

TRIBUNALE DI BARI

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 160/2019 R.G.E.

nei confronti della [REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Laura Fazio



RELAZIONE DI STIMA

Lotto n. 3

Nel corso del procedimento di Esecuzione Immobiliare in epigrafe promosso dalla **JULIET Spa, non in proprio ma esclusivamente in nome e per conto della Banca Monte dei Paschi di Siena Spa**, il Giudice dott.ssa Laura FAZIO nominava quale esperto stimatore il sottoscritto **dott. ing. Simone VACCA**, con studio in Bari alla via R. Livatino 15, tel. 0805653992, PEC: simone.vacca9496@pec.ordingbari.it, il quale prestava giuramento di rito depositando telematicamente l'atto di giuramento in data 30/08/2019.

Tutto quanto premesso, terminati gli accertamenti ed effettuati i sopralluoghi presso gli immobili oggetto di stima in data 25 ottobre 2019 (verbale allegato alla presente relazione – allegato 01), nonché le ricerche e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la presente relazione di stima, strutturata per risposta puntuale ai quesiti contenuti nella nomina.



PREMESSA

La BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A., con sede in Siena Piazza Salimbeni n. 3, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena al n. 00884060526, stesso numero di codice fiscale - banca iscritta all'Albo delle Banche e Capogruppo del Gruppo Bancario Monte dei Paschi di Siena, e per essa, nella sua qualità di procuratrice, la JULIET S.p.A., con sede legale in Siena alla Via Aldo Moro n. 13/15, iscritta nel Registro delle Imprese di Siena con il numero di codice fiscale e partita IVA n. 01461980524, in virtù di procura speciale del 22 maggio 2018 a rogito Dott. Vieri Grillo, Notaio in Siena – rep. 195382 / racc. 12890, quest'ultima in persona del suo procuratore speciale Dott. Roberto Bandini (c.f. BND RRT 62M20 H302R), nato a Riolo Terme il 20/08/1962, giusta procura del 17 settembre 2018, autenticata dalla Dott.ssa Annalisa Angelini, Notaio in San Donato Milanese - rep. 268 / racc. 201, rappresentata e difesa, giusto mandato in calce al precetto di pagamento notificato in data 2-14/01/2019, dall'Avv. Davide Romano (c.f. RMN DVD 69P12 A662L) del Foro di Bari, ed elettivamente domiciliata ai fini della presente procedura presso il suo studio in Bari alla Via Principe Amedeo n. 36, ha chiesto ed ottenuto la trascrizione presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari, **in data 03.05.2019 ai nn. 19245/130554, di atto di pignoramento** a proprio favore e contro la [REDACTED] sui seguenti immobili (si veda anche documentazione ipo-catastale in atti):



Immobile n. 3 oggetto di pignoramento

Comune A662-Bari (BA) – Sezione CE
Catasto Fabbricati
Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4
Natura C2 – Magazzini e locali di deposito
Consistenza 288 mq
Indirizzo via Corticelli n. civico 25
Piano T



SVILUPPO DELLA PERIZIA IN RELAZIONE AI QUESITI
CONTENUTI NEL MANDATO

Il G.E., con Decreto di nomina del 14.06.2019, poneva all'Esperto Stimatore quesiti in ordine allo stato degli immobili ed alla relativa stima.

ANALISI PRELIMINARE

Precisazione in merito al deposito della documentazione da parte del creditore procedente

Secondo richiesta del Giudice dell'Esecuzione, il sottoscritto precisa che, in ordine ad iscrizioni e trascrizioni gravanti sui beni pignorati, **il creditore ha optato per il deposito in data 30.05.2019 di certificazione notarile sostitutiva** del Notaio Dott. Giuseppe Crescimanno.

In merito, il sottoscritto precisa che **detta certificazione risale sino ad una data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento** e, ancora, precisa che **i dati catastali attuali e storici**



degli immobili pignorati sono indicati in detta certificazione.

Inoltre, il sottoscritto precisa che **il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.**

Pertanto, l'esperto ha acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il Certificato di stato civile riferito all'esecutato (Allegato 02 – Certificato di stato civile dell'esecutato).

