data deposito nota iscriz.		29/09/2020
Scadenza in festivo?	no	titolo esecutivo	si
Documentazione depositata		precetto	si
		atto di pignoramento	si
		nota di trascrizione	si
		attestazione conformità della documentazione da parte del legale	si
Istanza di vendita	Data deposito istanza v. (497;567 c.p.c.)		08/10/2020
Scadenza in festivo?	no		
Deposito doc. ex art. 567 c.p.c.	Data dep. documentazione		27/11/2020
Scadenza in festivo?	no	Ottenuta proroga del termine?	no
		Numero immobili pignorati	1
Depositato certificato notarile (Se si - non serve indicare il numero dei certificati/estratti)			si
N. certificato/i di iscrizione e trascrizione depositato/i			1
N. estratto/i catastale/i depositato/i			1
Individuazione beni pignorati	Abitazione A/3 in Sannicandro di Bari Via Scalera 27/20 in catasto Foglio 19 Particella 2375 Sub 2 Rendita Euro374,43		
	Nome		(si/no)
Notifica ex art. 498 c.p.c.			si
	Nome		(si/no)
Notifica ex. art.599 c.p.c.			no
Annotazione altri pignoramenti	Nome		
	NO		

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso il Tribunale di Bari da Condominio di Sannicandro di Bari Via Scalera 27-29 contro in liquidazione R.G.E.
309/2020 Giudice dell'esecuzione dr. ssa Marina Cavallo

L'immobile oggetto della procedura esecutiva, è costituito da una abitazione in Sannicandro di Bari (BA) alla via Professore Scalera n. 29, in zona semi-centrale dell'abitato nei pressi del Parco San Pio, in catasto fabbricati del Comune di Sannicandro di Bari (BA) - Foglio **16** Particella **2375** Sub **2** Categoria A/3 Classe 6, Consistenza 5 vani, Superficie Catastale: Totale 106 mq – Totale escluse aree scoperte 106 mq rendita € 374,43 Indirizzo: Via Professore Giuseppe Scalera n. 29 piano S1-T.

INTESTATO:

Proprietà per 1/1

CTU arch. Nicola Bagnato

INDICE

1	Premessa	1
2	Quesiti del Giudice posti al CTU	1
3	Operazioni peritali	5
4	Atto di pignoramento	5
5	Risposte ai quesiti	5
	Quesiti punto A	5
	Quesiti punto B	9
	1 - Esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento	10
	2 - Descrizione sommaria del bene	13
	3 - Costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967	17
	4 - Estremi licenza/concessione edilizia	18
	5 - Certificato destinazione urbanistica	19
	6 - Identificazione catastale	19
	7 - Parte eseguita intestataria dell'immobile	19
	8 - Provenienza immobile	20
	9 - Immobile gravato da censo, livello o uso civico	22
	10 - Stima dell'immobile	22
	11 - Formazione dei lotti	23
	12 - Stato di possesso dell'immobile	28
	13 - Beni oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità	28
	14 - Planimetrie catastali e foto dell'immobile	29
	15 - Deposito succinta descrizione	29
	16 - Versione perizia epurata	29
	17 - Check list	29
	Conclusioni	30
	DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO	31
	CHECKLIS	32
	FOGLIO RIASSUNTIVO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEL BENE PERIZIATO	33