

# TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

RG ESEC. n° 97/2017

Riunita alla Procedura

RG ESEC. n° 759/2018



G.E. Dr.ssa C. CUTOLO

Promosso da

DILELLA INVEST S.P.A.

**VAIA GROUP SRL**

**Contro**



**INTEGRAZIONE**

alla

**RELAZIONE DI**

**STIMA IMMOBILIARE**

\_\_\_\_\_  
*Arch. Dino Mongelli*



ARCH. BERNARDINO MONGELLI – CORSO A. DE GASPERI 378/A – 70125 – BARI

– TEL/FAX 0805575124 – MOB. 333 6194640 –

e – mail: [mongellidi@libero.it](mailto:mongellidi@libero.it) – P.E.C. [bernardino.mongelli@archiworldpec.it](mailto:bernardino.mongelli@archiworldpec.it)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## SOMMARIO

1 - PREMESSA	pag. 2
2 - OPERAZIONI PERITALI SVOLTE	pag. 2
3 - IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI	pag. 3
4 - ELENCO ALLEGATI	pag. 9



## 1 – PREMESSA

Con istanza presentata al G.E. in data 14.09.2022, in qualità di Custode Giudiziario e professionista Delegato nella procedura esecutiva n.97/2017 RGEI, l'avv. Luigi Pansini esponeva che la riunione del procedimento con la procedura esecutiva n.759/2018 RGEI presentava l'opportunità di dare completezza alla vendita, poiché il pignoramento di quest'ultima includeva anche l'unità immobiliare relativa al locale garage al piano seminterrato, che formava pertinenza dell'unità abitativa pignorata nel procedimento precedente, e quindi, il professionista faceva richiesta al G.E. di valutare la vendita nella procedura esecutiva n.97/2017 RGEI anche il garage identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia al foglio 7, particella 1449, sub 20, unità pertinenziale dell'appartamento sub 24; a tale riguardo, il Delegato evidenziava la condizione di continuità sussistente tra gli immobili, come descritta nella perizia di stima depositata per l'appartamento, e confermava che la quota di proprietà degli immobili pignorata in entrambe le procedure è pari al 50%, restando i beni pignorati in comunione legale dei beni tra il debitore esecutato e il coniuge non debitore non esecutato.

Con ordinanza del 20.09.2022, il G.E. disponeva che il sottoscritto Esperto, già nominato nella procedura esecutiva n.97/2017 RGEI, procedesse *“alla stima anche del garage, con voce di prezzo autonoma, infine procedendo alla formazione di lotto unico; il tutto, avuto riguardo ai quesiti di cui al decreto di nomina e segnalando la necessità di eventuali integrazioni della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.”*

## 2 – OPERAZIONI PERITALI SVOLTE

Per lo svolgimento delle operazioni peritali il sottoscritto ha eseguito quanto segue:

in data 29.09.2022 il sottoscritto ha acquisito le documentazioni catastali dell'immobile oggetto di perizia, presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio – Servizi Catastali (vedi Allegato 3bis);



in data 01.12.2022 il sottoscritto ha svolto il sopralluogo per la ricognizione dei luoghi inerenti all'immobile oggetto di stima in Adelfia, alla Via Isonzo n.6 (vedi Allegato 1bis);

in data 15.02.2023 il sottoscritto ha acquisito ispezione ipotecaria presso L'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Bari – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare (vedi Allegato 2Bis).

## **- IDENTIFICAZIONE E STIMA DEI BENI**

### **1. Corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore.**

Con riferimento alla trascrizione del 05.12.2018 Registro Particolare 38291 Registro Generale 53689, notificato ai sensi di legge da UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP -BARI Repertorio 11507 del 24.10.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, i beni pignorati corrispondono al diritto di proprietà per la quota di 1/2 del signor \_\_\_\_\_, ciò corrisponde a quanto contenuto nella documentazione ipocatastale prodotta dai creditori precedenti.

### **2. Esame e verifica dei beni oggetto di perizia.**

Dalla verifica dello stato dei luoghi effettuata nel sopralluogo d'inizio operazioni peritali presso l'immobile pignorato, eseguito in data 01.12.2022 (vedi Allegato 1), è stato possibile constatare che la condizione dello stato dei luoghi indica l'opportunità di considerare un unico lotto di vendita.