In relazione alle informazioni acquisite, quindi, si riporta che **alla data dell'acquisto/donazione l'esecutato risultava coniugato in regime di separazione legale dei beni.**

Per quanto visualizzato mediante accesso elettronico al fascicolo, il precetto risulta notificato all'esecutato.

CAPITOLO n. 1

Identificazione dei beni

I beni oggetto di pignoramento consistono in:

- *immobile n. 3* - locale al piano terra in Bari-Ceglie del Campo (BA) ubicato nella stessa palazzina della suddetta abitazione.

Il bene immobile n. 3 consiste in un locale ubicato presso il Comune di Bari alla via Corticelli n. 25, precisamente in Ceglie del Campo entro la palazzina indipendente sopra descritta (immobile n. 2); l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] detiene, secondo quanto riportato in Catasto ed alla Certificazione Notarile, la nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

L'unità immobiliare è al piano terra e presenta una superficie catastale di 336 mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il bene immobile è riportato in Catasto Fabbricati come di seguito
riportato:

Comune A662-Bari (BA)
Catasto Fabbricati
Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4
Natura C2 – Magazzini e locali di deposito
Consistenza 288 mq
Superficie 336 mq
Indirizzo via Corticelli n. civico 25
Piano T

Il sottoscritto esperto stimatore, date le caratteristiche degli immobili, i quali, anche relativamente a quelli in Bari-Ceglie del Campo, risultano tra loro indipendenti e dotati di accessi separati, **ritiene che sia opportuno formare tre distinti lotti per la vendita.**

CAPITOLO n. 2

Sommaria descrizione dei beni e considerazioni in ordine alla possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA

I beni oggetto di pignoramento consistono in tre distinte unità immobiliari.

Lotto n. 3 (immobile n. 3)

La terza unità immobiliare oggetto di stima è ubicata entro la stessa palazzina indipendente dell'immobile n. 2, nel Comune di Bari, in Ceglie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



del Campo, alla via Corticelli, ma differisce nel numero civico (n. 25).

Questa unità consiste in un ampio locale con piccolo cortile esterno che si sviluppa interamente al piano terra.

All'unità immobiliare si accede dalla via Corticelli con serranda in ferro il cui comando elettrico non risulta funzionante.

L'unità immobiliare è identificata in catasto fabbricati al Fg. 19 Part. 51 Sub. 4.

L'immobile, secondo quanto rilevato in occasione del sopralluogo, non presenta difformità rispetto a quanto autorizzato con Titolo abilitativo e a quanto riportato in Catasto, tuttavia è stato rilevato un piccolo soppalco nel ripostiglio in merito al quale non risulta alcuna documentazione tecnico-amministrativa presso i competenti uffici.

Il locale risulta necessitare di interventi di manutenzione ordinaria e di interventi all'intradosso della copertura ove si notano localizzati fenomeni di sfondellamento degli elementi in laterizio di alleggerimento del solaio latero-cementizio; considerata la presenza dei fenomeni descritti, si segnala la necessità di effettuare una verifica globale dello stato di degrado del solaio di cui si terrà conto nella stima.

Inoltre, considerata la natura del bene e le sue caratteristiche, trattandosi di immobile strumentale, si precisa che essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione si ritiene possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA.



CAPITOLO n. 3

Indicazione della data di inizio della costruzione



Lotto n. 3

A seguito di indagini e analisi, il sottoscritto ha potuto acquisire la domanda di sanatoria relativa alla veranda ubicata al piano primo del fabbricato in Bari alla via Corticelli oggetto di perizia; da tale documentazione si evince che, secondo quanto dichiarato dal tecnico incaricato della redazione della pratica, la data di inizio della costruzione è precedente al 01.09.1967 e precisamente che la licenza edilizia è la n. 629 del 21.07.1955 e che l'anno di ultimazione è il 1956.

CAPITOLO n. 4

Estremi della licenza o della concessione edilizia.

