

Esecuzione immobiliare RGE n 389/2023

ISEO SPV S.R.L. – contro – [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI			
Giudice Istruttore Dott.ssa Marisa Attollino			
RICORRENTE		RESISTENTI	
ISEO SPV S.R.L.		[REDACTED]	
Avv. ti	Tommaso Ruccia	Avv.	
Relazione peritale		Note:	
n. doc.	P1-d1-2024		

RELAZIONE TECNICA

Premesso

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, veniva nominata esperta con provvedimento dell'11/12/2023 dalla dott.ssa Marisa Attollino per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 13/12/2023 inoltrava modulo di giuramento con modalità telematica;
- che l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto, previa convocazione, con il primo sopralluogo, il giorno 18 gennaio 2024 alle ore 11.00 presso l'immobile oggetto di valutazione in Triggiano alla Via Michele Tridente, 50;
- che nel luogo dell'incontro erano presenti oltre alla sottoscritta, il Custode Giudiziario, Avv. Silvia Maurogiovanni ed i convenuti;
- che in detta circostanza lo scrivente poté effettuare un rilievo fotografico e metrico degli interni e degli esterni;
- che di suddetto sopralluogo veniva redatto regolare verbale di accesso, congiuntam che pure si allega alla presente Relazione.
- che lo scrivente ha altresì provveduto ad accedere in data 15/02/2024 presso gli uffici del Comune di

Triggiano, onde prendere visione della pratica edilizia relativa al cespite in trattazione ed acquisire informazioni riguardo alla programmazione urbanistica ed edilizia dell'area in cui il medesimo ricade, ed inoltre ad accedere agli uffici dell'Anagrafe di Bari per acquisire il certificato di matrimonio degli esecutati. Tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, lo scrivente ha provveduto a redigere la relazione di stima richiesta dal Sig. G.E., avendo cura per comodità del lettore di suddividere la presente relazione in più parti nel modo di seguito elencato.

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.;
2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE;
4. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA;
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE;
6. VERIFICA INTESTAZIONE;
7. VERIFICA PROVENIENZA BENE;
8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE;
10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI;
11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI;
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.
13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ
14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.

Dall'esame della documentazione depositata negli atti di causa, si è accertato e si dà atto che:

- Il creditore precedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La medesima certificazione riporta gli estremi dei titoli di provenienza sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Riporta altresì gli estremi catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore precedente ha depositato lo stralcio della mappa catastale attuale (relativo al giorno del rilascio del documento), mentre l'estratto catastale storico (relativo al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni) e la planimetria catastale aggiornata sono state acquisite dallo scrivente.
- Non avendo il creditore precedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla produzione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bari; pertanto in data 19.03.2024 ha ritirato l'Atto di Matrimonio, conseguito nel Quartiere Murat il 13.08.1997, registrato al n. 925, parte 2, serie A, in cui non sono evidenziate annotazioni.

2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in abitato di Triggiano, al primo e secondo piano di una palazzina di non recente costruzione sita alla Via Michele Tridente (con cui confina a Sud Ovest), angolo Vico Caracciolo (con cui confina a Sud Est); confina altresì con Vico Manlio a Nord Est ed a Nord Ovest con corpi di fabbrica identificati dalle particelle n. 789 e 791.

Trattasi di un edificio a tre piani fuori terra oltre il piano interrato, edificato in epoca antecedente all'anno 1967, presumibilmente nei primi anni 1950.

Più precisamente, trattasi di un'abitazione indipendente posta al primo e secondo piano – con interposto parziale ammezzato - del corpo di fabbrica in precedenza descritto, con accesso dal civico n. 50 di Via Michele Tridente, costituito da tre vani ed accessori (soggiorno, letto, ingresso, cucina, bagno, due ripostigli e dispensa), con pertinenziale terrazza esclusiva. Dispone altresì di un pertinenziale sottostante vano cantina posto al piano interrato del medesimo fabbricato, con accesso dal civico 1 di Vico Caracciolo.

All'interno del volume soggiorno, è presente un manufatto a struttura in legno, utilizzata come soppalco, ad occupare parte della superficie dell'ambiente innanzi indicato; tale manufatto, della

superficie lorda pari a circa mq. 14, risulta realizzato in assenza di titolo abilitativo legittimo.

In Catasto Fabbricati l'appartamento è identificato al Comune di Triggiano al foglio n. 23, particella n. 790, subalterno n. 3, Via Michele Tridente, 31, piano 1 – 2 – 3 – S1, Cat. A/3, classe 2°, vani n. 5,0, R.C. € 284,05.

