

**TRIBUNALE DI BARI**

**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PERIZIA DI STIMA DEL LOTTO**

**Integrazione**

**G.E. dott. Antonio RUFFINO**

**n. R.G.E. 479/2018**

**Procedimento di esecuzione immobiliare promosso da**

**[REDACTED]**

**in danno di**

**[REDACTED]**



1. PREMESSA.....	1
2. LOTTO 1.....	2
3. LOTTO 2.....	3
4. CONCLUSIONI.....	5



## 1. PREMESSA

Con pec del 25.03.2019 ricevevo il verbale dell'udienza del 22.03.2019 relativa alla procedura di esecuzione immobiliare in epigrafe, in cui il G.E. dott. A. Ruffino disponeva che *"l'esperto stimatore integri la perizia di stima mediante la formazione di due lotti indistinti, il primo per il bene pignorato per l'intero e il secondo per il bene pignorato pro quota"*.

I dati catastali identificativi degli immobili pignorati al 11.10.2018 (data della visura storica) sono i seguenti:

- Comune di Bari - Sez. Urb.: CE

### **Foglio 11 - particella 254 - sub 44**

Cat. A/3 - classe 3 - vani 6,5 – superficie catastale mq. 109 (totale escluse aree scoperte mq. 101) - r.c. € 688,18

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni - [REDACTED]

Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni - [REDACTED]

- Comune di Bari - Sez. Urb.: CE

### **Foglio 11 - particella 254 - sub 23**

Cat. C/6 - classe 2 - superficie catastale mq. 930 - r.c. € 1.392,89

Proprietà per 1/72 in regime di comunione dei beni - [REDACTED]

Proprietà per 1/72 in regime di comunione dei beni - [REDACTED]

Si specifica che, come segnalato dall'Esecutata in sede di sopralluogo e dall'Amministratrice di condominio, oltre il posto auto al livello interrato, oggetto di pignoramento, meglio individuato nelle planimetrie allegate, agli Esecutati è assegnato un posto auto, non meglio identificato, anche nel cortile condominiale che affaccia su via Quaranta.

Si è, quindi, proceduto alla formazione di due lotti distinti:

- **Lotto 1:** appartamento identificato catastalmente al Foglio 11 - particella 254 - sub 44 del Comune di Bari - Sez. Urb.: CE
- **Lotto 2:** posto auto coperto identificato catastalmente al Foglio 11 - particella 254 - sub 23 del Comune di Bari - Sez. Urb.: CE

Di seguito si riportano solo i valori di stima dei due lotti, rimandando all'elaborato peritale, depositato in data 12.12.2018, per tutti gli altri aspetti relativi alla regolarità urbanistico-edilizia ed alla metodologia di stima.



## 2. LOTTO 1

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita su due superfici al settimo ed all'ottavo piano, collegate mediante scala interna, di un immobile di maggior consistenza, sito in Ceglie del Campo – Bari (Ba) alla via Angelantonio Quaranta n. 9.

All'appartamento si accede tramite porte blindate, su entrambi i livelli, frontalmente rispetto alle scale condominiali, e, nel complesso, si presenta in discrete condizioni d'uso e manutenzione con rifiniture di media qualità.

Dalla porta d'ingresso al settimo piano si accede ad un ampio soggiorno finestrato, collegato alla zona pranzo con angolo cucina. Entrambi gli ambienti hanno accesso all'ampio balcone, che si affaccia sul cortile condominiale. È, inoltre, presente un piccolo bagno nei pressi dell'ingresso. Si evidenzia la circoscritta presenza di umidità all'intradosso del solaio del vano soggiorno.

Come detto, tramite una scala interna si accede all'ottavo piano dove è presente la zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale e da una singola, dalle quali si accede all'ampio balcone con veranda, che si affaccia sul cortile condominiale. Sono, inoltre, presenti un bagno ed un ripostiglio.

Gli ambienti presentano, nel complesso, un discreto rapporto aeroilluminante. L'appartamento è dotato dei normali impianti tecnologici, ciascuno collegato alle rispettive reti di esercizio. Non è stata fornita alcuna documentazione circa la rispondenza degli stessi alle normative vigenti in materia.

Inoltre, come da dichiarazione dell'Amministratore del Condominio datata 02.11.2018, l'esposizione degli Esecutati a Novembre 2018 è pari a € 484,58, relativamente al Condominio di Via A. Quaranta nr. 9 (cod.fisc. 93083310727). Inoltre non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Alla stima all'immobile appena descritto viene sommata quella relativa al posto auto assegnato agli Esecutati, non meglio identificato, nel cortile condominiale che affaccia su via Quaranta.

