

FRANCESCO PANSINI INGEGNERE

TRIBUNALE DI BARI

Seconda sezione civile – Ufficio esecuzioni immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA NELLA PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA BANCAPOPOLARE PUGLIESE S.c.p.A. IN DANNO DI .

(n. 8/2017 Reg. Gen. Esec.)

G. Es.: dott. Rosa Pasculli

LOTTO UNICO

QUOTA DI 1/2 APPARTAMENTO IN CASSANO DELLE MURGE ALLA CONTRADA FRA' DIAVOLO - COMPLESSO EDILIZIO VALLE VERDE INT. 6

IN CATASTO AL FOGLIO 36 PART. 193 SUB 6



PREMESSA

L'Avv. Stefania Abbrescia, delegata a rappresentare e difendere la BANCA POLARE PUGLIESE S.c.p.a., con sede in Parabita (Le), via Provinciale per Matino n. 5, creditrice nei confronti del Signor _____ nella qualità di fidejussore e legale rappresentante della _____ della somma complessiva di € 26.335,20 al netto di interessi, oneri e spese accessorie:

- essendo stata accolta con sentenza n. 3955 del 14/07/2016 passata in giudicato, la domanda di revocatoria promossa dalla società creditrice in forza della quale veniva dichiarata "*inefficace nei confronti della Banca Popolare Pugliese soc. coop. per Az. l'atto pubblico di compravendita del 9.3.2010 (per Notaio Claudia Alessandrelli rep. 5171 e racc. num. 2302) con il quale*

La quota di 1/2 dell'appartamento facente parte del complesso edilizio Valle Verde in Cassano delle Murge (BA), alla c.da Frà Diavolo; in Catasto al foglio 36, p.lla 193 sub 6, trascritto l'11.3.2010 al n. 12093 r.g. e n. 8233 r.p..".
(Sentenza annotata presso la conservatoria dei registri immobiliari di Bari in data 15.12.2016- nn.51756/7029);

- essendo altresì risultato infruttuoso l'atto di precetto regolarmente notificato al debitore il 26/10/2016, con il quale si intimava il pagamento della somma complessiva di € 39.921,13 oltre interessi spese e competenze fino al soddisfo,

procedeva a pignoramento immobiliare della quota pari ad 1/2 della unità immobiliare come descritta nella innanzi richiamata sentenza n. 3955/2016, trascrivendo il relativo atto del 23/12/2016 all' Agenzia del Territorio di Bari, Serv. Pubb. Imm. con formalità eseguita in data 30/01/2017 ai n. 3619/2712.

Il Giudice dell'esecuzione, verificata la regolarità della procedura, nominava quale esperto il sottoscritto ingegnere Francesco Pansini, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari con matricola 3.405, affidandogli il compito di procedere alla stima del bene pignorato, incaricandolo altresì di effettuare tutti gli accertamenti di rito (titolarità in



capo al debitore dei beni pignorati, esatta individuazione dei beni, dati catastali, pertinenze ed accessori ecc.) che nel dettaglio sono riportati nel verbale di giuramento reso in data 06/06/2017.

Ricevuto l'incarico, il sottoscritto provvedeva ad esaminare gli atti del procedimento e, effettuate le indagini necessarie per l'accertamento della titolarità del bene pignorato, fissava l'accesso all'immobile per il giorno 20/06/2017 comunicandolo, a mezzo raccomandata A.R. ai Signori _____ nonché mediante posta elettronica certificata all'Avv. Stefania Abbrescia.

In quella data, l'accesso risultava impossibile a causa dell'assenza di entrambi i convocati (entrambe le raccomandate sono ritornate al mittente per compiuta giacenza il 17/07/2017).

Successivamente, attraverso informazioni assunte in loco è stato possibile reperire il contatto telefonico del Sig. _____ e concordare direttamente la data del nuovo accesso.

Pertanto, il giorno 26, luglio 2017, previa comunicazione mediante PEC inviata all'Avv. Stefania Abbrescia, alla presenza dei Signori _____ è stato possibile espletare, presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, tutte le attività necessarie e propedeutiche alla perizia di stima.

SITUAZIONE DEL BENE E VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO

Dagli atti allegati alla procedura e dalle ulteriori indagini effettuate dal sottoscritto, si evince che, allo stato attuale, l'immobile oggetto di pignoramento risulta in piena proprietà, in regime di separazione dei beni, della Signora _____

_____ della quota residua pari ad 1/2, a rogito del Notaio Alessandrelli del 09/03/2010 trascritto a Bari l'11/03/2010 ai nn. 12093 e 8233. Tale atto è stato dichiarato inefficace nei confronti della Banca Popolare Pugliese con sentenza del Tribunale di Bari del 14/07/2006, richiamata nella narrativa in premessa.

In epoca precedente l'unità immobiliare è stata oggetto dei seguenti passaggi:

- atto di compravendita a rogito del Notaio Alessandrelli del 17/11/2006 in forza del quale i Signori _____, in regime di separazione dei beni, acquistavano, ciascuno la quota pari ad 1/2 della piena proprietà da _____, in _____



tro , ciascuno per
1/2 in regime di comunione dei beni.

