

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Arianna Buquicchio, nell'Esecuzione Immobiliare 439/2022 del R.G.E.

Contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]



SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Conferimento dell'incarico e inizio delle operazioni di ispezione..... | 3 |
| Premessa | 3 |
| Descrizione | 3 |
| Lotto Unico..... | 3 |
| Titolarità | 4 |
| Stato civile del/degli esecutato/i | 4 |
| Confini..... | 4 |
| Consistenza | 4 |
| Eventuale possibile separazione della quota dell'esecutato/degli esecutati | 5 |
| Dati Catastali..... | 6 |
| Parti Comuni | 6 |
| Servitù..... | 6 |
| Caratteristiche costruttive prevalenti..... | 6 |
| Stato di manutenzione..... | 7 |
| Stato di occupazione | 7 |
| Provenienza ventennale | 7 |
| Formalità pregiudizievoli..... | 8 |
| Regolarità edilizia | 9 |
| Vincoli od oneri condominiali | 10 |
| Stima / Formazione lotti | 10 |
| Eventuale assoggettamento ad I.V.A. | 11 |
| Deprezzamento per vizi occulti ecc. | 11 |
| Eventuali ulteriori deprezzamenti | 12 |
| Riepilogo bando d'asta..... | 15 |
| Schema riassuntivo per la pubblicità Esecuzione Immobiliare 439/2022 del R.G.E..... | 16 |



CONFERIMENTO DELL'INCARICO E INIZIO DELLE OPERAZIONI DI ISPEZIONE

Con comunicazione a mezzo posta elettronica certificata del 17.02.2023, il sottoscritto esperto estimatore Arch. Buquicchio Arianna, con studio in Via Principe Amedeo, 39 - 70121 - Bari (BA), email ariannabuquicchio@gmail.com, PEC ariannabuquicchio@archiworldpec.it, Tel. 338 18 28 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dal G.E. Dott.ssa Marisa Attolino. Oltre allo stesso, come risulta dal decreto di fissazione dell'udienza, veniva nominato custode giudiziario l'Avv. Francesco Fuzio.

Nella stessa data il sottoscritto accettava l'incarico per via telematica.

Fissata la data di inizio delle operazioni di ispezione per il giorno 9.03.2023, ore 9,30 il sottoscritto esperto stimatore effettivamente si recava presso l'immobile in questione con il nominato custode, per dare inizio alle operazioni di ispezione, avendo il custode comunicato a mezzo pec al creditore precedente e per mezzo di raccomandata con ricevuta di ritorno ai debitori esecutati.

Nel fascicolo telematico è presente il verbale di sopralluogo a firma del sottoscritto e del custode.

PREMESSA

Il bene oggetto di pignoramento è costituito dalla seguente unità immobiliare:

Abitazione ubicata in Noicattaro (BA) via Sant'Anna n. 38 - 40 - piano primo e secondo.

DESCRIZIONE

Abitazione ubicata nel centro antico di Noicattaro (BA), in via Sant'Anna n. 38 - 40, accessibile tramite una scala che porta ad un ballatoio posto al primo piano e composta a questo livello da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, terrazzino e ripostiglio esterno e al secondo piano da scala a chiocciola, due soffitte, un'intercapedine e circostante terrazzo per una superficie commerciale di 135 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene:

- **Rif. 1** – Abitazione ubicata in Noicattaro (BA) via Sant'Anna n. 38 - 40, piano primo e secondo.

TITOLARITÀ

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione, appartiene a:

- [REDACTED] (proprietà 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (proprietà 1/2)
[REDACTED].

ASTE
GIUDIZIARIE.it

L'unità immobiliare viene posta in vendita per i seguenti diritti:

- [REDACTED] (proprietà 1/2)
[REDACTED]
- [REDACTED] (proprietà 1/2)
[REDACTED].

STATO CIVILE DEL/DEGLI ESECUTATO/I

Il creditore procedente non ha depositato, congiuntamente agli altri atti, anche i certificati di stato civile degli esecutati.

In base a quanto riportato nell'atto di provenienza risulta che gli esecutati alla data dell'acquisto dell'unità immobiliare in questione erano sposati in regime di comunione legale dei beni.

Al sopralluogo era presente soltanto l'esecutata e non l'esecutato.