Tale unità immobiliare, in considerazione della composizione e disposizione interna, non si valuta idonea alla divisione in lotti.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La superficie coperta lorda della predetta unità immobiliare è pari a circa mq. 115, quella scoperta pari a circa mq. 5 per balconi e a circa mq. 86 di terrazzo. La superficie del piano ammezzato è pari a mq. 16, la soffitta di secondo piano pari a circa mq. 12, mentre quella della cantina di piano interrato pari a circa mq. 43; l'altezza media interna dei vani principali di primo piano è pari a circa ml. 4,00.

L'edificio in cui ricade l'immobile in narrativa non è di recente costruzione ed alla visita è risultato in mediocre - pessimo stato di conservazione e manutenzione – salvo che per gli ambienti di primo piano destinati a soggiorno, letto, bagno e cucina -. Tale immobile risulta realizzato a struttura mista in muratura portante in tufo di grande spessore e con volte a crociera e solai piani in latero cemento. Le facciate esterne sono rifinite da intonaco tinteggiato. Le pareti e soffitti interni dell'alloggio sono intonacati e tinteggiati con pittura. La pavimentazione interna degli ambienti principali è in listoni di legno impiallato flottante; il pavimento e rivestimento del servizio igienico, del cucinino e della dispensa in ceramica monocottura, quelle degli altri ambienti in marmette di cemento, l'androne e le scale sono rivestite in pietra. Gli infissi esterni per finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno. L'alloggio è sprovvisto di impianto di riscaldamento, infatti si rileva la presenza di una stufetta elettrica nell'ambiente soggiorno e di un termoarredo nel bagno alimentato dall'acqua calda dello scaldabagno. Nel bagno sono presenti inoltre vaso, lavabo, bidet e doccia con raccolta a pavimento. L'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente.

La palazzina dispone degli allacciamenti alle reti di acquedotto, fognatura, gas, nonché all'impianto elettrico. L'immobile non dispone di impianto di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle finiture, infissi ed impianti dell'appartamento e del complesso edilizio in generale è mediocre, salvo gli ambienti principali, ove risultano realizzati in tempi recenti lavori di miglioramento nelle finiture ed impianti.

Si evidenzia che – a partire dalla scala di accesso dal piano terra a seguire nel disimpegno e dispensa del primo piano, poi all'ammezzato ed alla soffitta di secondo piano – lo stato di conservazione è scarso. Quanto sopra per abbandono dei lavori di rifacimento intrapresi ovvero per mancanza di manutenzione.

La struttura accessoria a soppalco, realizzata all'interno dell'ambiente soggiorno, è stata realizzata con elementi strutturali in legno (travi, colonna, tavolato e balaustra). Tale accrescimento risulta eseguito in assenza di nulla osta edilizio; di tanto è stata accertata la difformità rispetto alla normativa edilizia vigente nel Comune di Triggiano e pertanto non sanabile.

All'atto della visita è stato altresì possibile accertare altre difformità interne – quali la trasformazione del w.c. in cucinino, con antistante ambiente di disimpegno, oltre alla riduzione della camera da letto per ricavarne il bagno e l'antistante disimpegno -. Di tale intervento non è stato reperito alcun provvedimento edilizio, tuttavia, per questo, è possibile a posteriori proporre Comunicazione Attività Libera Asseverata a Sanatoria – ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.- per legittimazione del realizzato, il cui onere - comprensivo della sanzione amministrativa di Euro Mille/00 e delle competenze professionali integrate, degli oneri fiscali e previdenziali - si assume complessivamente e forfettariamente pari ad Euro Duemilacinquecento/00 (€ 2.500,00).

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun ambiente componente l'immobile oggetto di perizia:

Ambiente	Superficie netta (mq)
Tinello\	26,40
letto	17,40
k.k.	5,40
disimpegno	7,00
bagno	5,10
dispensa	7,40

ripostiglio	9,30
soffitta	8,70
soppalco	<u>14,10</u>
Totale superficie netta	100,80 mq



Trattasi di immobile avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 633/72.

Essendo gli attuali proprietari persone fisiche, il trasferimento immobiliare sarà soggetto a tassazione di Imposta di Registro.

4. DATA DI INIZIO LAVORI E LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Non è stato possibile accertare con elementi probatori l'esatta epoca di costruzione del fabbricato; tuttavia, sulla base degli elementi costruttivi e la tipologia, può presumersi l'epoca di costruzione in corrispondenza dei primi anni del 1950.

Nel vigente PRG l'edificio in oggetto ricade nell'abitato del Comune di Triggiano in Zona A2, di interesse ambientale.

A seguito di ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Triggiano è stato possibile accertare che – per l'immobile di che trattasi – non è stato reperito alcun fascicolo edilizio, essendo questo stato edificato in epoca antecedente all'anno 1967; quindi si può affermare la coerenza del medesimo alla normativa vigente, salvo la legittimazione delle modeste modifiche alla distribuzione interna in precedenza indicate e con le modalità descritte. Alla luce di quanto innanzi si può affermare la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione, salvo le precisazioni innanzi esposte relativamente alla difformità distributiva interna.