Mediando i valori di stima, ricavati con i procedimenti descritti nell'elaborato peritale, depositato in data 12.12.2018, si perviene al più probabile valore di mercato in condizioni di libero mercato, per una superficie commerciale complessiva rilevata pari in c.t. a mq. 104,44:

$$\text{valore di stima} = € (150,825 + 150,975) / 2 = € \mathbf{151.900,00}$$

Così come richiesto, tale valore va ridotto 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.) e del costo per la regolarizzazione di quanto specificato nell'elaborato peritale, depositato in data 12.12.2018:

$$\text{valore a base d'asta} = € (151.900 - 151.900 \times 0,15 - 3.000 - 485) = € \mathbf{125.500,00 \text{ in c.t.}}$$

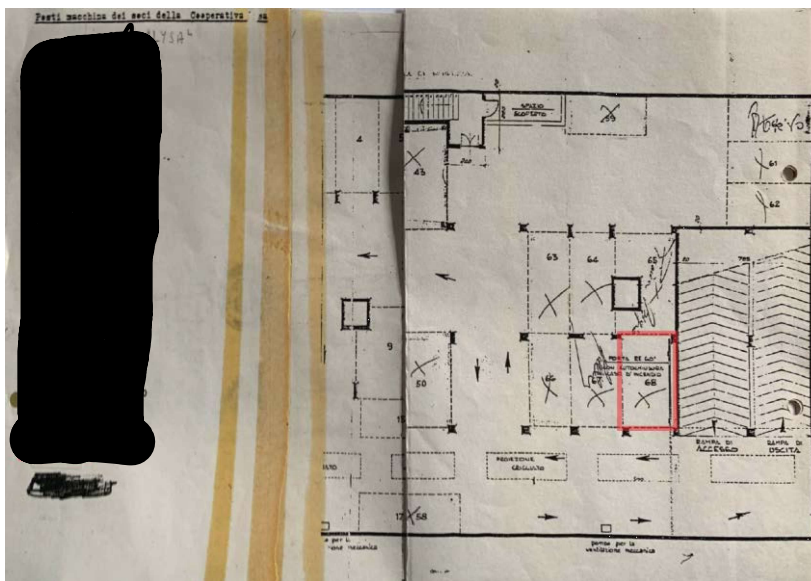
**(euro centoventimilacinquecento)**



### 3. LOTTO 2

L'unità immobiliare di che trattasi è costituita dal posto auto assegnato agli Esecutati al piano interrato di un immobile di maggior consistenza, sito in Ceglie del Campo – Bari (Ba) alla via Angelantonio Quaranta n. 9.

Si specifica il bene pignorato, identificato catastalmente al Foglio 11 - particella 254 - sub 23 del Comune di Bari - Sez. Urb.: CE, è solo per 1/72 ciascuno di proprietà superficaria degli Esecutati, corrispondente al posto auto individuato nelle immagini seguenti.



Inoltre, come da dichiarazione dell'Amministratore del Condominio datata 02.11.2018, l'esposizione degli Esecutati a Novembre 2018 è pari a € 206,85, relativamente all'Intercondominio di Via Quaranta nr. 3/5/7/9 (cod.fisc. 93263430725) inerente alla gestione del garage sotterraneo. Inoltre non sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria.

Attraverso la consultazione della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate è stato ricavato il dato relativo alle quotazioni immobiliari, pubblicate con cadenza semestrale, per l'ambito territoriale omogeneo (zona O.M.I.) di riferimento e per un posto auto coperto, in condizioni ordinarie:

AGENZIA DELLE ENTRATE							
Banca dati delle quotazioni immobiliari							
risultato interrogazione: anno 2018 - semestre 1							
tipologia	Stato conservativo	Valore mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		min	max		min	max	
Abitazioni di tipo economico	Normale	1.250	1.500	L	4,1	5	L
<b>Posti auto coperti</b>	<b>Normale</b>	<b>600</b>	<b>800</b>	<b>L</b>	<b>2,5</b>	<b>3,3</b>	<b>N</b>
Posti auto scoperti	Normale	370	530	L	1,5	2,2	N



Il **valore di stima** del posto auto coperto è, quindi, pari a **€ 7.500** (mq 12,5 x €/mq 600).

Così come richiesto, tale valore va ridotto 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.) e del costo per la regolarizzazione di quanto specificato nell'elaborato peritale, depositato in data 12.12.2018:

$$\text{valore a base d'asta} = € (7.500 - 7.500 \times 0.15 - 205) = € \mathbf{6.150,00 \text{ in c.t.}}$$

**(euro seimilacentocinquanta)**



#### 4. CONCLUSIONI

Preliminarmente occorre sottolineare che sugli immobili oggetto di valutazione grava il diritto di superficie a favore del Comune di Bari in forza della convenzione edilizia del 10.05.1985 per Notar Michele Costantini trascritta il 30.05.1985 ai nn. 17200/13953.

I valori a base d'asta per i due lotti formati sono i seguenti:

- **Lotto 1: € 125.500,00** (euro centoventimilacinquecento);
- **Lotto 2: € 6.150,00** (euro seimilacentocinquanta).

Si ritiene utile evidenziare che, salvo diverso parere del G.E., il vincolo al regime circolatorio dei bani realizzati in regime di edilizia agevolata, così come stabilito dalla Sentenza n. 13345 del 28.05.2018 emessa dalla Seconda Sezione della Corte di Cassazione Civile, venga meno in caso di vendita in sede esecutiva così come previsto dall'art. 568, primo e secondo comma, del Codice di Procedura Civile.

Deposito la presente relazione integrativa, il tutto in assolvimento della richiesta di cui al verbale dell'udienza del 22.03.2019 e resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 26/04/2019