L'atto di pignoramento, quando è stato notificato, è stato ritirato da [REDACTED], che era presente al sopralluogo e ha dichiarato di essere il figlio degli esecutati, come pure segnalato dall'ufficiale giudiziario sull'atto di pignoramento stesso. Inoltre [REDACTED] ha dichiarato di essere convivente con gli stessi, quindi l'atto è stato regolarmente notificato al debitore.

CONFINI

L'unità immobiliare in questione confina con via Sant'Anna e con altre unità immobiliari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA

Di seguito è riportata una tabella riassuntiva dei vari locali di cui è composta l'unità oggetto di stima con la quantificazione analitica della superficie netta, di quella commerciale, dell'esposizione dei vari locali e delle condizioni di manutenzione.



| | Superficie netta (mq) | Coefficiente | Superficie commerciale (mq) | Esposizione | Condizioni di manutenzione |
|--------------------|-----------------------|--------------|-----------------------------|-------------|----------------------------|
| PIANO PRIMO | | | | | |
| scala e ballatoio | 14,00 | 0,25 | 3,50 | - | molto mediocri |
| ingresso | 7,50 | 1,00 | 7,50 | - | molto mediocri |
| cucina | 21,00 | 1,00 | 21,00 | sud | molto mediocri |
| bagno | 2,80 | 1,00 | 2,80 | sud | molto mediocri |
| soggiorno | 18,50 | 1,00 | 18,50 | ovest | molto mediocri |
| camera 1 | 17,70 | 1,00 | 17,70 | est | molto mediocri |
| bagno | 2,80 | 1,00 | 2,80 | est | molto mediocri |
| camera 2 | 10,50 | 1,00 | 10,50 | est | molto mediocri |
| terrazzo | 15,50 | 0,30 | 4,65 | - | molto mediocri |
| ripostiglio | 4,70 | 0,30 | 1,41 | ovest | molto mediocri |
| | | | | | |
| TOTALE | | | 90,36 | | |

| | | | | | |
|----------------------|-------|------|--------------|-------|----------------|
| PIANO SECONDO | | | | | |
| deposito 1 | 3,80 | 0,50 | 1,90 | sud | molto mediocri |
| deposito 2 | 11,00 | 0,50 | 5,50 | ovest | molto mediocri |
| terrazzo | 44,50 | 0,30 | 13,35 | - | molto mediocri |
| intercapedine | 18,50 | 0,30 | 5,55 | - | molto mediocri |
| ballatoio esterno | 4,00 | 0,25 | 1,00 | - | molto mediocri |
| TOTALE | | | 27,30 | | |

Alla superficie sopra determinata deve essere aggiunta:

- la superficie relativa alle pareti divisorie interne,
- la superficie relativa alle pareti esterne perimetrali,
- la superficie delle pareti in condivisione con le parti condominiali e con l'adiacente unità immobiliare,

computata forfettariamente in ragione del 15% della superficie netta per un totale di 135,00 mq in base al rilievo eseguito dal sottoscritto.

Il totale della **superficie commerciale** è pertanto pari a **135,00 mq**.

EVENTUALE POSSIBILE SEPARAZIONE IN NATURA DELLA QUOTA DELL'ESECUTATO / DEGLI ESECUTATI

Il pignoramento colpisce le due quote di $\frac{1}{2}$ di comproprietà dell'unità immobiliare, quindi l'intera unità. Non è quindi necessario separare una porzione.

DATI CATASTALI

Unità immobiliare n. 1

I dati catastali sono sotto riportati:

comune di Noicattaro, foglio 40 part. 668 sub 5, graffata part. 671 sub 4, graffata part. 672 sub 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 6,5 vani.

Essi sono corretti.

Corrispondenza catastale

L'allegato n. 2 contiene i documenti catastali.

Lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo è risultato conforme rispetto allo stesso stato così come rappresentato nella planimetria catastale.

PARTI COMUNI

In base all'ispezione dello stato dei luoghi non sono state rilevate specifiche parti comuni.

SERVITÙ

In base all'ispezione dello stato dei luoghi non sono state rilevate specifiche servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Fondazioni: muratura portante;

Esposizione: sud, ovest e nord;

Altezza interna utile: 2,90 m;

Str. verticali: muratura portante;

Solai: latero cemento;

Copertura: a terrazza non praticabile;

Pareti esterne ed interne: tinteggiate;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Infissi esterni: in alluminio;

Infissi interni: legno e legno e vetro;

Porte di ingresso: alluminio;

Rivestimento bagni: piastrelle di ceramica;

Volte: soffitti piani altezza 2,90 m;

Impianto elettrico: non a norma;

Impianto idrico: non a norma;

Impianto di riscaldamento: non a norma – autonomo;

Impianto di condizionamento: no;

Terreno esclusivo: no;

Superficie destinata a parcheggi di pertinenza: no;

Soffitta o cantina: no;

Dotazioni condominiali: non c'è condominio (vedi paragrafo *Parti comuni* della presente relazione).

