

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE

PERIZIA DI STIMA DEI LOTTI

RGE N. 217/2021
G.E. DOTT.SSA CHIARA CUTOLO

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

PROMOSSO DAL [REDACTED]
CONTRO IL [REDACTED]

LOTTO 1

Locale ad uso artigianale e vano deposito pertinenziale
ubicati in Palo del Colle (BA) al Piazzale Santa Scorese n. 32 e n. 34

LOTTO 2

Appartamento e locale adibito a garage
ubicati in Palo del Colle (BA) al Viale Italia n. 34 e n. 36

Esperto del Giudice

ing. Palmarita Oliva

1	PREMESSA	2
2	RISPOSTE AI QUESITI	2
2.1	TITOLARITÀ E IDENTIFICAZIONE DEI BENI	2
2.1.1	<i>Lotto 1 – Locale artigianale e deposito pertinenziale</i>	3
2.1.2	<i>Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale</i>	3
2.2	DESCRIZIONE DEI BENI	5
2.2.1	<i>Lotto 1 – Locale artigianale e deposito pertinenziale</i>	5
2.2.2	<i>Lotto 2 – Abitazione e garage pertinenziale</i>	5
2.3	INDAGINE DI DUE DILIGENCE	7
2.3.1	<i>accertamento conformità edilizia</i>	7
2.3.2	<i>accertamento conformità catastale</i>	8
2.3.3	<i>accertamento conformità urbanistica</i>	8
2.4	TITOLARITÀ DEL BENE	9
2.4.1	<i>Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale</i>	9
2.4.2	<i>Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale</i>	10
2.5	CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA	11
2.6	FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI	12
2.6.1	<i>Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale</i>	12
2.6.2	<i>Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale</i>	13
2.7	ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	14
3	VALUTAZIONE E STIMA	15

3.1	COMPUTO SUPERFICI	15
3.1.1	<i>Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale</i>	15
3.1.2	<i>Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale</i>	16
3.2	STIMA DEI BENI	16
4	CONCLUSIONI	25

ALLEGATI

1. Comunicazione di avvio delle operazioni peritali
2. Verbale di avvio delle operazioni peritali
3. Corrispondenza e dati estratti dall'Ufficio Tecnico Comunale
 - a) Consegna PEC richiesta di accesso agli atti – titoli edilizi
 - b) Consegna PEC ulteriore richiesta di accesso agli atti – titoli edilizi
 - c) Concessione Edilizia (pratica n. 3715/1977) n. 251 del 11/09/1978 (Lotto 1)
 - d) Concessione Edilizia (pratica n. 1114/1987) del 15/05/1987 (Lotto 2)
4. Documentazione disponibile presso gli Uffici del Catasto
 - a) Visure catastali storiche
 - b) Planimetrie catastali
 - c) Ispezioni ipotecarie

PLANIMETRIE DEI LOTTI

FOTOGRAFIE DEI LOTTI

1 PREMESSA

La sottoscritta **Ingegnere Palmarita OLIVA**, professionista iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di BARI al n. 9892 avente studio in Altamura alla Via S. Rita 20/A Codice Fiscale LVOPMR81S70A225Q, è stata nominata dal G.E. dott.ssa Chiara CUTOLO, con provvedimento di nomina del 15/10/2021, quale Esperto del Giudice per la procedura esecutiva indicata in epigrafe.

In data 26/10/2021 si trasmetteva telematicamente l'atto di giuramento e l'accettazione dell'incarico.

Il sottoscritto Esperto controllava la completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2 del Codice di Procedura Civile, dichiarando che nel fascicolo è presente il deposito di certificazione notarile del 28/07/2021 a firma del notaio dott. Alberto Scafarelli. Dagli atti risulta che la certificazione risale fino ad atto trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, la sottoscritta verificava che i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile.

2 RISPOSTE AI QUESITI

2.1 TITOLARITÀ E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Il Custode giudiziario nominato comunicava la data di inizio delle operazioni di sopralluogo fissata, nel rispetto dei termini disposti dal G.E., e concordata con la sottoscritta, per il giorno 29/06/2022 alle ore 15:30 presso i beni pignorati, con la seguente comunicazione:

- al debitore esecutato, per mezzo di raccomandata con Avviso di ricevimento, inviata il 14/06/2022 (*cf. Allegato n. 1*).

Stessa comunicazione veniva inoltrata al creditore intervenuto a mezzo PEC in data 14/06/2022.

