

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: n. 598/2019 R.G.Es.

Promossa da:

SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma (C.F. 145353321005)

Nei confronti di:

**%%%%%%%%% nato a Bari il %%%%%%%%% (C.F. %%%%%%%%%) e
%%%%%%%%% nata a Carbonara di Bari (Ba) il %%%%%%%%% (C.F.
%%%%%%%%%)**

RAPPORTO DI STIMA DELL' IMMOBILE

ESPERTO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

SOMMARIO

Premessa e nota all'attenzione del G.E.	2
LOTTO UNICO	4
1. DESCRIZIONE	4
2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE	7
3. STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE –DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.	8
4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA	9
5. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA	10
6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE	10
7. VALUTAZIONE	11
ELENCO APPENDICI E ALLEGATI	14

%%%%%%%%

Premessa e nota all'attenzione del G.E.

La presente procedura esecutiva trae origine dal pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare del 04/11/2019 nn. 48995/35174 avente ad oggetto la piena proprietà dei seguenti immobili in testa ai debitori %%% e %%%:

- a) *Abitazione al 7° piano, con pertinenziale cantinola al piano interrato, sita in Bari, via Cardinale Giuseppe civ.3, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 44, consistenza 6.5 vani;*
- b) *posto auto scoperto al piano terra del medesimo complesso immobiliare, catastralmente identificato alla via Cardinale Giuseppe, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 9, consistenza 12 mq;*
- c) *posto auto al piano interrato del medesimo complesso immobiliare, catastralmente identificato alla via Cardinale Giuseppe, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 67, consistenza 12 mq.*

Nota all'attenzione del G.E.

Il complesso pignorato è stato edificato nell'ambito di un **intervento di edilizia convenzionata** ricompreso nel Programma di Riqualificazione Urbana denominato "San Paolo – Lama Balice" per il quale il Concessionario-Soggetto attuatore del programma si è impegnato, per sé ed i suoi aventi titolo, a rispettare gli obblighi previsti nella Convenzione per atto a rogito del notaio Ernesto Fornaro del 27.8.1999, rep. 1338999, riportata in All. 10; nel successivo Atto Unilaterale d'Obbligo del 27.10.1999, per notaio Ernesto Fornaro, rep. n.131459, riportato in All. 11, avente una durata di validità di trenta

anni¹, stipulato ai sensi degli artt. 10 e 11 della suddetta Convenzione, vengono stabiliti i prezzi massimi imposti di cessione degli alloggi di edilizia economica popolare in esame a favore dei soggetti in possesso dei requisiti richiesti dalle disposizioni di legge.

Quanto sopra premesso, lo scrivente Esperto è a conoscenza dell'indirizzo giurisprudenziale per il quale, tenuto conto della natura coattiva della vendita in ambito esecutivo, la vendita di unità residenziali appartenenti ad edilizia pubblica convenzionata viene ritenuta **non soggetta** ai vincoli stabiliti in sede di convenzione col Comune sia in ordine al possesso richiesto da parte dell'acquirente dei requisiti prescritti per la cessione dell'immobile, sia in ordine al prezzo "politico - sociale" per esso previsto; vi sarebbe invece un'incertezza sul regime giuridico da applicarsi alle rivendite successive.

Nella presente perizia, pertanto, si considererà la vendita in esame "libera" dai suddetti vincoli, stabilendo per il lotto in stima il più probabile valore in regime di libero mercato; **trattandosi tuttavia di una questione prettamente giuridica, la stessa viene all'uopo posta all'attenzione del G.E. per le eventuali determinazioni che vorrà assumere.**

¹ come stabilito al punto 6 dell'atto medesimo

LOTTO UNICO

Piena proprietà delle seguenti unità immobiliari facenti parte del fabbricato in Bari, quartiere San Paolo, alla Via Giuseppe Cardinali ad angolo con Via Nicola Rotondo:

1) abitazione al 7° piano, con pertinenziale cantinola al piano interrato, via Cardinale Giuseppe civ.3, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 44, consistenza 6.5 vani;

2) posto auto scoperto al piano terra del medesimo fabbricato, con accesso da Via Nicola Rotondo civ.5, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 9, consistenza 12 mq;

3) posto auto coperto al piano interrato del medesimo fabbricato, con accesso dalla rampa su via Giuseppe Cardinale civ.1, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari al fg. 10, p.lla 568, sub 67, consistenza 12 mq.