Lotto n. 3

A seguito delle ricerche effettuate, il sottoscritto ha accertato che il fabbricato ove è ubicato il lotto n. 3 oggetto di stima è stato realizzato mediante:

- **Licenza Edilizia n. 629 del 1955.**

CAPITOLO n. 5

Identificazione catastale degli immobili con accertamento di eventuali difformità

I beni immobili oggetto di pignoramento sono catastalmente identificati



come di seguito:

Unità immobiliare – Lotto n. 3

Comune **A662-Bari (BA)**

Catasto **Fabbricati**

Foglio 19 Particella 51 Subalterno 4

Natura **C2 – Magazzini e locali di deposito**

Consistenza **288 mq**

Superficie **336 mq**

Indirizzo **via Corticelli n. civico 25**

Piano **T**

Si allega la visura storica del bene e la planimetria catastale (Allegato 03 – Visure e planimetrie catastali degli immobili), nonché una documentazione fotografica dell'immobile in esame (allegato 05 – Documentazione fotografica degli immobili).

CAPITOLO n. 7

Considerazioni in ordine alla proprietà dell'immobile.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio analizzata e della certificazione notarile depositata, il sottoscritto riporta le seguenti informazioni circa la proprietà degli immobili.

Lotto n. 3 (Comune di Bari – Ceglie del Campo – Fg. 19 Part. 51 Sub. 4)

All'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata risultava proprietaria della nuda proprietà per 1/1 degli immobili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



CAPITOLO n. 8

Verifica dell'esatta provenienza dei beni immobili, della sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale.

Lotto n. 3

Provenienza dei beni immobili oggetto di pignoramento (rif. Relazione Notarile depositata):

- immobile distinti al NCEU di Bari sezione Ceglie del Campo al Fg. 19

Particella 51 Sub. 4 pervenuto a:

a)

[REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni per averlo ricevuto, allora censito in Bari sezione Ceglie del Campo Fg. 19 Part. 51 Sub. 3 con atto di donazione accettata del 10.07.2006, notaio Maria Lacalendola da Bari, rep. 41962, trascritto il 04.08.2006 ai nn. 44139/30090, da potere del [REDACTED];

b)

[REDACTED] mediante atto di compravendita con atto di compravendita del 29.05.1962, registrato ad Adelfia il 06.06.1962 al n. 1604 e trascritto a Trani il 19.06.1962 ai nn. 20482/18579, notaio Leonardo Sisto da Adelfia, da potere dei [REDACTED].



L'immobile oggetto di pignoramento risulta intestato a

- [REDACTED] per 1/1 di nuda proprietà;
- [REDACTED] per 1/1 di usufrutto.

Iscrizioni ipotecarie nel ventennio precedente al 07.11.2019:

- immobile distinto al Catasto Fabbricati di Bari sezione CE al Fg. 19

Particella 51 Sub. 4

1. ISCRIZIONE del 16/04/2018 - Registro Particolare 2388 Registro Generale 16943
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 4941 del 02/02/2017
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
1. ISCRIZIONE del 09/10/2017 - Registro Particolare 6542 Registro Generale 40816
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA Repertorio 3842/2016 del 22/12/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
 1. Iscrizione n. 570 del 31/01/2018
2. TRASCRIZIONE del 03/05/2019 - Registro Particolare 13554 Registro Generale 19245
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP CORTE DI APPELLO Repertorio 1880/2019 del 26/02/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Nota disponibile in formato elettronico

Si precisa che l'immobile risulta registrato alla Agenzia delle Entrate

sia con identificativo:

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana CE Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

che con identificativo privo dell'indicazione delle sezione urbana

“CE”:

- Comune di BARI (BA) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 19 Particella 51 Subalterno 5

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Il pignoramento risulta trascritto esclusivamente in riferimento all'immobile privo di indicazione della sezione urbana.



Si allegano le risultanze delle ispezioni ipotecarie sopra richiamate effettuate dal sottoscritto in ordine agli immobili oggetto di pignoramento (Allegato 07 – Ispezioni ipotecarie degli immobili oggetto di pignoramento).



Sui beni immobili oggetto di stima, secondo quanto dichiarato dall'esecutata in occasione del primo accesso (rif. verbale di primo accesso), all'attualità non gravano oneri di natura condominiale.

CAPITOLO n. 9

Verifica di gravami da censo, livello o uso civico.