La sottoscritta dava inizio alle operazioni di sopralluogo il giorno 29/06/2022 alle ore 15:30 alle quali erano presenti il [REDACTED] e la [REDACTED], non assistiti da consulenti di parte, oltreché il nominato custode giudiziario avv. Claudio ROMANAZZI.

La sottoscritta procedeva alla esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento così come individuato dal punto di vista toponomastico e catastale.

Il compendio pignorato consta di n. 2 immobili che, per le loro caratteristiche, possono costituire n. 2 distinti lotti di vendita.

2.1.1 LOTTO 1 – LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO PERTINENZIALE

Il lotto risulta in catasto al foglio 28, particella - 669 sub. 121, categoria C/3, piano T-S1, classe 4, rendita euro 477,25.

Il lotto 1 si trova alle seguenti coordinate geografiche: 41°03'06.38"N 16°41'58.97"E, e ricade nel Comune di Palo del Colle, in linea d'aria, a circa 700 metri dal centro del Comune.

È possibile parcheggiare l'auto nelle vicinanze su strada pubblica.

L'immobile risulta ad oggi adibito a panificio e il locale pertinenziale a deposito.

Il lotto 1 confina con il Piazzale Santa Scorese e con altrui proprietà.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione dell'esecutato che ne permetteva l'ingresso dal Piazzale Santa Scorese n. 32, al locale adibito a panificio, e da Viale Europa n. 2, al deposito pertinenziale.

2.1.2 LOTTO 2 - ABITAZIONE E GARAGE PERTINENZIALE

Il lotto risulta in catasto al foglio 28, particella:

- 1166 sub. 1, categoria C/6, piano T, classe 4, rendita euro 65,80;

- 1166 sub. 13, categoria A/3, piano 2, consistenza 6 vani, rendita euro 371,85;

Il lotto 2 si trova alle seguenti coordinate geografiche: 41°03'05.69"N 16°42'09.74"E, e ricade nel Comune di Palo del Colle, in linea d'aria, a circa 600 metri dal centro del Comune.

È possibile parcheggiare l'auto nelle vicinanze su strada pubblica oppure nel garage di pertinenza, oggetto di esecuzione.

L'immobile risulta ad oggi abitato dalla famiglia dell'esecutato e il locale pertinenziale adibito a garage.

Il lotto 2 confina con Viale Italia e con altrui proprietà.

L'accesso ai beni avveniva regolarmente per mezzo della collaborazione della moglie dell'esecutato che ne permetteva l'ingresso da Viale Italia n. 34.

Le operazioni di sopralluogo, in data 29/06/2022, si svolgevano effettuando il rilievo metrico degli interni e scattando fotografie illustrative dello stato di fatto sia degli esterni che degli interni dei beni oggetto di relazione. Veniva pertanto redatto verbale di sopralluogo, al quale le parti presenti non presentavano osservazione alcuna.

Il verbale (*cf. Allegato n. 2*) veniva, dunque, sottoscritto dai soggetti presenti.

Le planimetrie di rilievo sono allegate alla presente relazione (*cf. Allegato "Planimetrie dei lotti"*).

La documentazione fotografica è allegata alla presente relazione (*cf. Allegato "Fotografie dei lotti"*).

2.2 *DESCRIZIONE DEI BENI*

2.2.1 LOTTO 1 – LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO PERTINENZIALE

Il bene in oggetto possiede i seguenti identificativi:

- locale artigianale con deposito pertinenziale situato in Piazzale Santa Scorese, nel Comune di Palo del Colle, piano T-S1, Catasto fabbricati, foglio 28, particella 669, subalterno 121, categoria C/3.

Il locale artigianale è composto da un'area adibita alla vendita e da una zona di lavorazione del pane, ripostiglio e bagno.

Il fabbricato si eleva con struttura c.a.

Non sono state fornite certificazioni relative agli impianti ma è evidente che non siano rispondenti alle normative in vigore in materia.

Le rifiniture nel complesso si possono definire mediocri con necessità di interventi di manutenzione.

Le condizioni di esposizione, di illuminazione e di aerazione sono buone.

Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita del presente bene sarà esente da IVA.

2.2.1.1 Epoca di costruzione del bene

La costruzione dell'unità immobiliare è stata terminata nel 1981.

2.2.2 LOTTO 2 – ABITAZIONE E GARAGE PERTINENZIALE

L'edificio, di cui fa parte il lotto oggetto di perizia, è articolato su tre livelli fuori terra (terra, primo e secondo) ed un lastrico solare.