1. DESCRIZIONE

A) Proprietà: gli immobili risultano di proprietà di:

%%%%%%%% nato a Bari il %%% (C.F. %%%) per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni e %%% nata a Carbonara di Bari (Ba) il %%% (C.F. %%%), per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni;

B) Dati Catastali: gli immobili sono riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bari, al foglio 1, particella 568:

- sub 44, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita € 788,89, indirizzo via Cardinale Giuseppe, piano settimo;

- sub 9, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, rendita € 61,36, indirizzo indirizzo via Cardinale Giuseppe, piano terra;

- sub 67, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita € 71,89, indirizzo via Cardinale Giuseppe, piano interrato;

intestati a: %%% nato a Bari il %%% (C.F. %%%) per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni e %%% nata a Carbonara di Bari (Ba) il %%% (C.F. %%%) per la quota di ½ di piena proprietà in regime di comunione dei beni (cfr. All.to 2);

C) Descrizione Lotto: il lotto consiste in un'abitazione ubicata al settimo piano, con cantinola pertinenziale al piano interrato, posto auto scoperto ubicato al piano terra e posto auto coperto ubicato al piano interrato; le suddette unità fanno parte di un fabbricato condominiale composto da piano terra, tipo pilotis, e sovrastanti 7 piani in elevazione, sito in Bari, recante un accesso pedonale da via Giuseppe Cardinale n.3, accesso carrabile al piano terra da via Nicola Rotondo n.5 e accesso carrabile alla rampa che conduce all'autorimessa al piano interrato, dalla via Giuseppe Cardinale n.1;

D) Confinanti: l'abitazione confina col vano scala, col vano ascensore e con altro appartamento del piano; la cantinola al piano interrato confina con altre cantine da due lati e con la corsia di manovra; il posto auto scoperto al piano terra confina con altri due posti auto, con area condominiale e con la corsia di manovra; il posto auto al piano interrato confina con altri due posti auto e con la corsia di manovra comune;

E) Consistenza: le superfici lorde riportate nella tabella che segue, sono state calcolate come somma della superficie calpestabile, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà e della metà delle superfici occupate dai muri in comune con altre proprietà.

Destinazione	Superficie lorda [mq]	Coefficiente	<u>Superficie commerc. [mq]</u>
Abitazione	103	1	103
Balconi	25	0,3	7,5
<u>Abitazione</u> Tot.			110,5
<u>Cantinola</u> al piano interrato	3,90	0,3	1
<u>Posto auto</u> scoperto al piano terra	13	0,5	6,5
<u>Posto auto</u> coperto al piano interrato	11,5	0,6	7

Superficie Totale commerciale lotto: 125 mq

F) Note: L'abitazione presenta buone caratteristiche di esposizione e luminosità essendo dotata di una doppia esposizione, sui lati est ed ovest, e versa in buono stato di manutenzione; il w.c. n.2, presenta, in una zona angolare del soffitto, una macchia di umidità ascrivibile a condensa; il posto auto scoperto al piano terra ed il posto auto coperto al piano interrato presentano una buona accessibilità e versano in buono stato di manutenzione (cfr. doc. fot. in App. B).

%%%%%%%%%

2. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Anno di costruzione: inizio lavori di costruzione del fabbricato datato 28.04.2000;
la fine dei lavori è attestata in data 12/12/2001;

Strutture portanti verticali: in cemento armato;

Solai: piani in latero-cemento;

Copertura del fabbricato: lastrico solare piano;

Pareti esterne: nell'abitazione, tompagnature in muratura, intonacate e tinteggiate;
nella cantinola, pareti in blocchi di cemento vibrato non rivestite;

Pareti interne: in muratura, rifinite ad intonaco civile e tinteggiate; rivestimento
in piastrelle di ceramica nella cucina e nei w.c.;

Pavimentazione: pavimentazione e battiscopa in piastrelle di ceramica in tutti gli
ambienti interni e sui balconi; pavimentazione in piastrelle di ceramica nella
cantinola e per il posto auto scoperto al piano terra; pavimentazione in battuto di
cemento per il posto auto coperto al piano interrato;

Infissi esterni: porta d'ingresso blindata e finestre in alluminio, con vetrocamera e
sistema oscurante con persiane avvolgibili di colore grigio; porta d'ingresso alla
cantinola in ferro;

Infissi interni: porte interne in legno tamburato;

Impianto elettrico: sottotraccia, con presenza di impianto luci di emergenza
nell'abitazione; presenza di punto luce a soffitto nella cantinola;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto di riscaldamento: autonomo, con caldaia murale a metano ubicata sul
balcone est e radiatori in ghisa; termoarredi in cucina e nel w.c. n.1;

Impianto di climatizzazione: presente, con unità terminali interne tipo split

ubicate in soggiorno, in cucina ed in camera da letto matrimoniale ed unità esterne posizionate sui balconi;

Impianto di allarme: presente con installazione di sensori volumetrici di movimento;

Impianto tv-videocitofonico: presente.

%%%%%%%%%

3. STATO CIVILE DEGLI ESECUTATI - DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE –DEBITI CONDOMINIALI – A.P.E.

Stato civile degli esecutati

Gli esecutati, %%%%%%%%% e %%%%%%%%%, sono coniugati in virtù di matrimonio contratto in data _____ (cfr. Certificato di matrimonio All.to 4).