STATO DI MANUTENZIONE

Sia l'unità immobiliare in questione sia il fabbricato nel quale essa è collocata non sembrano essere stati interessati da interventi manutentivi di rilievo.

Lo stato manutentivo di entrambi può definirsi molto mediocre.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il sottoscritto esperto stimatore ha verificato durante il sopralluogo che l'unità immobiliare è occupata dagli esecutati ed ha avuto conferma di ciò accedendo all'ufficio competente dell'Agenzia delle Entrate, ove, a seguito di una specifica ricerca, ha riscontrato che non esistono contratti di affitti o di comodato gratuito registrati a nome degli esecutati come danti causa, come documentato per mezzo di apposita dichiarazione dell'ufficio (all. 10).

PROVENIENZA VENTENNALE

L'unità immobiliare in esame è pervenuta ai sig. [REDACTED]
[REDACTED] per la quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, giusta atto di compravendita del 29.12.07 ai nn. 1538/1209

da potere dei signori [REDACTED]
[REDACTED] ai quali detta unità immobiliare nella sua originaria consistenza e identificazione catastale foglio 40 particelle graffate 668 sub 4 – 671 sub 3 – 672 sub 4 era pervenuto per la quota di ½ ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni giusta atto di compravendita del 15.12.83 in notar Giuseppe Susca di Acquaviva delle Fonti (BA) trascritto il 23.12.83 ai nn. 39921/33719 da potere della [REDACTED].

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

In relazione al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, si specifica quanto richiesto nel decreto di fissazione dell'udienza: **il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile.**

Essa effettivamente risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno vent'anni (atto del 15.12.1983) la trascrizione del pignoramento in questione oltre a ricomprendere l'atto del 2006 con il quale gli esecutati hanno acquistato l'unità immobiliare in questione.

Il creditore non ha depositato gli estratti catastali storici.

L'estratto catastale storico (allegata n. 2) è relativo ad un periodo che ricomprende solo l'atto di acquisto del 2006 in favore degli esecutati già citato e non il precedente atto.

La certificazione notarile e l'estratto catastale storico quindi procedono a ritroso ricomprendendo la prima gli atti notarili del 2006 e del 1983 e quindi un periodo di oltre vent'anni dalla trascrizione del pignoramento, mentre il certificato catastale ricomprende solo l'atto del 2006.

In detta certificazione inoltre sono riportati sia i dati catastali attuali sia quelli storici relativi all'unità immobiliare pignorata. I dati catastali infatti sono stati cambiati dalla data dell'accatastamento.

Dalla consultazione delle ispezioni ipotecarie aggiornate all'1.03.23 (allegato n. 5) è risultato che la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa in relazione alle formalità pregiudizievoli.

Dette formalità sono nel seguito specificate:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario**

Iscritta a Bari l'8.01.2007;

Reg. gen. 1539 - Reg. part. 193;

A favore di Banca Monte Paschi Siena SpA

Contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Trascrizioni

- Pignoramento immobiliare

Trascritto a Bari il 26.10.2022;

Reg. gen. 54695 - Reg. part. 40217;

A favore di Amco

Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

Attraverso le ispezioni eseguite presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari (allegato n. 5) è stato possibile evincere che l'unità immobiliare in questione non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

(allegato n. 4)

I titoli edilizi rilasciati dal Comune di Noicattaro in relazione all'unità immobiliare in questione sono nel seguito specificati:

- Concessione edilizia del 07_02_86 (prat. ed. 39_85)
- Concessione in sanatoria del 17_12_2003 (prat. ed. 135_97).

Oltre a questi presso lo stesso comune è depositata la domanda di Condono (prat. ed. san. 88_CN03), che non è ancora stata rilasciata, in ragione della richiesta da parte del comune alla proprietà di presentare un'integrazione contenente alcune ricevute di pagamento a titolo di oblazione e una documentazione fotografica aggiuntiva.

L'allegato n. 4 contiene le succitate pratiche edilizie.