Rispetto a quanto il sottoscritto stimatore ha potuto osservare a seguito di specifiche ricerche, si ritiene che gli immobili pignorati non siano gravati da censo, livello o uso civico.



CAPITOLO n. 10

Determinazione del valore dell'immobile pignorato.

A seguito di specifiche ricerche e attività di indagine, considerate anche le caratteristiche dei beni immobili in esame, si elencano di seguito i valori unitari che si ritiene corretto utilizzare ai fini della stima e **si determina, pertanto, il valore di stima degli immobili pignorati.**



Lotto n. 3

Unità immobiliare – locale in Bari-Ceglie del Campo – Via Corticelli n.

25 – N.C.E.U. Fg. 19 Part. 51 Sub. 4.

Superficie utile interna:

piano terra mq 263.

Superfici esterne di pertinenza:

piano terra

cortile interno mq 28.

Calcolo della superficie commerciale:

superficie coperta mq 289;

cortile interno (10% fino a 25 mq, 2% per eccedenza) mq 6,5.

Superficie commerciale mq 295,5.

Si noti che ai fini del calcolo della superficie commerciale non è stata considerata la ridotta superficie sulla via Corticelli in corrispondenza dell'ingresso, né la superficie del soppalco.

Stima dei beni immobili oggetto di perizia

Per fornire risposta al quesito posto dall'Ill.mo Giudice, il sottoscritto Consulente Tecnico, considerate le caratteristiche degli immobili oggetto di analisi, ha ritenuto opportuno utilizzare ai fini della stima dei lotti individuati il **critero di valutazione per comparazione con immobili simili.**



VALORE PER COMPARAZIONE CON IMMOBILI SIMILI

L'indagine è stata condotta presso quotate agenzie immobiliari, nonché imprenditori, operatori e professionisti della zona, al fine di determinare il prezzo di vendita al mq di immobili di simili dimensioni, tipologia ed ubicazione, trattati negli ultimi anni.

Tra le altre fonti è stato utilizzato anche l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e il listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

Lotto n. 3

Comune di Bari – Ceglie del Campo (BA) - zona “E4 / Suburbana/QUARTIERI: CARBONARA E CEGLIE DEL CAMPO”.

Osservatorio Mercato Immobiliare – Agenzia delle Entrate (2019)

Magazzini

valore mercato

ASTE GIUDIZIARIE.IT
euro/mq min 600 – max 800

Listino Borsa Immobiliare Bari – Camera di Commercio (2018)

Locali commerciali

valore mercato euro/mq min 477 – max 1256

Si attribuisce al lotto n. 3 in esame un valore di stima dell'immobile considerato in stato di conservazione medio. Nella successiva determinazione del valore a base d'asta, così come stabilito dal quesito dell'Ill.mo Giudice, saranno esposti analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compreso l'adeguamento da praticarsi in relazione allo stato d'uso e di manutenzione.

ASTE GIUDIZIARIE.IT



Considerate le caratteristiche e l'ubicazione dell'immobile n.3 oggetto di perizia, si ritiene corretto attribuire:

- un valore medio al mq pari a € 500,00.

Risulta pertanto :

IMMOBILE n. 3	Sup. commerciale	Costo unitario	Importo di stima
Magazzino	mq 295,50	€/mq 500,00	€ 147.750,00

◆ Stima del prezzo di vendita degli immobili oggetto di analisi

Il sottoscritto Consulente Tecnico, date le caratteristiche degli immobili oggetto di stima e in considerazione anche delle conclusioni di ricerche e di testi accreditati, oltre che in relazione alla propria esperienza, ritiene che il criterio più affidabile sia da ritenersi quello della *comparazione con immobili simili*. A tale scopo, tenendo conto di quanto sopra, sono stati tra gli altri consultati anche i listini della Camera di Commercio di Bari e dell'Agenzia del Territorio "Osservatorio del Mercato Immobiliare", deducendo il più probabile valore di mercato, per comparazione, delle unità immobiliari.

Il valore dell'immobile al lotto n. 3 oggetto della presente stima è risultato pari a € 147.750,00 che si arrotonda a € 148.000,00.



CAPITOLO n. 11

Formazione di lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente.