#### **2.a Identificazione catastale dei beni**

Trattasi di unità immobiliare a piano seminterrato, qui denominata Autorimessa A.1, censita al N.C.E.U. di Bari, identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia, al Foglio 7, P.Illa 1449, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 35, Superficie catastale totale mq 45, Via Isonzo n.6 Piano S1.



E' stata verificata la corrispondenza tra i dati specificati nell'atto di pignoramento e le risultanze catastali dell'immobile pignorato.

## **2.b Descrizione sintetica dei beni** (Stato dei luoghi)

L'Autorimessa A.1 è parte di un fabbricato per abitazioni costruito nella seconda metà degli anni '80, che si colloca in posizione d'angolo su un isolato della zona di completamento che corrisponde al Quartiere Canneto di Adelfia, con accesso pedonale e accesso carrabile affiancati al civico n.6 di Via Isonzo; l'edificio comprende n.10 alloggi con accessi autonomi disposti attorno al cortile centrale, e si eleva di un piano sul piano rialzato, con relativi terrazzi sul lastrico solare praticabile e rispettivi box-auto/deposito al piano seminterrato; l'immobile ha accesso diretto dal corridoio comune di manovra al piano seminterrato, a mezzo di un'apertura di larghezza pari a m 2,30 circa, chiusa da infisso metallico a pannello ribaltabile; all'estremità opposta del locale si dispone l'incasso laterale della scala di collegamento interno con l'Appartamento A, che raggiunge il piano rialzato, il primo piano e la quota del terrazzo di copertura.

Nella planimetria catastale, l'Autorimessa A.1 si configura come vano unico di altezza interna pari a m 2,90, bensì, nella condizione attuale si presenta suddiviso in due porzioni da una tramezzatura interna, di cui la zona che si pone in continuità con la scala interna collegata all'abitazione è allestita per uso tavernetta, con controsoffittature in gesso e luci a incasso, e porta d'accesso alla zona attigua dotata di accesso carrabile e destinata all'uso deposito; l'immobile si presenta in buono stato di conservazione, con grado di finitura di tipo analogo all'abitazione collegata.

## **2.c Analisi amministrativa/urbanistica/edilizia dei beni**

L'Autorimessa A.1 si colloca nella porzione del sedime condominiale di cui alla dichiarazione di vincolo a parcheggio del 04.10.1985, menzionata nella Concessione Edilizia n.114 del 07.10.1985 rilasciata dal Comune di Adelfia, cui segue Concessione Edilizia n.48 del 23.05.1987 per variante in corso d'opera; per



tale obbligo della destinazione d'uso assegnata all'immobile nel progetto approvato, si pone in difformità la presenza delle tramezzature realizzate all'interno del locale in assenza di titolo autorizzativo, per la separazione della zona-deposito prospiciente all'ingresso carrabile, che risulta di dimensione insufficiente per lo spazio di manovra e lo stallo di un'autovettura; pertanto, le tramezzature menzionate sono da considerarsi destinate a demolizione e rimozione, con trasporto a rifiuto e smaltimento, per il costo complessivo stimabile di importo pari a € 1.500,00 circa.



### **3. RELAZIONE DI STIMA DEI BENI**

#### **3.a Elencazione e individuazione dei beni**

Locale garage al piano seminterrato denominato Autorimessa **A.1**, sito nel Comune di Adelfia, con accesso autonomo dallo spazio comune di manovra al piano seminterrato del fabbricato condominiale, al civico n.6 di Via Isonzo, censito al N.C.E.U. di Bari, in Catasto Fabbricati del Comune di Adelfia, al Foglio 7, P.Illa 1449, Sub. 20, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza mq 35, Superficie catastale totale mq 44, Via Isonzo n.6 Piano S1 (Allegato 3bis). L'Autorimessa **A.1**, verso l'interno è confinante a sud e a nord con altre unità immobiliari comprese nel fabbricato condominiale, a ovest con altre unità immobiliari di altra proprietà comprese in edificio contermine; verso l'esterno confina a est e a sud con aree scoperte condominiali.