L'importo totale da pagare risulta di € 51,77.

L'importo dell'attività di un tecnico abilitato per la produzione della documentazione fotografica richiesta è di modesta entità, quindi può essere trascurato.

I costi di regolarizzazione ammontano pertanto a € 51,77.



VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

L'esecutata durante il sopralluogo ha dichiarato che non esiste un condominio. Per questa ragione non è possibile definire i costi di gestione e altro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

È stato ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Abitazione ubicata a Noicattaro (BA), identificata al Catasto Fabbricati dello stesso comune al Fg. 40 Part. 668, subalterno 5, Categoria A/3.

L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 64.000,00 con detrazione del 15% per vizi occulti ecc. e con detrazioni per regolarizzazioni urbanistiche.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato riferito al parametro unitario individuato per la stima, cioè il costo per unità di superficie, in questo caso il metro quadrato di superficie lorda, con riferimento al Comune di Casamassima l'esperto stimatore ha provveduto a:

- consultare le quotazioni indicate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, relative al secondo semestre del 2022 e relative alla zona indicata come segue:

B2 – Centrale / Centro storico fino a via Mura e via Cesare Battisti per l'unica categoria cioè *abitazioni di tipo economico*;

- consultare il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari del 2022 relativamente agli immobili in Noicattaro ed in particolare ad abitazioni vetuste (oltre 45 anni) in zona centro storico;
- consultare i dati relativi ad immobili, proposti in vendita da Agenzie Immobiliari, aventi caratteristiche analoghe, nella stessa zona e nello stesso periodo o in un periodo immediatamente antecedente al periodo di redazione della presente relazione.

Per la definizione del valore per unità di superficie il CTU ha operato come segue:

- Agenzia delle Entrate: in relazione alla selezione del valore tra il minimo e il massimo individuati da questo ente (€/mq 450,00 / €/mq 650,00), è stato estrapolato il valore intermedio pari ad €/mq 550,00, in considerazioni delle già segnalate mediocri condizioni di manutenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

• Listino della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio: in questo caso è stato considerato il valore univocamente segnalato per la zona in esame e per abitazioni vetuste. Tale valore è pari a **€/mq 315,00**.

• Agenzie immobiliari di zona: in relazione ai valori prospettati dalle agenzie immobiliari di zona ha individuato in **€/mq 800,00** il valore medio considerato congruo per l'immobile in oggetto in considerazione della tipologia edilizia e delle condizioni di manutenzione.

Tutto ciò premesso, vengono riportati i vari valori individuati e la relativa media matematica, così come previsto dal metodo di definizione utilizzato:

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Agenzia delle Entrate | € 550,00 |
| Listino della Camera di commercio | € 315,00 |
| Agenzie immobiliari di zona | € 800,00 |
| Totale | € 1.665,00 |
| Totale / 3 | € 555,00 |

Tale valore risulta pertanto di **€ 555,00**.

Per finire moltiplicando la superficie commerciale del bene, così come calcolato nel paragrafo denominato *Consistenza* per il valore medio unitario si ottiene:

| Superficie commerciale (mq) | Valore per unità di superficie (€/mq) | Valore totale |
|-----------------------------|---------------------------------------|--------------------|
| 135,00 | € 555,00 | € 74.925,00 |

Tale valore, ragionevolmente arrotondabile a **€ 75.000,00**, rappresenta il valore totale del bene in questione in base a tale metodo di stima applicato.

EVENTUALE ASSOGGETTAMENTO AD I.V.A.

La vendita non è soggetta ad I.V.A. per le ragioni di seguito elencate:

- Il bene in questione non è un bene strumentale, trattandosi di una abitazione di categoria catastale A/3;
- Gli esecutati sono entrambi persone fisiche;
- La costruzione è stata terminata in data antecedente a cinque anni dall'attualità.

DEPREZZAMENTO PER VIZI OCCULTI ECC.

Di seguito il CTU calcola e detrae il 15% del valore stimato per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'asserza di garanzia su vizi occulti, così come richiesto nel verbale di fissazione dell'udienza.

Pertanto si ha:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

| | |
|---------------------------------------|-------------|
| Valore totale immobili | € 75.000,00 |
| Decurtazione per vizi occulti del 15% | € 11.250,00 |
| Valore immobili con decurtazione | € 63.750,00 |

Il valore del bene con detrazione del 15% è pari a € 63.750,00.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

EVENTUALI ULTERIORI DEPREZZAMENTI

Deprezzamento per le necessarie regolarizzazioni urbanistiche

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Regolarità edilizia* della presente relazione, i costi di regolarizzazione urbanistiche ammontano ad € 51,77.