Dalla strada, ed in particolare dal Viale Italia, si accede mediante un cancello ad un'area

esterna pertinenziale dalla quale si può effettuare l'accesso ai civici n. 34 (abitazione) al n. 36 (garage pertinenziale).

L'area esterna pertinenziale è pavimentata.

I beni in oggetto possiedono i seguenti identificativi:

- abitazione situata in Viale Italia n. 34, nel Comune di Gravina in Puglia, piano 2, Catasto fabbricati, foglio 28, particella 1166, subalterno 13, categoria A/3;
- garage situato in Viale Italia, nel Comune di Palo del Colle n. 36, piano T, Catasto fabbricati, foglio 28, particella 1166, subalterno 1, categoria C/6.

L'appartamento per abitazione è composto di cucina, soggiorno, tre camere da letto, bagno, corridoio.

Il bagno è dotato di sanitari ad uso corrente.

Il fabbricato si eleva con struttura in c.a..

L'unità risulta allacciata all'impianto di riscaldamento; non sono state fornite certificazioni relative agli impianti ma è evidente che non siano rispondenti alle normative in vigore in materia.

Le rifiniture nel complesso si possono definire buone come anche la cura nella gestione corrente dell'appartamento.

Le condizioni di esposizione, di illuminazione e di aerazione sono buone.

Ai sensi dell'art. 10 D.P.R. 633/1972, la vendita del presente bene sarà esente da IVA.

Il garage pertinenziale è accessibile sia da ingresso carrabile, direttamente dal numero civico 36, sia da ingresso pedonale, tramite una porta collocata al piano terra, nelle immediate vicinanze del portone di accesso al numero civico 34. Dal garage si accede ad un'area esterna pertinenziale, attualmente in stato di abbandono.

2.2.2.1 Epoca di costruzione del bene

La costruzione dell'unità immobiliare è stata terminata tra la fine degli anni '80 e gli inizi degli anni '90.

2.3 INDAGINE DI DUE DILIGENCE

2.3.1 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ EDILIZIA

Eseguiti gli accessi agli uffici pubblici sia di persona sia attraverso l'utilizzo dei servizi online disponibili, la sottoscritta perveniva alle seguenti conclusioni per ciò che attiene i compiti previsti dall'art. 173-bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

Con mail PEC si inviava richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia in data 15/06/2022 (*cf. Allegato n. 3a*); a seguito di riscontri ricevuti telefonicamente, in data 06/07/2022 la sottoscritta si recava presso il Comune di Palo del Colle dove veniva esaminata la documentazione tecnica rintracciata dai dipendenti dell'Ufficio Tecnico Comunale presso l'archivio, per gli immobili in oggetto.

Avendo riscontrato la carenza della documentazione messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale, con mail PEC si inviava nuova richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Edilizia in data 12/07/2022 (*cf. Allegato n. 3b*) e a seguito di riscontri ricevuti telefonicamente, in data 02/08/2022 la sottoscritta si recava nuovamente presso il Comune di Palo del Colle dove veniva esaminata l'ulteriore documentazione tecnica rintracciata.

2.3.1.1 Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale

Dall'esame si è dedotto che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in possesso del seguente titolo:

- Concessione Edilizia (pratica n. 3715/1977) n. 251 del 11/09/1978 (*cf. Allegato n.*

3c).

Il predetto titolo, confrontato con le risultanze di quanto rilevato in loco, appare conforme.

2.3.1.2 Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale

Dall'esame si è dedotto che l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è in possesso del seguente titolo:

- Concessione Edilizia (pratica n. 1114/1987) del 15/05/1987 (cfr. Allegato n. 3d)

Il predetto titolo, confrontato con le risultanze di quanto rilevato in loco, appare conforme.

2.3.2 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ CATASTALE

Relativamente ai dati catastali venivano raccolti le visure storiche (aggiornate al 20/10/2021 e al 15/06/2022) (cfr. Allegato n. 4a) e le planimetrie catastali presenti agli atti del catasto fabbricati (cfr. Allegato n. 4b).

2.3.2.1 Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale

In funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, ed in base a quanto rilevato durante il sopralluogo, c'è regolarità catastale rispetto allo stato attuale rilevato durante i sopralluoghi.

2.3.2.2 Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale

In funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio, ed in base a quanto rilevato durante il sopralluogo, c'è regolarità catastale rispetto allo stato attuale rilevato durante i sopralluoghi.