#### **3.b Descrizione analitica dei beni**

Il fabbricato in cui si colloca il locale garage al piano seminterrato qui denominato Autorimessa **A.1**, è parte di un edificio per abitazioni la cui costruzione è stata ultimata nella prima metà dell'anno 1987, con buon grado di esecuzione e finitura delle parti edilizie relative ai paramenti esterni, che si mostrano tuttora in buono stato di manutenzione; il fabbricato condominiale si colloca a breve distanza



dalla Villa Comunale e dall'asse viario principale, occupa la posizione d'angolo di un isolato che si estende a est del mercato di zona.

Al lato dell'ingresso pedonale al civico n. 6 di Via Isonzo, si dispone la rampa carrabile che immette direttamente nell'area comune dello spazio di manovra al piano seminterrato, ove si colloca l'apertura d'accesso diretto dell'Autorimessa A.1, chiusa da infisso metallico a pannello basculante, che immette direttamente all'interno della porzione attualmente destinata a deposito, delimitata da tramezzatura con porta d'accesso diretto alla zona retrostante, allestita con controsoffitto in cartongesso e faretti a incasso, destinata a uso tavernetta; all'estremità interna del locale si dispone la scala interna che collega in continuità i livelli soprastanti dell'abitazione, con la zona cucina e living al piano rialzato, la zona notte al primo piano e la zona lavanderia con accesso al terrazzo del piano di copertura.

L'Autorimessa A.1 presenta finiture di grado analogo all'abitazione con cui si pone in continuità, e si presenta in buono stato di conservazione.

Le superfici dell'Autorimessa A.1 sono computate come segue:

**SR A.1** = Superfici Reali dell'Autorimessa A.1 = mq 44,62

**SC A.1** = Superficie Commerciale dell'Autorimessa A.1 = mq 45,00

Le superfici sono state valutate sulla base dei rilievi eseguiti, mediante la lettura delle documentazioni catastali-amministrative e con l'utilizzo di programmi digitali (vedi Elaborato Grafico 2 Lotto 1, Allegato 4bis).

### **3.c Stato di possesso dei beni**

Alla data della presente perizia, l'immobile pignorato è nella disponibilità degli attuali proprietari.

### **3.d Vincoli e oneri giuridici gravanti sui beni**

Per l'Autorimessa A.1 si rileva sussistenza di vincolo per la destinazione d'uso, che resteranno **opponibili all'acquirente**, in forza della dichiarazione di vincolo a parcheggio del 04.10.1985, di cui alla Pratica Edilizia n.106/1985 per la



Concessione Edilizia n.114/1985 del 7 ottobre 1985 (vedi Allegato 3bis); inoltre, si espone di seguito in merito a vincoli e oneri giuridici che al momento della vendita saranno **regolarizzati o cancellati a cura e spese della procedura:**

dall'ispezione eseguita in data 15.02.2023 (vedi Allegato 2bis), per l'immobile pignorato si rileva la sussistenza delle seguenti formalità:

- Trascrizione del 30.01.2014 Registro Particolare 2664 Registro Generale 3351, Pubblico Ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 186070/33341 del 28.01.2014 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

- Iscrizione del 30.01.2014 Registro Particolare 325 Registro Generale 3352, Pubblico Ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 186071/33342 del 28.01.2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;

- Trascrizione del 05.12.2018 Registro Particolare 38291 Registro Generale 53689, Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP Repertorio 11507 del 24.10.2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

- Iscrizione del 26.07.2019 Registro Particolare 5540 Registro Generale 35452, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2054 del 18.04.2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

- Iscrizione del 30.07.2019 Registro Particolare 5455 Registro Generale 34991, Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2054 del 18.04.2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO\_

#### **- Altre informazioni sui beni**

Per quanto descritto al precedente punto **2.c** della presente relazione, nella condizione attuale dello stato dei luoghi dell'Autorimessa **A.1** sono rilevate difformità urbanistico-catastali, dovute alla presenza di tramezzature interne realizzate in assenza di titolo autorizzativo, che sono da considerarsi destinate a demolizione e rimozione, con trasporto a rifiuto e smaltimento.