///

Disponibilità dell'Immobile

L'immobile pignorato risulta abitato dal nucleo familiare degli esecutati.

///

Debiti condominiali

Dal resoconto trasmesso dall'amministratore di condominio (cfr. All.5), con riferimento al lotto in stima, risulta una situazione debitoria verso il condominio dal 2020 ad oggi di circa € 3.950,00 (e per conguagli precedenti di ulteriori € 3.200,00). L'amministratore riferisce altresì che *“Il condominio si sta attivando per poter accedere al super bonus 110% con le probabile spese che al momento non sono quantificabili”*.

////

A.P.E. (Attestazione di Prestazione Energetica)

Lo scrivente ha redatto l'attestazione A.P.E. dell'alloggio in stima, riportata in All. 9, trasmessa, secondo quanto previsto da legge, al Sistema Informativo "Ape Puglia" della Regione Puglia.

%%%%%%%%%

4. TITOLI DI PROPRIETA' E PROVENIENZA

L'immobile pignorato è pervenuto ai debitori %%%%%%%%%, nato in
e %%%%%%%%%, nata in , giusto
atto di compravendita datato 18.03.2002 a rogito del notaio Maria Chiara Tatarano,
notaio in Bari, rep. n. 10610, trascritto il 19.03.2002 ai nn. 11682/8485 (riportato
in All. 6), per acquisto dalle società "IMMOBILIARE EDRINVEST - società a
responsabilità limitata", codice fiscale e partita iva 04494420724 ed "EDRISIR
s.r.l.", codice fiscale e partita iva 04925690721, alle quali, a loro volta, il terreno
identificato in catasto con il foglio 4 particelle 271 - 275 - 542 - 549 - 568 - 539 -
569 - 538 e 570, era pervenuto, per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà,
giusta atto di compravendita del 27.10.2000 in notar Fornaro Ernesto di Bari rep. n.
136441, trascritto il 15.11.2000 ai nn. 38000/26222, da potere della società SIGMA
SUD S.P.A. con sede in Bari codice fiscale 04870670728.

Alla predetta società dante causa SIGMA SUD S.P.A., detto terreno, in maggiore
consistenza e nella sua originaria consistenza ed identificazione catastale, era
pervenuto per la quota dell'intero in piena proprietà, giusta atto di cessione di diritti
reali a titolo oneroso del 02.05.1996 in notar Cavallone Francesco di Milano rep. n.
139076, trascritto il 26.06.1996 ai nn. 18674/14148, da potere della SOCIETA'
IMMOBILIARE GENERALE MILANESE AZIONARIA-S. I.G.M.A. SOCIETA

' PER AZIONI con sede in Milano - codice fiscale 00742310154.

%%%%%%%%%

5. VERIFICA DI CONFORMITA' EDILIZIA

L'unità pignorata risulta edificata in virtù in virtù di concessione edilizia n.219 del 28 aprile 2000 seguita da variante n.320 del 5 ottobre 2001 (cfr. All. 7).

Per il fabbricato in questione è stata rilasciata dichiarazione di Agibilità in data 19.03.2008 prat. N.7894 (cfr. All.8).

Lo stato dei luoghi è conforme allo stato legittimato così come anche alle planimetrie catastali.

%%%%%%%%%

6. FORMALITÀ GRAVANTI SULL' IMMOBILE

Dalla certificazione notarile depositata in atti emergono le seguenti formalità gravanti sull'immobile in stima.

- **IPOTECA VOLONTARIA, iscritta il 18.09.2007 ai nn. 50574/11228,**
nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 17.09.2007 ai rogiti del Notaio Tatarano Maria Chiara da Bari, rep. n° 24270/14628, a favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena - codice fiscale 00884060526, domicilio ipotecario eletto Siena Piazza Salimbeni 3 e contro i signori %%%%%%%%%% nata a
codice fiscale %%%%%%%%%% e %%%%%%%%%% nato a
codice fiscale %%%%%%%%%%, per un montante ipotecario di € 222.000,00 ed un capitale di € 111.000,00.
- **ATTO ESECUTIVO o CAUTELARE, trascritto il 04.11.2019 ai nn.**

48995/35174, nascente da verbale di pignoramento immobili del 11.09.2019, Unep Bari, rep. n° 8625, a favore di SIENA NPL 2018 S.R.L. con sede in Roma - codice fiscale 14535321005 e contro i signori %%% nato a

e %%% nata a

codice fiscale %%%.

Descrizione: PIGNORAMENTO da cui trae origine la presente procedura.