- **Trascrizione n. 64043 R.G. n. 43033 R.P. del 18.11.2006**

Nota di trascrizione atto a rogito del notaio Alessandrelli del 09/11/2004, a favore di , ciascuno per 1/2 in regime di separazione dei beni contro , coniugata in regime di comunione dei beni.

- **Trascrizione n. 12093 R.G. n. 8233 R.P. del 11.03.2010**

Nota di trascrizione atto a rogito del notaio Alessandrelli del 09/03/2010, a favore di , in regime di separazione dei beni, relativo al trasferimento della quota di proprietà pari a 1/2 .

Annotazione a margine n.51756 R.G. n. 7029 R.P. del 15.12.2016

Sentenza di inefficacia dell'atto di compravendita nei confronti della Banca Popolare Pugliese n. 3955 del 14/07/2016.

- **Trascrizione n. 20769 R.G. n. 16066 R.P. del 17.06.2014**

Domanda giudiziale per revoca atti soggetti a trascrizione Tribunale di Lecce del 17/06/2014 dell'atto a rogito del notaio Alessandrelli del 09/03/2010, a favore di BANCA POPOLARE PUGLIESE contro

- **Trascrizione n. 3619 R.G. n.2712 R.P. del 30.01.2017**

Pignoramento, a seguito di atto dell'ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Bari del 02/01/2017, a favore BANCA POPOLARE PUGLIESE contro a gravare sulla quota pari a 1/2 della intera proprietà

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene oggetto di consulenza, è collocato in un comprensorio immobiliare a destinazione turistico residenziale prevalentemente di tipo stagionale, in località denominata Fradiavolo del comune di Cassano delle Murge.

Il complesso è interamente recintato e sistemato con aree a verde e servizi attrezzati di uso comune. La rete viabile interna si snoda a partire dal punto di ingresso sorvegliato



da guardiania e consente di raggiungere i 24 lotti identificati con lettere dell'alfabeto, ciascuno comprendente un differente numero di appartamenti "a schiera", ad un solo piano fuori terra, per un totale complessivo di 262 unità immobiliari. Il complesso è servito in maniera centralizzata dalle reti di adduzione idrico fognante, elettrica, e illuminazione pubblica. Le parti comuni si presentano in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è compresa nel lotto C1-C2 essendo contraddistinta dall'interno n. 6. Ha affaccio diretto su due piccoli cortili di pertinenza esclusiva lungo i prospetti contrapposti rispettivamente a nord-ovest e sud-est, mentre per i restanti due lati confina con altri due appartamenti dello stesso lotto. E' composta da un vano soggiorno pranzo, attraverso il quale hanno accesso diretto due vani letto cucina e bagno.

Nel complesso l'appartamento, sia per le finiture esterne che interne, si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, con pavimentazione interna costituita da mattoni in ceramica 33x33 nei vani principali e ceramica 20 x 20 con relativo rivestimento, nel vano servizi igienici.

All'esterno la parte sistemata a verde è incolta e caratterizzata da particolare stato di abbandono. Alcune zone sono pavimentate con mattoni in granigliato di cemento e le compagnature sono rivestite da mattoni di cotto ad eccezione della fascia superiore in corrispondenza del muretto d'attico che si presenta in conglomerato cementizio a "faccia vista" in mediocre stato di conservazione.

La struttura portante è in cemento armato.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e dipinti con idropittura. Su una delle tramezzature del vano soggiorno pranzo si rileva la presenza di una fessurazione con andamento obliquo le cui caratteristiche portano ad escludere l'eventualità di un dissesto statico, mentre è da attribuire assentamento causato dalla cattiva costruzione dello stesso tramezzo. Il portoncino di accesso e le bussole interne sono in legno tamburato con finitura naturale. I serramenti, sono in alluminio anodizzato dotati di vetro singolo e si presentano in discrete condizioni di manutenzione. Gli impianti allacciati alle reti condominiali sono: idrico fognante, elettrico, privi di certificazione e, per quanto è stato possibile constatare nel corso del sopralluogo, conformi alla normativa di sicurezza attualmente vigente.



L'impianto termico è autonomo anch'esso privo di certificazione, con caldaia alimentata a gas metano la cui installazione, presenta elementi di non conformità alla normativa di sicurezza vigente.

In occasione del sopralluogo è stata rilevata la presenza di una tettoia in corrispondenza del cortile retrostante e di due piccoli manufatti in muratura, non riportati nella planimetria catastale.

La superficie complessiva utile coperta, come meglio esplicitata nell'elaborato grafico allegato, equivale a mq 38,45 così suddivisa:

soggiorno pranzo	mq	16,40
letto 1	mq	9,60
letto 2	mq	4,95
w.c.	mq	2,90
cucina	mq	3,60
dis.	mq	<u>1,00</u>
totale mq		38,45

La superficie complessiva dei due cortili di pertinenza esclusiva equivale a circa mq 160,00.