Le quote in millesimi delle parti comuni relative all'Autorimessa A.1 sono riportate nelle documentazioni condominiali (vedi Allegato 5).

### - Valore economico dei beni

Per procedere alla stima comparativa con beni analoghi presenti nella zona in cui ricade l'immobile da stimare, sono stati determinati opportuni coefficienti di merito K, riferiti alle qualità estrinseche e intrinseche dell'Autorimessa A.1.

Detti coefficienti sono poi stati applicati alle quotazioni di mercato riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare e dalle Agenzie Immobiliari affiliate all'Associazione FIAIP, presenti sul WEB.

Coefficiente di adeguamento totale  $K_t = K_1 \times K_2 \times K_3 = 0,90$ .

- K1 Coeff. Per posizione, età, qualità e stato di manutenzione del fabbricato rispetto a beni analoghi in zona;
- K2 Coeff. Per stato di conservazione dell'immobile;
- K3 Coeff. Per condizioni di difformità amministrative e edilizie.

### Stima Sintetica Comparativa:

PuM - Prezzo unitario di mercato €/mq per immobili simili in zona (tipologia, caratteristiche di costruzione e normale stato di conservazione) = €/mq 700,00;

PuS - Prezzo stimato €/mq =  $P_m \times K_t = \text{€/mq } 700,00 \times 0,90 = \text{€/mq } 630,00$  (arr.to);

SC - Superficie Commerciale dell'immobile = 45 mq;

V A.1 - Valore dell'Autorimessa A.1 =  $\text{PuS} \times \text{SC} = \text{€ } 630,00 \times 45 \text{ mq} = \text{€ } 28.350,00$ ;

**Vs A.1 Valore Stimato dell'Autorimessa A.1 = € 28.000,00.**

Applicando:

Af – Abbattimento forfettario (per assenza di garanzia su vizi occulti, etc.) = 15%;

si ottiene:

**VrA.1 - Valore ridotto dell'Autorimessa A.1 = Vs A.1 - Af**

da cui:

**VrA.1 = € 28.000,00 x 0,85 = € 24.000,00 (arr.to).**



#### **4. STIMA DEL VALORE ECONOMICO LOTTO 1**

Con riferimento alla perizia di stima già depositata in data 28 agosto 2017 nella procedura esecutiva n.97/2017 RGEI, si rileva la riduzione di € 4.850 applicata per il costo delle opere necessarie a consentire reciproca autonomia all'abitazione e al locale garage pignorati, rispettivamente nelle procedure esecutive n.97/2017 e n.759/2018; per l'avvenuta riunione delle due distinte procedure, tale riduzione viene eliminata nella composizione del lotto unico denominato Lotto 1 formato dall'Appartamento A, da porre in vendita al prezzo di importo pari a € 145.350,00 al netto dell'abbattimento forfettario, e dall'Autorimessa A.1, da porre in vendita al prezzo di importo pari a € 24.000,00 al netto dell'abbattimento forfettario; bensì, per le difformità descritte al precedente punto **2.c** della presente relazione, occorre considerare i costi per le opere di ripristino da eseguire all'interno dell'unità immobiliare del locale garage, di importo stimato pari a circa € 1.500,00.

Ponendo tali oneri a carico dell'acquirente, si riconosce:

**Pv 1 = Prezzo di vendita dei beni compresi nel LOTTO 1 = € 168.000,00**

(arr.to).

Si evidenzia che la quota di proprietà del debitore esecutato si quantifica pari a € 84.000,00, che corrisponde a ½ del valore degli immobili stimato.

**Il Tecnico**

**Arch. Bernardino Mongelli**

#### **4 – ELENCO ALLEGATI**

ALLEGATO 1bis – Comunicazioni – Verbali di sopralluogo;

ALLEGATO 2bis – Documentazioni ricevute - Ispezioni Ipotecarie;

ALLEGATO 3bis – Documentazioni Catastali - Documentazioni urbanistiche;

ALLEGATO 4bis – Documentazioni fotografiche - Elaborati grafici\_

