

Esecuzione immobiliare RGE n 497/2022

YODA SPV Srl – contro –

autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI			
giudice istruttore Dott.ssa Marisa Attollino			
RICORRENTE		RESISTENTI	
YODA SPV Srl (Banca Intesa Sanpaolo)			
Avv.ti	Giorgio Costantino & Partners	Avv.	
Relazione peritale		Note:	
n. doc.	P1-d3-2023		

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 del 08/02/2023 **dalla dott.ssa Marisa Attollino** per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 23/02/2023 inoltra modulo di giuramento con modalità telematica;
- che l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto, previa convocazione, con il primo sopralluogo, il giorno 06.03.2023 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto di valutazione in Bari alla Via Petraglione, 24; che nel luogo dell'incontro era presente oltre alla sottoscritta, anche l'attore; che in detta circostanza la sottoscritta poté effettuare un rilievo fotografico e metrico degli interni e degli esterni;
- che di suddetto sopralluogo veniva redatto regolare verbale di accesso che pure si allega alla presente Relazione.
- che la scrivente ha altresì provveduto ad accedere in data 12.05.2023 presso gli uffici del Comune di Bari, 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.

Tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, la 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.

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 di idonea Certificazione notarile – ai sensi del secondo comma dell'art. 567 del C.P.C. relativo alle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato. All'uopo, la certificazione delle iscrizioni e delle trascrizioni (sia a favore, che contro), è estesa per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento, oltre che risalire sino all'atto di acquisto originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento;
- Il creditore precedente ha depositato l'estratto catastale attuale (relativo al giorno del rilascio



del documento), mentre, per l'estratto catastale storico (relativo al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni), ha provveduto la sottoscritta CTU.

- 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, riceveva certificazione in data 23.05.2023 di estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, anno 1992 parte 2°, serie A, n. 1727, Volume 00005 Quartiere Murat, in cui si evidenzia l'annotazione seguente "Con dichiarazione inserita nel presente atto di matrimonio – celebrato il 19.12.1992 -, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Bari n. 2099/07 R.G. del 15.05.2007, è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio contro scritto".

2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in abitato di Bari, al piano terra di una palazzina sita alla Via Petraglione, 24, facente parte – nella maggior consistenza di un complesso condominiale posto tra le Vie Alcide De Gasperi e Giuseppe Petraglione – costituito da tre corpi di fabbrica (denominati ciascuno A, B, C) con aree annesse scoperte; confina con scala comune e con area esterna pertinenziale al complesso condominiale di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante.

Trattasi di un edificio a nove piani fuori terra oltre il piano interrato, edificato nell'anno 1975.

Più precisamente, oggetto della presente Perizia è un ufficio posto al piano terra della palazzina contrassegnata con la lettera "A" in precedenza descritta, con accesso dal cancello di ingresso all'area esterna condominiale al civico n. 24 di Via Petraglione, costituito da tre ambienti e due vani accessori (bagni).

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è identificata al Comune di Bari al foglio n. 48, particella n. 56, subalterno n. 5, Via Petraglione, 24, piano T, interno 1/A, Cat. A/10, classe 2°, vani n. 5,0, R.C. € 2.052,92.



3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La superficie coperta lorda della predetta unità immobiliare è pari a circa mq. 134; l'altezza interna netta è pari a ml. 2,51.

L'edificio in cui ricade l'immobile in narrativa non è di recente costruzione ed alla visita è risultato in discreto stato di conservazione e manutenzione, realizzato a struttura in c.a. con telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai piani in latero cemento. Le facciate esterne sono rifinite da intonaco tinteggiato con pittura al quarzo. Le pareti e soffitti interni dell'unità immobiliare sono intonacati e tinteggiati con pittura di colore bianco. La pavimentazione interna è in pietra locale. Gli infissi esterni per finestre sono in legno con vetri semplici, provviste di inferriate; le porte interne sono in legno verniciato. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento con alimentazione da caldaia condominiale alimentata a gas metano, e radiatori in ghisa distribuiti negli ambienti, l'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente. Nei bagni sono presenti tutti i pezzi sanitari necessari all'uso.

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

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle finiture, infissi ed impianti dell'appartamento e del complesso edilizio in generale è medio.

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

Ambiente	Superficie netta (mq)
Zona ingresso – disimpegno - ufficio	46,26
Bagno 1	4,62
Disimpegno	3,18
Camera 1	29,61



Camera 2	23,97
Bagno 2	<u>5,06</u>
Totale sup. netta	112,70 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 l'attuale proprietario persona fisica, il trasferimento immobiliare sarà soggetto a tassazione di Imposta di Registro.

4. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Nel vigente PRG l'edificio in oggetto ricade nell'abitato del Comune di Bari in zona urbana per Attività Terziarie.

A seguito di ricerche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari è stato possibile accertare che l'immobile di che trattasi è stato edificato in forza di Licenza Edilizia n. 385 del 01.06.1973, dichiarato agibile in data 14.06.1975.

Dalla comparazione delle risultanze tra i grafici in atti all'Ufficio Tecnico Comunale – acquisiti in data 17.05.2023 - e lo stato dei luoghi dell'unità immobiliare oggetto della presente riscontrato in sede di sopralluogo, si può affermare la difformità edilizia tra i medesimi.

Tale difformità trova luogo in:

- Diversa destinazione d'uso tra l'autorizzato, a locale commerciale e di cui all'agibilità in data 14.06.1975, rispetto a quella di fatto presente – ad uso ufficio – peraltro corrispondente a quella dichiarata negli atti catastali, depositati in data 14.07.1975;
- Diversa consistenza interna dell'unità immobiliare rispetto alle superfici adiacenti, come previste nel progetto autorizzato;
- Diversa distribuzione interna (assenza e/o mancanza di alcune murature divisorie interne), sia rispetto alle previsioni progettuali, sia alle risultanze della planimetria catastale in atti.



Tali difformità non implicano variazioni degli standard urbanistici, rimanendo la destinazione di fatto a carattere terziario; risultano pertanto sanabili previa presentazione di Segnalazione Certificata di Inizio Attività Alternativa al Permesso di Costruire – con corresponsione di una sanzione amministrativa pari ad € 516, oltre € 300 per diritti di segreteria –, oltre all’aggiornamento della planimetria catastale all’attualità. Tali attività professionali comporteranno una spesa di circa Euro Duemila/00 (€ 2.000,00), compresi oneri fiscali.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL’IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l’unità immobiliare è identificata al Comune di Bari al foglio n. 48, particella n. 56, subalterno n. 5, Via Petraglione, 24, piano T, interno 1/A, Cat. A/10, classe 2°, vani n. 5,0, R.C. € 2.052,92, in ditta _____, prop per 1/1 in regime di separazione 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, di fatto – e come in precedenza evidenziato – questa non riporta fedelmente l’attuale stato dei luoghi in quanto a divisione interna degli ambienti; andrebbe pertanto aggiornata, contestualmente agli adempimenti di sanatoria edilizia.

Con riferimento agli obbl di legge in materia, si è provveduto a far compilare e si allega Attestazione di Prestazione Energetica, redatta dal Geom. Tommaso Eramo di Mottola, in data 21.04.2023.

6. VERIFICA INTESTAZIONE

In Catasto Fabbricati l’unità immobiliare in questione è intestata in ditta _____, _____, prop per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Tale intestazione riflette quella presente in Conservatoria Immobiliare a far data dal momento dell’acquisto, corrispondente al 14.06.2004, quindi antecedente alla data del 10.11.2022, di



notifica del pignoramento.

7. VERIFICA PROVENIENZA BENE

L'unità immobiliare in questione è pervenuta legittimamente all'attuale proprietario in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Teresa Castellaneta in Bari in data 16.04.2004, repertorio n. 29305, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 16.06.2004 ai n. 30822 e 20911, in favore del signor _____, in regime di separazione legale dei beni e contro la Società _____, con sede in Bari.

Alla predetta Società è pervenuta in piena proprietà – dal signor _____

– in forza di atto di compravendita a rogito del Notaio Luciano Porta di Bari in data 28.12.1987, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 30.12.1987 ai n. 42981 e 32563

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 derivante da accensione di mutuo fondiario giusta atto per Notaio Teresa Castellaneta in Bari in data 16.04.2004, repertorio n. 29306, in favore della Banca Intesa S.p.A., con sede in Milano e contro _____. Annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 16.06.2004 ai n.ri 30823 e 6775, per l'importo pari a Euro Duecentosedicimila/00 (€ 216.000,00);

- Iscrizione di ipoteca volontaria derivante da garanzia pagamento cambiali giusta scrittura privata autenticata nelle firme dal Notaio Alberto D'Abbicco in Gioia del Colle in data 01.12.2014, repertorio n. 30809, in favore di _____

_____ e contro _____. Annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 03.12.2014 ai n.ri 40065 e 5063, per l'importo pari a Euro Quindicimilatrecento/00 (€ 15.300,00);