2.3.3 ACCERTAMENTO CONFORMITÀ URBANISTICA

E' stata effettuata un'analisi della Cartografia del P.P.T.R. (Piano Paesaggistico Territoriale Regionale) mediante interrogazione del Sistema Informativo Territoriale della Regione

Puglia WebGIS risulta che i fabbricati ricadono nell'Ambito Territoriale "La Puglia Centrale", Figura Territoriale " La conca di Bari e il sistema radiale delle lame".

2.3.3.1 Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale

Il bene è stato edificato all'interno del lotto 38 dell'area individuata dal Programma di Edilizia Economica e Popolare del Comune di Palo del Colle.

Dagli elaborati progettuali, visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva la regolarità urbanistica del bene eseguito.

2.3.3.2 Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale

Il bene è stato edificato all'interno del Piano di Lottizzazione "Via Toritto" del Comune di Palo del Colle.

Dagli elaborati progettuali, visionati presso l'Ufficio Tecnico Comunale, si rileva la regolarità urbanistica del bene eseguito.

2.4 TITOLARITÀ DEL BENE

2.4.1 LOTTO 1 - LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO PERTINENZIALE

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, la sottoscritta accertava che:

- il bene oggetto di esecuzione, di cui al Foglio 28 Particella 669 sub 121, è di proprietà superficaria dell'esecutato come da atto del 20/12/2010 Repertorio n.: 3988 Rogante: SINESI GAIA Sede: BARI Sede: COMPRAVENDITA (n. 37242.1/2010).

In particolare il suddetto bene è intestato a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà superficaria per 1/1 in regime di separazione

dei beni;

- [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietario per l'area per 1/1.

Il bene, per le caratteristiche intrinseche, non si presta a divisioni in porzioni.

2.4.2 LOTTO 2 - ABITAZIONE E GARAGE PERTINENZIALE

Espletati i controlli relativi alla completezza della documentazione, la sottoscritta accertava che:

- i beni oggetto di esecuzione, di cui al Foglio 28 Particella 1166 sub 1 e sub. 13, sono di proprietà dell'esecutato per 1/15 come da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/01/2002 - US Sede BARI (BA) Registrazione Volume 99 n. 79 registrato in data 03/05/2002 - SUCCESSIONE Voltura n. 244487.1/2002 - Pratica n. 252290 in atti dal 30/05/2002.

In particolare i suddetti beni sono intestati a:

- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per 1/15;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per 1/15;
- [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per 1/15;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per 1/15;
- [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] Codice Fiscale [REDACTED] proprietà per 1/15;

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted] Codice Fiscale [redacted] proprietà per 1/15.

I beni, per le caratteristiche intrinseche, non si prestano a divisioni in porzioni.

2.5 CRONISTORIA VENTENNALE DEI TITOLI DI PROVENIENZA

2.5.1.1 Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale

“[...] risulta di proprietà superficaria di [redacted], [...] per essere allo stesso pervenuto dalla “[redacted], con sede in Palo del Colle (BA), codice fiscale [redacted], in virtù di compravendita a rogito del Notaio Gaia Sinesi di Bari del 20 dicembre 2010, Rep. N. 3988, trascritta a Bari il 30 dicembre 2010 ai n.ri 58924/37242; il fabbricato di cui è parte detto locale è stato edificato dalla [redacted] su suolo pervenutole in proprietà superficaria dal [redacted] in virtù di convenzione a rogito del Notaio Alvaro Falessi di Palo del Colle del 19 luglio 1977, trascritta a Bari l’11 agosto 1977 al n. 20225, e successivo atto integrativo a rogito dello stesso Notaio Falessi del 5 agosto 1977, trascritto a Bari il 26 agosto 1977 al n. 21055; in base a detta convenzione, è stata determinata in 99 anni la durata del diritto di superficie, con possibilità di rinnovo, e sono stati fissati limiti all’alienazione ed alla costituzione di diritti di godimento sugli “alloggi” costruiti sull’area concessa in diritto di superficie”.

(fonte: Certificazione notarile in atti del dott. Alberto Scafarelli di Altamura (BA) in data 28.07.2021).