%%%

7. VALUTAZIONE

Il compendio in stima è ubicato nella zona residenziale di recente edificazione del quartiere San Paolo di Bari ed è stato costruito nell'ambito di un intervento di edilizia convenzionata ricompreso nel Programma di Riqualificazione Urbana denominato "San Paolo – Lama Balice".

Il lotto in stima, costituito da un'abitazione al 7° piano di un fabbricato costruito negli anni 2000-2001, con pertinenziale cantinola al piano interrato, posto auto scoperto al piano terra e posto auto coperto al piano interrato, versa in buono stato manutentivo e presenta le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dettagliatamente esposte nel corpo della presente relazione peritale.

Richiamando la nota all'attenzione del G.E. riportata in premessa, la determinazione del più probabile valore venale del lotto in stima viene di seguito effettuata mediante l'uso del massimo numero di metodologie sintetiche applicabili nel caso in specie e

precisamente:

- 1) metodologia sintetica da indagine di mercato presso le locali agenzie immobiliari nonché dai risultati di altre CTU;
- 2) metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato.

Il valore ricercato risulta così dalla media statistica dei valori risultanti dalle diverse metodologie usate.

///////

I. Metodologia sintetica da indagine di mercato

Da indagine di mercato condotta consultando gli annunci delle Agenzie Immobiliari “Professionecasa”, ”Casa.it”, “Immobiliare.it” riguardanti la vendita di unità immobiliari situate in Via Nicola Rotondo, prossimali e comparabili rispetto al lotto in stima, nonché dagli esiti di una CTU esperita nell’abito della procedura fallimentare N.14509/2004 presso il Tribunale di Bari CTU riguardante la valutazione di unità immobiliari ubicate nel fabbricato attiguo a quello di stima, alla via Giuseppe Cardinali 5, risulta che il più probabile valore unitario dell’immobile oggetto di valutazione è ricompreso tra €/mq 1.500,00 e €/mq 1.900,00 con un valore medio, statisticamente significativo, pari a €/mq 1.700,00.

II. Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato - Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.)

La banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Bari (le cui fonti di rilevazione sono costituite dagli atti di compravendita registrati, dalle stime dirette dell’Agenzia del

Territorio, dalle aste, dalle valutazioni dei Tribunali e dalle agenzie immobiliari di zona – cfr. All. 12), con riferimento alla Zona in questione (codice di zona E12), fornisce valori unitari per le abitazioni civili in normale stato conservativo variabili tra un min. di €/mq 1.300,00 ed un max di €/mq 1.750,00; tenuto conto del buono stato conservativo del compendio in stima si ritiene di assumere per esso il valore unitario pari ad €/mq 1.700,00.

Dalle singole metodologie sintetiche su riportate si sono evinti i seguenti valori:

- 1) Metodologia sintetica da indagine di mercato e da risultanze di altre CTU: €/mq 1.700,00;
- 2) Metodologia sintetica da valutazioni di uffici pubblici e da dati documentali di mercato: €/mq 1.700,00.

In termini statistici il valore unitario di mercato tecnicamente più significativo in base alle risultanze concordi delle metodologie su esposte, risulta pari a €/mq 1.700,00.

Ne consegue che il più probabile valore di mercato del Lotto in stima ammonta a: €/mq 1.700,00 x mq 125 ≅ € 212.500,00 (duecentododicimilacinquecento/00).

Tenendo conto dell'”*abbattimento forfettario*” del 15 % “*per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto*”, come indicato in sede di mandato peritale, il suddetto valore diviene pari a:

€ 212.500,00 – 15% ≅ € 181.000,00 (centottantunomila/00).

La vendita non è soggetta ad IVA.

ELENCO APPENDICI E ALLEGATI

APPENDICI

- A. Verbale delle operazioni peritali
- B. Documentazione fotografica
- C. Elaborati grafici: planimetrie in n.3 tavole grafiche prodotte dall'Esperto

ALLEGATI

- 1. Estratto di mappa catastale
- 2. Visure storiche catastale
- 3. Planimetrie catastali
- 4. Estratto dell'atto di matrimonio dei debitori
- 5. Riscontro dell'Amministratore di condominio in merito ai debiti condominiali degli esecutati
- 6. Atto di compravendita del 18.03.2002 a rogito del notaio Maria Chiara Tatarano rep. n. 10610/6223
- 7. Concessione edilizia n.219 del 28 aprile 2000 e variante n.320 del 5 ottobre 2001 con stralcio delle tavole progettuali
- 8. Certificato di Agibilità del 19.03.2008 prat. N.7894
- 9. Attestazione A.P.E. dell'alloggio in stima
- 10. Convenzione con atto per notaio Ernesto Fornaro del 27.8.1999 rep. 1338999
- 11. Atto Unilaterale d'Obbligo del 27-10-1999 per notaio Ernesto Fornaro rep. 131459
- 12. Valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Bari, 27.10.2022

L'Esperto

Dr. Ing. Matteo Quagliariello