Per quanto attiene invece il soppalco, va ribadita la difformità del manufatto presente, realizzato in assenza di alcun titolo edilizio e non sanabile alla luce della normativa edilizia ed urbanistica vigente; dovrà pertanto provvedersi alla rimozione con le modalità e termini

previste dalla normativa vigente. Si stima un opere pari ad Euro Duemila/00 (€ 2.000,00) necessario per lo smontaggio, trasporto e smaltimento a discarica autorizzata degli elementi costitutivi il soppalco.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Triggiano al foglio n. 23, particella n. 790, subalterno n. 3, Via Michele Tridente, 31 (in effetti civico 50), piano 1 – 2 – 3 S1, Cat. A/3, classe 2°, vani n. 5,0, R.C. € 284,05, in ditta [redacted], nata a Bari il [redacted] prop per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nato a Bari il [redacted] prop per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Dalla comparazione delle risultanze tra la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio ed allegata alla presente, pur rappresentativa dell'esatta consistenza dell'unità immobiliare descritta in precedenza, non riporta fedelmente l'attuale stato dei luoghi in quanto a divisione interna degli ambienti; tuttavia, tale difformità non ha alcuna incidenza riguardo ai dati catastali di classamento. Si segnala comunque che - per la medesima - occorre provvedere all'aggiornamento, il cui onere, comprensivo dei diritti catastali e delle competenze professionali integrate degli oneri fiscali e previdenziali, si assume complessivamente e forfettariamente pari ad Euro Settecento/00 (€ 700,00).

Con riferimento agli obbli di legge in materia, si è provveduto a far compilare, e si allega, Attestazione di Prestazione Energetica, redatta dall'Ing. Rocco Latorre in data 04.04.2024.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6. VERIFICA INTESTAZIONE

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in questione è intestata in ditta

a Bari [redacted] prop per 1/2 in regime di comunione dei beni e [redacted] nato a Bari i [redacted] prop per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Tale intestazione riflette quella presente in Conservatoria Immobiliare a far data dal momento

dell'acquisto, corrispondente al 18.01.2007, quindi antecedente alla data del 15.09.2023, di notifica del pignoramento.

Come detto in precedenza, l'unità immobiliare in oggetto, non risulta comodamente divisibile in modo da assegnare quote distinte e proporzionali a ciascun comproprietario.

7. VERIFICA PROVENIENZA BENE

L'unità immobiliare in questione è pervenuta legittimamente agli attuali proprietari in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Simone Gisella in Triggiano in data 18.01.2007, repertorio n. 22380/6849, registrato a Bari il 18.01.2007 al n. 861, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 19.01.2007 ai n. 3075 e 4218, in favore dei coniugi

coniugi in regime di comunione dei beni e contro la

nata a per i diritti di 1/1 di piena proprietà.

Sull'immobile innanzi descritto, nel ventennio antecedente al pignoramento gravano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria in favore della BANCA CARIME SOCIETA' PER AZIONI con sede in Cosenza, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 19/01/2007 ai n.ri 498 e 4219, in danno di Importo Euro Centonovantacinquemila/00 (€ 195.000,00);
- Iscrizione di ipoteca riscossione in favore dell'Agenzia Delle Entrate - Riscossione con sede in Roma, giusta provvedimento del 02.05.2022, rep. n. 8150/1422, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 03.05.2022 ai n.ri 3589 e 22671, in danno di Importo Euro Novantacinquemilasettecentotrentacinque/04 (€ 95.735,04);
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 15.09.2023, repertorio n. 7783, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari dell'11.10.2023 ai n.ri 36398 e 47845, in danno d ed a favore di ISEO SPV

S.R.L. con sede in Conegliano (TV). Importo precetto Euro Centoventisettemilatrecentoundici/00 (€ 127.311,00).



8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Da informazioni assunte presso gli Uffici competenti del Comune di Triggiano, è stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.



9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di stima quello che più si adatta a quella in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- il principio dell'ORDINARIETA';
- conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.



Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore mediante la determinazione di un valore medio tra quello di "mercato" o compravendita – in funzione di ordinari elementi di contrattazione immobiliare - e quello di "rendita" – espressione di risultanze dalla capitalizzazione di rendimenti costanti quali il canone di locazione applicabile ad immobili di tale caratteristiche -.

Ne deriva quindi:

a. VALORE DI MERCATO

Esso si sintetizza nella maniera seguente: accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume di natura tecnica ed in particolare la superficie coperta lorda e di quella delle pertinenze, espressa in mq. In



altre parole, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e/o di punta, proprio perché la stessa sia l'espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi del principio dell'ordinarietà.