2.5.1.2 Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale

“[...] risultano di piena proprietà comune ed indivisa di [redacted], [...], [redacted], nata a [redacted] [redacted], codice fiscale [redacted] [redacted], nata a [redacted] il [redacted], codice

fiscale [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice [REDACTED], [REDACTED], nata [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per 2/30 (due trentesimi) ciascuno, e di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], per 20/30 (venti trentesimi), per essere pervenuto ai germani [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] per 2/30 ciascuno ed [REDACTED] per 5/30 in virtù di successione legittima al rispettivo padre e coniuge [REDACTED], nato [REDACTED] il [REDACTED], apertasi il [REDACTED], ed a [REDACTED] per 15/30 (unitamente al coniuge [REDACTED] per i 15/30 predetti) in virtù di compravendita a rogito del Notaio Michele Somma di Palo del Colle del 28 ottobre 1987, Rep. N. 23954, trascritta a Bari il 30 ottobre 1987 ai n.ri 35143/26596; si evidenzia che per la predetta successione in morte di [REDACTED] non risulta trascritta alcuna accettazione di eredità, né espressa né tacita”.

(fonte: Certificazione notarile in atti del dott. Alberto Scafarelli di Altamura (BA) in data 28.07.2021).

2.6 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalla consultazione del portale SISTER, ed in particolare attraverso ispezioni ipotecarie (cfr. Allegato n. 4c), sono emerse le seguenti formalità:

2.6.1 LOTTO 1 - LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO PERTINENZIALE

- TRASCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 37242 Registro Generale 58924 Pubblico ufficiale SINESI GAIA Repertorio 3988/2011 del 20/12/2010
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 13769 Registro Generale 58925 Pubblico ufficiale SINESI GAIA Repertorio 3989/2012 del 20/12/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 8007 Registro Generale 52240
Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio
5421/1418 del 26/11/2018 IPOTECA
CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO
DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 32024 Registro Generale
44562 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 8060
del 10/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI
PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/06/2021 - Registro Particolare 21349 Registro Generale
28767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 966 del 19/05/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO
IMMOBILI.

2.6.2 LOTTO 2 - ABITAZIONE E GARAGE PERTINENZIALE

- TRASCRIZIONE del 07/10/2002 - Registro Particolare 30685 Registro Generale
42939 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 79/99 del
03/05/2002 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE
- ISCRIZIONE del 30/12/2010 - Registro Particolare 13769 Registro Generale
58925 Pubblico ufficiale SINESI GAIA Repertorio 3989/2012 del 20/12/2010
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

- ISCRIZIONE del 27/11/2018 - Registro Particolare 8007 Registro Generale 52240 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 5421/1418 del 26/11/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO
- TRASCRIZIONE del 08/10/2019 - Registro Particolare 32024 Registro Generale 44562 Pubblico ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 8060 del 10/09/2019 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE del 10/06/2021 - Registro Particolare 21349 Registro Generale 28767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BARI Repertorio 966 del 19/05/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

2.7 ULTERIORI INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Relativamente al lotto 1, in sede di sopralluogo, il sig. [REDACTED], ha dichiarato di essere in regola con il pagamento delle quote condominiali, così come risultante dal verbale di sopralluogo (*cf. Allegato n. 2*).

Al fine di rispondere, con puntualità, ai quesiti posti dall'ill.mo Giudice, si provvedeva a richiedere all'amministratore di condominio, il dott. Carmine CIANI, specifici quesiti.

Il suddetto dott. Carmine CIANI ha comunicato, per le vie brevi, l'assenza di pendenze del sig. [REDACTED].

Relativamente al lotto 2, in sede di sopralluogo, la sig.ra [REDACTED], moglie dell'esecutato, ha dichiarato che l'immobile non fa parte di uno stabile condominiale (*cf. Allegato n. 2*).

3 VALUTAZIONE E STIMA

3.1 COMPUTO SUPERFICI

Il criterio adottato per la determinazione delle superfici è quello indicato al D.P.R. 23.03.98 n. 138, che assume il metro quadrato di superficie quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria.

Nell'ambito di una singola unità abitativa, come nel caso in essere, la superficie commerciale è pari alla somma dei singoli vani e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali, e della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo (così come riportato nelle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" redatte dall'Agenzia del Territorio).

Come detto, per il calcolo della superficie commerciale, si è fatto riferimento alle Istruzioni dell'Agenzia delle Entrate e nello specifico:

3.1.1 LOTTO 1 - LOCALE ARTIGIANALE E DEPOSITO PERTINENZIALE

Vani [*]	mq.	144,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.	144,00

[*] si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

[**] per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 10% oltre i mq 25.

[***] per la pertinenze accessorie comunicanti, si misura il 50%.

La superficie commerciale del bene individuato come lotto 1 risulta essere pari a **144 mq.**

3.1.2 LOTTO 2 - ABITAZIONE E GARAGE PERTINENZIALE

Vani [*]	mq.	107,00
Garage [*]	mq.	40,00
spazio esterno (sup. omogeneizzata) [**]	mq.	6,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE	mq.	153,00

[*] si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con altra unità immobiliare).