Deprezzamento per lo stato d'uso

Come già esplicitato nel paragrafo denominato *Stato di occupazione* della presente relazione, l'unità immobiliare allo stato attuale non risulta occupata da terzi.

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Deprezzamento in riferimento alla manutenzione

Nella selezione operata per la stima in riferimento ai valori unitari proposti dagli enti e dalle agenzie immobiliari di zona si è tenuto conto delle mediocri condizioni di manutenzione che caratterizzato l'unità immobiliare in questione ed il fabbricato nel quale essa è ubicata.

Non è pertanto necessario prospettare un deprezzamento.

Deprezzamento per vincoli e oneri giuridici non eliminabili

Dalle verifiche effettuate non sono risultati vincoli o oneri giuridici non eliminabili.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Non è pertanto necessario prospettare alcun deprezzamento.

Deprezzamento per spese condominiali insolute

Come illustrato nel paragrafo della presente relazione denominato *Vincoli e oneri condominiali* non esiste un condominio quindi non ci sono deprezzamenti da considerare.



Alla luce di quanto fin qui riportato è possibile calcolare il valore dell'abitazione come nel seguito indicato:

€ 63.750,00 - € 51,77 (regolarizzazione urbanistica) = € 63.698,23, ragionevolmente arrotondabile a € 64.000,00.

Assolto il proprio mandato, il CTU Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di consulenza presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 14.06.2023

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Arianna Buquicchio

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ELENCO ALLEGATI:

- ✓ Allegato n. 1_ Documentazione fotografica
- ✓ Allegato n. 2_ Documentazione catastale
- ✓ Allegato n. 3_ Atto di provenienza
- ✓ Allegato n. 4_ Documentazione urbanistica
- ✓ Allegato n. 5_ Elenco sintetico delle formalità
- ✓ Allegato n. 6_ Ricevute di avvenuta consegna della relazione alle parti
- ✓ Allegato n. 7_ Identificativi catastali
- ✓ Allegato n. 8_ Quotazioni immobiliari
- ✓ Allegato n. 10_ Dichiarazione dell'agenzia delle entrate sull'inesistenza di contratto di affitto
- ✓ Allegato n. 11_ Documentazione per verifiche di regolarità urbanistica



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene n° 1 – Abitazione ubicata in Noicattaro (BA) in via Sant'Anna n. 38 - 40, identificata al catasto Fabbricati dello stesso Comune – Fg. 40, Part. 668, Sub. 5, graffata Part. 671 sub 4 e graffata Part. 672 sub 5 Categoria A/3.
L'unità immobiliare viene posta in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Stato di occupazione: occupata dagli esecutati

Prezzo base d'asta: € 64.000,00 con detrazioni per vizi occulti ecc. e ulteriori segnalate detrazioni.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



**SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITÀ
ESECUZIONE IMMOBILIARE 439/2022 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 64.000,00 CON DETRAZIONI PER VIZI OCCULTI E ULTERIORI SEGNALATE DETRAZIONI

Bene unico – Abitazione

| | | | |
|------------------------------|---|-------------------|-----------|
| Ubicazione: | Noicattaro (BA) | | |
| Diritto reale: | Proprietà | Quota | 1/1 |
| Tipologia immobile: | Abitazione identificata al catasto Fabbricati - Fg. 40, Part. 671 Sub. 4, graffata del comune di Noicattaro, foglio 40 part. 668 sub 5, graffata part. 671 sub 4, graffata part. 672 sub 5, categoria A/3. | Superficie | 135,00 mq |
| Pertinenze: | no | | |
| Stato conservativo: | Molto mediocre | | |
| Stato di occupazione: | Occupato dagli esecutati | | |
| Descrizione: | Abitazione ubicata nel centro antico di Noicattaro (BA), in via Sant'Anna n. 38 - 40, accessibile tramite una scala che porta ad un ballatoio posto al primo piano e composta a questo livello da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, due bagni, terrazzino e ripostiglio esterno e al secondo piano da scala a chiocciola, due soffitte, un'intercapedine e circostante terrazzo per una superficie commerciale di 135 mq in molto mediocri condizioni di manutenzione. | | |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it