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da provvedimento del Tribunale di Bari, per separazione personale dei coniugi, in data 17.05.2007, repertorio n. 4841/2007, annotamento



alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 11.03.2015 ai n.ri 9659 e 1076, in favore di _____ e contro _____. Importo Euro Centoquarantaquattromila/00 (€ 144.000,00);

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un debito pari ad Euro Settemilasettecentottantanove/20 (€ 7.789,20), del Tribunale di Modena, in data 10.09.2015, repertorio n. 3227/2015, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 28.06.2016 ai n.ri 28624 e 3952, in favore di _____, con sede in Modena alla Piazza Mazzini, 23 e contro _____. Importo Euro Quindicimila/00 (€ 15.000,00);

- Iscrizione di ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo per un debito pari ad Euro Cinquemilasessantannove/18 del Tribunale di Bari in data 19.10.2017, repertorio n. 4422/2017, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 21.03.2018 ai n.ri 12408 e 1734, in favore del Condominio di Via Petraglione, n. 24 – 28, con sede in Bari e contro _____. Importo Euro Diecimila/00 (€ 10.000,00);

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento dell'UNEP della Corte di Appello di Bari in data 10.11.2022, repertorio n. 9650, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 30.11.2022 a n.ri 61903 e 45153, in favore di YODA Spv S.r.l., con sede in Conegliano e contro _____

8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Da informazioni assunte presso gli Uffici competenti del Comune di Bari, 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 € 227.800,00 (Euro Duecentoventisettemilaottocento/00). Tanto, con particolare riguardo alla ubicazione, alla vetustà, alla disposizione interna ed allo stato di conservazione del medesimo.

Quanto sopra determinato applicando alle rispettive superfici coperte lorde in precedenza indicate, il prezzo medio di € 1.700,00/mq. (1.700 – 2.100 valori OMI) riferito alla superficie lorda corrispondente a mq. 134,00.

b. VALORE DI RENDITA

Esperate le opportune indagini e con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditualità annua delle unità immobiliari in oggetto pari a € 11.400,00 (canone di locazione di € 950,00 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 € 216.600,00 (Euro Duecentosedicimilaseicento/00).

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

- Valore di mercato:	€	227.800,00
- Valore di rendita:	€	<u>216.600,00</u>
TOTALE	€	444.400,00

€ 444.400,00 / 2 = € 222.200,00 (Euro Duecentoventiduemiladuecento/00).

Infine, il sopra indicato valore viene abbattuto forfetariamente del 10% - 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 € 199.980,00 (Euro Centonovantanovemilanovecentottanta/00) arrotondabili a € **200.000,00**



10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale ricade in un immobile di natura condominiale. L'amministrazione del condominio è affidata ad un Soggetto Professionista esterno.

Gli oneri ordinari condominiali sono quindi riferiti alle spese di riscaldamento, illuminazione, pulizia delle parti comuni, al riparto della spesa idrica, di amministrazione. Queste ammontano a circa Euro Milletrecento/00 (€ 1.300,00).

Alla data odierna risulta un debito pari ad Euro Tremilaseicentotrentatre/60 (€ 3.633,60) come da rendicontazione dell'Amministratore in carica.

Per quanto è stato possibile accertare non gravano sull'unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale pesi, vincoli o gravami di alcuna natura, salvo le servitù relative alle reti degli impianti condominiali, presenti sin dalla costituzione del corpo di fabbrica.

11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI

La divisione in unità immobiliari - indipendenti ed autosufficienti - dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia, è fattibile vista la presenza di due accessi indipendenti dall'area condominiale, oltre alla disponibilità di servizi igienici posti nelle due distinte zone; pur tuttavia, va evidenziata la non opportunità di provvedere alla divisione, atteso che il montante dei debiti trascritti supera il valore di perizia, determinato al precedente paragrafo n. 9, altresì vista la "taglia" media dell'unità immobiliare rispetto alla richiesta di mercato.

Si rimane comunque a disposizione, qualora il Giudice ritenga comunque disporre la formazione in due lotti dell'immobile in oggetto.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento della visita l'unità immobiliare risultava occupata direttamente dall'esecutato; infatti, alcuni ambienti venivano dal medesimo altresì utilizzati come abitazione personale.



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 05 giugno 2023.

In fede

Arch. Marzia Basile

ALLEGATI

- Verbale d'accesso;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale del cespite;
- Visura catastale storica;
- N. 1 tavola grafica descrittiva della consistenza attuale dei cespiti;
- Certificazione di stato civile;
- Richiesta accesso agli atti Ufficio Edilizia;
- Rendicontazione Amministrazione Condominiale;
- Fascicolo Edilizio;
- Attestato di Prestazione Energetica.