[**] per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno; va computata qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 10% oltre i mq 25.

[***] per la pertinenze accessorie comunicanti, si misura il 50%.

La superficie commerciale del bene individuato come lotto 2 risulta essere pari a **153 mq.**

Si può constatare che tali misurazioni coincidono con quanto l'Agenzia delle Entrate ha reso disponibile, da novembre 2015, nelle visure catastali. In visura è infatti riportata anche la superficie catastale, calcolata come stabilito dal Dpr n. 138/1998.

Si rimanda alle planimetrie (*cf. Allegato "Planimetrie del lotto"*) per maggiori dettagli.

3.2 *STIMA DEI BENI*

Per la determinazione del valore di mercato delle unità di che trattasi, è stata svolta preliminarmente un'approfondita indagine finalizzata a stabilire una quotazione media per immobili con caratteristiche simili.

Si sono consultati siti specializzati, quali www.borsinoimmobiliare.it, constatando i seguenti valori unitari:

	Valori di Vendita €/mq			Valori di Locazione €/mq/mese		
	min	medio	max	min	medio	max
Negozi	891	1.087	1.284	4,79	5,84	6,90
Abitazioni in stabili di fascia media	962	1.092	1.221	3,33	3,79	4,25

Tabella 1 - Dati estratti www.borsinoimmobiliare.it

Inoltre, attraverso la consultazione della Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (O.M.I.), presso l'Agenzia del Territorio, si sono ricavati i seguenti dati relativi alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona OMI) disponibile e più vicino a quella di riferimento e per la tipologia immobiliare residenziale, in condizioni ordinarie:

provincia	Bari						
comune	Palo del Colle						
fascia/zona	Periferica/LOCAL. M. DELLA STELLA-FAVAMBOLA-LANGIL.-MONT-PROLUNGAMENTO PER MODUGNO SS96						
codice zona	D1						
microzona	2						
tipologia prevalente	Abitazioni civili						
destinazione	Residenziale						
tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Negozi	Normale	1100	1500	L	5,7	7,8	L
Abitazioni civili	Normale	950	1250	L	3,2	4,2	L

Tabella 2 - Banca dati delle quotazioni immobiliari (anno 2021 - semestre 2) - Agenzia delle Entrate

Sulla base dei dati raccolti è stata svolta la stima del valore di mercato dell'immobile, attraverso due procedimenti:

- 1) sintetico comparativo
- 2) analitico.

3.2.1.1 Stima sintetico - comparativa

Il metodo di stima sintetico-comparativo è incentrato sulla ricognizione di prezzi storici e certi che, in ragione della loro rappresentatività, si pongono come idonei parametri di determinazione del valore da attribuire al bene oggetto della stima, allorché i prezzi di confronto riguardino immobili forniti di caratteristiche, per lo meno, analoghe a quelle proprie dell'immobile da valutare, sia relativamente alla disciplina urbanistica delle rispettive zone di appartenenza sia alla tipologia.

Considerando le caratteristiche estrinseche (ubicazione, dotazione di servizi e spazi pubblici, qualità dell'ambiente esterno, ecc.) ed intrinseche (grado di rifinitura interna ed esterna, stato di manutenzione delle strutture e degli impianti, età dell'edificio) degli immobili, rinvenute in fase di sopralluogo, si può ragionevolmente assumere il valore unitario di mercato pari a €/mq 1.000,00 per il locale artigianale con deposito pertinenziale, pari a €/mq 1.100,00 per l'abitazione con garage pertinenziale.

Tale valore unitario, condivisibile anche sulla base della personale esperienza, rapportato alla superficie commerciale complessiva rilevata, pari a mq. 144,00 per il locale artigianale con deposito pertinenziale, a mq. 153,00 per l'abitazione con garage pertinenziale, permette di definire un valore di stima pari a:

$$\text{€/mq. } 1.000,00 \times \text{mq. } 144,00 = \text{€ } \mathbf{144.000,00} \text{ (euro centoquarantaquattromila)}$$

$$\text{€/mq. } 1.100,00 \times \text{mq. } 153,00 = \text{€ } \mathbf{168.000,00} \text{ (euro centosessantottomila)}$$

3.2.1.2 Stima analitica

A verifica del valore di stima individuato tramite il procedimento di stima sintetico - comparativa, si è proceduto con la determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile oggetto di stima anche attraverso un procedimento di stima di tipo analitico, che prende il nome di capitalizzazione dei redditi.