I dati economici assunti sono stati tratti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, assumendo il periodo "secondo semestre 2020" (data di notifica del pignoramento), comparati altresì con quelli rivenienti dalle analisi di mercato condotte in loco presso le agenzie immobiliari, gli studi professionali e gli altri operatori locali del settore.

Pertanto, la scrivente ha reputato congruo attribuire alle unità immobiliari in esame, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato nella misura di € 104.512,50 (Euro Centoquattromilacinquecentododici/50). Tanto, con particolare riguardo alla ubicazione, all'altezza di piano, alla mancanza di ausili al superamento dell'altezza.

Quanto sopra determinato applicando alle rispettive superfici coperte lorde in precedenza indicate, il prezzo minimo di € 750,00/mq. (Valori OMI 1° Sem. 2023) riferito alla superficie ragguagliata, corrispondente a mq. 139,35, così determinata:

- Superficie coperta lorda: mq. 115,00 x 1,00 = mq. 115,00

- Superficie balconi: mq. 5,00 x 0,10 = mq. 0,50

- Superficie terrazza: mq. 86,00 x 0,05 = mq. 4,30

- Superficie ammezzato: mq. 16,00 x 0,40 = mq. 6,40

- Superficie soffitta: mq. 12,00 x 0,20 = mq. 2,40

- Superficie cantina: mq. 43,00 x 0,25 = mq. 10,75

b. VALORE DI RENDITA

Esperate le opportune indagini e con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditività annua delle unità immobiliari in oggetto

pari a € 4.200,00 (canone di locazione di € 350,00 al mese) - al netto degli oneri per manutenzione e perpetuità, assicurazione, sfritto ed insolvibilità, amministrazione, interesse scalare su dette spese considerate mediamente anticipate per sei mesi ed assunte complessivamente nella misura di circa il 5% del reddito lordo - e capitalizzandola al saggio del 5% si determina un valore di rendita pari a € 79.800,00.

Il valore cautelativo degli immobili in oggetto è pertanto assumibile pari alla media dei valori innanzi determinati e cioè:

- Valore di mercato: € 104.512,50

- Valore di rendita: € 79.800,00

TOTALE € 184.312,50

€ 184.312,50 / 2 = € 92.156,25

Il valore innanzi determinato dovrà essere detratto dei costi occorrenti per la rimozione del soppalco, in quanto – come in precedenza accertato e dichiarato – trattasi di opera abusiva e non sanabile, pari ad Euro Duemila/00; altresì dettratti i costi per la sanatoria edilizia e l'aggiornamento catastale, pari rispettivamente ad Euro Duemilacinquecento/00 e Euro Settecento/00. Resta un valore di stima pari ad Euro Ottantaseimilanovecentocinquantasei/25 (€ 86.956,25).

Infine, il sopra indicato valore viene abbattuto forfetariamente del 15% - come richiesto dall'Onorevole Signor Giudice - al netto degli oneri tributari, di garanzia su vizi occulti nonché su eventuali spese insolute. Ne deriva quindi il valore finale di stima pari a € 73.912,80 (Euro Settantatremilanovecentododici/80).

10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo indipendente, quindi priva di parti comuni e condominiali; nell'insieme, il corpo di fabbrica è composto da complessive n. 2 abitazioni autonome – un'abitazione a piano terra oltre a quella oggetto di perizia. Non vi è pertanto obbligo di costituzione

di un condominio e dei conseguenti oneri condominiali.



11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI

La divisione in unità immobiliari indipendenti ed autosufficienti non risulta ipotizzabile; quanto sopra in dipendenza delle caratteristiche planimetriche e dimensionali dell'unità immobiliare e, nello specifico, della difficoltà di realizzare ulteriori servizi per il secondo alloggio, oltre alla separazione degli impianti tecnologici. Va puntualizzato altresì l'impatto della non economicità delle predette opere, rispetto poi al valore finale di mercato di una tale unità immobiliare, come in precedenza determinato.



12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento della visita l'appartamento risultava occupato dagli esecutati.

13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Triggiano, è stata accertata l'insussistenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in capo all'immobile oggetto della presente.



14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

Da accertamenti esperiti con accesso al portale "<https://adriatica.zes.gov.it>", è stato verificato che l'immobile oggetto della presente è esterno a tale perimetrazione.





Alla luce di quanto fin qui ampiamente esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, rimanendo a disposizione del Sig. G.E. per eventuali chiarimenti o delucidazioni o quant'altro eventualmente necessario.

Cassano delle Murge, li 22 marzo 2024.



In fede

Arch. Marzia Basile

ALLEGATI

- Verbale d'accesso;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale del cespite;
- Estratto catastale storico
- N. 4 tavole grafiche descrittive della consistenza attuale dei cespiti;
- Certificazione di stato civile;
- Attestato di Prestazione Energetica.