A parere del sottoscritto C.T.U., vista la natura degli immobili oggetto di pignoramento è opportuna la **formazione di n. 3 lotti di vendita distinti, coincidenti rispettivamente con i beni immobili n. 1, n. 2 e n. 3 oggetto di pignoramento sopra descritti.**

La presente relazione si riferisce al lotto n. 3.

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta dei lotti di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio: *“...omissis...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”.*

LOTTO DI VENDITA n. 3

Stima del valore di mercato:

€ 148.000,00

Riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia per vizi:

15 %



Adeguamenti per stato d'uso e manutenzione:

- al valore di stima sopra determinato, anche con riferimento ai valori parametrici definiti dai listini DEI “Tipologie edilizie”, si applica un coefficiente riduttivo in relazione ai necessari costi da sostenere per i lavori da effettuare per la manutenzione straordinaria dell'immobile e per le relative spese tecniche. Il valore percentuale dei costi da sostenere è stato desunto dalla “tabella riassuntiva dei costi e percentuale d'incidenza” dello stesso listino DEI.

Si otterrà pertanto una incidenza dei lavori da eseguire pari a:

€/mq 150,00 x mq 263 = € 39.450,00

ed una incidenza delle spese tecniche pari a:

€ 39.450,00 x 0,1 = € 3.945,00.

Stima del valore dell'immobile con adeguamenti e riduzioni applicati:

€ 82.405,00

Stima del valore della nuda proprietà dell'immobile (considerate le riduzioni già applicate):

€ 57.683,50

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO n. 3: € 58.000,00

CAPITOLO n. 12

Accertamento in ordine allo stato di possesso del bene e, laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifica della rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



In occasione dei sopralluoghi effettuati, il sottoscritto Consulente ha verificato che l'immobile in Bari-Ceglie del Campo (lotto n. 3) non risulta attualmente occupato.



CAPITOLO n. 13

Accertamento in ordine alla eventuale esistenza di procedura espropriativa dei beni per pubblica utilità.

Secondo quanto emerso attraverso le ricerche effettuate, i **beni immobili non risultano essere oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.**



CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi tecnico-economiche ed estimative, innanzi
dettagliatamente illustrate, descritte e motivate, il sottoscritto
Consulente riporta, in sintesi e in conclusione, le seguenti risposte
circa i quesiti in ordine alla stima definiti dall'Ill.mo Giudice.

• LOTTO DI VENDITA N. 3

**Stima dei beni immobili oggetto di pignoramento (unità
immobiliare commerciale in Bari-Ceglie del Campo alla via
Corticelli 25)**

Stima del valore di mercato del bene immobile oggetto di
pignoramento pari a:

€ 148.000,00 (euro centoquarantottomila/00).

**Il valore a base d'asta della nuda proprietà del bene immobile
oggetto di pignoramento, applicate le riduzioni così come indicato
nei quesiti, nelle condizioni e situazioni attuali dello stesso e del
mercato, può essere assunto pari a**

€ 58.000,00 (euro cinquantottomila/00).

Il sottoscritto Consulente, ritenendo di aver reso alla S.V. Ill.ma
un'ampia e dettagliata analisi del bene oggetto della presente stima e
certo di aver ben assolto l'incarico affidatogli, conclude con la
redazione della presente relazione la sua attività di consulenza e resta
a disposizione per eventuali chiarimenti o approfondimenti.



La presente perizia (riferita al solo lotto n. 3) si compone di n. 19 fasciate e di n. 6 allegati:

- all. 01 – Verbale di sopralluogo;
- all. 02 – Certificato di stato civile dell'esecutato;
- all. 03 – Visure e planimetrie catastali degli immobili;
- all. 04 – Planimetria dello stato dei luoghi degli immobili oggetto di pignoramento-formato di acquisizione A3;
- all. 05 – Documentazione fotografica degli immobili;
- all. 06 – A.P.E. degli immobili ad uso abitativo;
- all. 07 – Ispezioni ipotecarie di immobili oggetto di stima;
- all. 08 – Documentazione per titoli in sanatoria (Casamassima e Ceglie del Campo).

Bari, 12.11.2019

L'Esperto Stimatore

Ing. Simone VACCA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