Questo procedimento di stima parte dal presupposto che esiste un'equivalenza tra il valore patrimoniale di un bene e il reddito che questo stesso bene è in grado di dispiegare calcolando il valore di mercato in funzione del reddito annuale dell'immobile che viene diviso per un opportuno saggio di capitalizzazione (parametro che rispecchia sia il prezzo d'uso del capitale impiegato nell'acquisto del bene economico, sia il livello di rischio connesso all'investimento immobiliare).

Innanzitutto, si è stimato il valore del reddito annuale lordo dispiegato dagli immobili, calcolandolo come somma di 12 annualità mensili sulla base dei valori di locazione (€/mq x mese) forniti dall'O.M.I per Palo del Colle.

TIPOLOGIA	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	Normale	1.100,00	1.500,00	L	5,7	7,8	L
Abitazioni civili	Normale	950,00	1.250,00	L	3,2	4,2	L

Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale		
superficie commerciale dell'immobile	144	mq
valore di locazione medio	$(5,7 + 7,8) / 2 = 6,75$	€/mq x mese
reddito lordo mensile	$(144 \times 6,75) = 972,00$	€
reddito lordo annuale	$(972,00 \times 12 \text{ mesi}) = 11.664,00$	€

Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale		
superficie commerciale dell'immobile	153	mq
valore di locazione medio	$(3,2 + 4,2) / 2 = 3,7$	€/mq x mese
reddito lordo mensile	$(153 \times 3,7) = 566,00$	€
reddito lordo annuale	$(566,00 \times 12 \text{ mesi}) = \mathbf{6.793,20}$	€

Successivamente si è proceduto con la determinazione e quantificazione delle spese in detrazione contenute nel reddito lordo e si è poi calcolato il reddito annuale netto come semplice differenza tra il reddito annuale lordo e le spese.

Per quanto riguarda il calcolo delle spese in detrazione si è fatto riferimento alle percentuali suggerite da Almerico Realfonzo (Teoria e metodo dell'estimo urbano, 1996).

spese in detrazione	minimo	massimo	media	subject
manutenzione	2,00%	6,00%	4,00%	4,00%
servizi	2,00%	5,00%	3,50%	3,50%
inesigibilità	1,00%	3,00%	2,00%	2,00%
assicurazioni	-	-	0,50%	0,50%
ammortamento	1,00%	2,50%	1,50%	1,50%
amministrazione	1,00%	3,00%	1,80%	1,80%
imposte	-	-	11,25%	11,25%
totale	18,75%	31,25%	24,55%	24,55%

reddito annuale netto (lotto 1) = € $(11.664 - 11.664 * 0,2455)$ = € **8.800** (arrotondato a c.t.)

reddito annuale netto (lotto 2) = € $(6.793,2 - 6.793,2 * 0,2455)$ = € **5.100** (arrotondato a c.t.)

Si è proseguito con la stima del saggio di capitalizzazione ordinario relativo alla zona in cui il bene è collocato, attraverso un procedimento di tipo analitico il quale opera attraverso l'apporto di aggiunte e/o detrazioni al saggio medio in funzione delle varie caratteristiche degli immobili.

Per il calcolo del saggio medio si è fatto riferimento alle percentuali medie suggerite da Orefice (Estimo, volume II, 1996) ricavato da analisi statistiche su dati relativi a centri di differenti caratteristiche urbane e demografiche.

	saggio di capitalizzazione netto		
	minimo	massimo	medio
centro di grande dimensione	0,50%	4,50%	2,50%
centro di media dimensione	1,50%	5,50%	3,50%
centro di piccola dimensione	2,00%	6,00%	4,00%

Per il Comune di Palo del Colle, al cui interno ricadono gli immobili oggetto di stima, si è scelto un saggio di capitalizzazione pari al 4,00%, facendo ricadere Palo del Colle nei centri di piccola-media dimensione alla luce dei suoi 20.622 abitanti (fonte: Istat al 31/05/2022).

Una volta determinato il saggio medio di capitalizzazione si è proceduto tramite procedimento analitico a "regolarizzarlo" con l'apporto di opportuni coefficienti (aggiunte e detrazioni) che tengono conto delle caratteristiche dell'immobile.

Questi coefficienti sono stati desunti dalle indicazioni fornite dell'Orefice che per ogni gruppo di caratteristiche ha stabilito dei range percentuali che possono essere aggiunti o sottratti.

Lotto 1 - Locale artigianale e deposito pertinenziale

CARATTERISTICHE	% dell'Orefice	aggiunte	Detrazioni
posizionali estrinseche			
centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,12%	0,00%
presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,20%	0,00%
qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,18%	0,00%
livello di inquinamento ambientale. presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,60%	0,00%
disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,40%	0,00%
posizionali intrinseche			
caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	0,15%	0,00%
caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0,20 %	0,15%	0,00%
quota rispetto al piano stradale	±0,08 %	0,00%	0,04%
dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06 %	0,04%	0,00%
intrinseche			
grado di rifinitura interna ed esterna livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,16 %	0,10%	0,00%
necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %	0,05%	0,00%
età dell'edificio	±0,10 %	0,05%	0,00%
produttive			
possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,06 %	0,00%	0,00%

suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %	0,00%	0,00%
		+2,04%	(-) 0,04%

saggio di capitalizzazione netto = saggio medio (+) aggiunte (-) detrazioni = (4,00 + 2,04 – 0,04)% = 6,00%. Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione “corretto” mediante le aggiunte e/o detrazioni, individuando così il valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

valore di stima (lotto 1) = € 8.800 / 6,00% = € 147.000 (arrotondato a c.t.)

Lotto 2 - Abitazione e garage pertinenziale

CARATTERISTICHE	% dell'Orefice	aggiunte	Detrazioni
posizionali estrinseche			
centralità dell'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano livello dei collegamenti e del servizio dei trasporti	±0,22 %	0,20%	0,00%
presenza di attrezzature collettive (scuole, mercati, edifici pubblici, ecc.) a distanza pedonale	±0,28 %	0,15%	0,00%
qualificazione dell'ambiente esterno. Idoneità insediativa previsioni di peggioramenti o miglioramenti ambientali	±0,18 %	0,00%	0,08%
livello di inquinamento ambientale. presenza di verde pubblico o privato	±0,80 %	0,00%	0,30%
disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio	±0,60 %	0,00%	0,30%
posizionali intrinseche			
caratteristiche di panoramicità	±0,36 %	0,00%	0,20%
caratteristiche di prospicenza e di luminosità	±0,20 %	0,00%	0,15%
quota rispetto al piano stradale	±0,08 %	0,04%	0,00%
dimensioni subordinarie o superordinate degli spazi coperti o scoperti	±0,06 %	0,02%	0,00%

intrinseche			
grado di rifinitura interna ed esterna livello tecnologico e di efficienza dei servizi	±0,16 %	0,00%	0,10%
necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. sicurezza delle situazioni strutturali	±0,12 %	0,05%	0,00%
età dell'edificio	±0,10 %	0,00%	0,05%
produttive			
possibilità di dilazioni nei pagamenti (anche per la presenza di mutui edilizi)	±0,06 %	0,00%	0,00%
suscettibilità di trasformazioni, adattamenti e modifiche di destinazione	±0,04 %	0,00%	0,00%
		+0,42%	(-) 1,22%

saggio di capitalizzazione netto = saggio medio (+) aggiunte (-) detrazioni = (4,00 + 0,42 – 1,22)% = 3,20%. Una volta ottenuti questi dati, si è diviso il reddito annuale al netto delle spese in detrazione per il saggio di capitalizzazione “corretto” mediante le aggiunte e/o detrazioni, individuando così il valore del bene immobile per via analitico – ricostruttiva.

valore di stima (lotto 2) = € 5.100 / 3,20% = € 160.000 (arrotondato a c.t.)

4 CONCLUSIONI

Mediando i valori di stima, ricavati con i procedimenti descritti, si perviene al più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato e precisamente:

LOTTO 1: valore di stima = € (144.000+147.000) / 2 = € 145.500,00

LOTTO 2: valore di stima = € (168.000+160.000) / 2 = € 164.000,00

Tali valori vengono ridotti di un'aliquota pari ad un 15% (per tener conto della differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sul valore catastale, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, ecc.).

Pertanto, arrotondando a c.t., i valori a base d'asta sono:

LOTTO 1: valore a base d'asta = € 124.000 (arrotondato a c.t. euro centoventiquattromila)

LOTTO 2: valore a base d'asta = € 139.000 (arrotondato a c.t. euro centotrentanovemila)

Assolto il mandato affidato, deposito la presente relazione unitamente a tutti gli allegati.

Resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Altamura, 22/09/2022

In fede

Ing. Palmarita Oliva