La gestione condominiale dell'edificio è affidata ad un Amministratore esterno il quale ha prodotto l'estratto conto alla data del 14/09/2017 dal quale si evince un debito nei confronti del condominio pari ad € 2.485,61. Dall'ostesso rendiconto si desume che la rata ordinaria mensile attribuita all'unità immobiliare in questione è pari a € 58,00.

IDENTIFICAZIONE, CONFINI E DATI CATASTALI

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione, risulta censita agli atti dell'Agenzia del Territorio della Provincia di Bari, nel comune di Cassano delle Murge con gli identificativi:

foglio 36; particella 193; subalterno 6;
categoria A/3; classe 2; consistenza 3,5 vani;sup. catastale totale mq 53; rendita €.
198,84; per l'intera proprietà in testa alla ditta



DATI EDILIZI E SANABILITA' URBANISTICA

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano delle Murge è risultato che il corpo di fabbrica "a schiera" nel quale è collocato l'appartamento oggetto di perizia è compreso in un ampio e articolato piano di lottizzazione in virtù del quale fu approvata la costruzione di una volumetria complessiva pari a mc 37.990 di cui mc 36.025 per unità immobiliari a destinazione residenziale e mc 1.965 per edifici destinati ad attrezzature private di uso pubblico. La lottizzazione comprende 24 lotti per un totale di n. 262 appartamenti di volumetria uguale pari a mc 137,50.

L'appartamento oggetto di perizia è collocato nel lotto denominato C1-C2, comprendente n. 13 unità abitative, per la cui costruzione fu rilasciata la concessione edilizia n. 194/87 del 27 /04/1990.

Il lotto è stato inoltre dichiarato abitabile in data 29 luglio 1993.

Dall'esame degli elaborati grafici allegati alla concessione edilizia rilasciata, nonché dal confronto con l'attuale stato dei luoghi si è potuto accertare la legittimità urbanistica dell'unità immobiliare in questione ed in particolare che lo stato attuale dei luoghi, rilevato dal sottoscritto in occasione del sopralluogo (elaborato grafico allegato), è in massima parte corrispondente al progetto approvato, ad eccezione di alcune lievi difformità evidenziate nell'elaborato grafico allegato e di seguito specificate:

- differente costruzione delle tramezzature interne e spostamento del vano finestra a servizio del bagno;
- costruzione di una tettoia a parziale copertura della zona pavimentata in corrispondenza del cortile posteriore;
- costruzione di un piccolo manufatto destinato a vano tecnico/ripostiglio in muratura, in aderenza al prospetto sul cortile posteriore (m 0,75x m 1,30 h m 2,20);
- costruzione di un piccolo manufatto in muratura destinato a ripostiglio legnaia in corrispondenza del cortile anteriore (m 3,20 x m 1,50 h m 1,50).

Le suddette difformità potranno essere sanate con la procedura di accertamento di conformità prevista dall'art. 36 del D.p.r. 380/01.

VALORE DI MERCATO

Il bene oggetto di consulenza, fa parte di un complesso residenziale a destinazione turistico residenziale fuori dal centro abitato del Comune di Cassano delle Murge in una



zona particolarmente gradevole dal punto di vista ambientale ma intensamente edificata e caratterizzata dalla presenza di numerosi complessi immobiliari analoghi costruiti in epoca anche recente che hanno determinato, allo stato attuale, la saturazione del mercato immobiliare ed un sostanziale crollo dei prezzi nelle contrattazioni di compravendita.

Per la determinazione del valore venale in comune commercio del bene pignorato si è applicato il metodo di stima sintetico - comparativo che giunge al valore dell'immobile applicando alla consistenza commerciale i prezzi correnti praticati sul mercato in sede di compravendita di unità assimilabili per consistenza, ubicazione e caratteristiche costruttive.

Infatti si è provveduto ad esperire specifica indagine presso le agenzie immobiliari operanti nel comune di Cassano delle Murge individuando il valore di mercato dell'unità di superficie e, poi, lo si è confrontato anche con i valori minimi indicati nel sito internet dell'Agenzia del Territorio.

Sulla scorta del rilievo si è poi proceduto al calcolo delle superfici determinando la superficie ragguagliata lorda (vedi tabella di seguito riportata ed elaborati grafici) che ammonta a complessivi mq. 63,80.

Dalle indagini compiute quindi è risultato che vi è un mercato molto depresso per le unità immobiliari ad uso turistico residenziale. Per le unità residenziali i prezzi per unità di superficie mediamente applicati oscillano da un minimo di €. 600,00 ad un massimo di €. 800,00, a seconda della zona di riferimento e dell'età costruttiva degli immobili. L'Agenzia del Territorio, per le ville e villini a destinazione residenziale in località Fradiavolo-Lagogemolo indica una forbice di prezzi compresa tra 750,00 e 1.050 €/mq, lievemente superiore.

Alla luce di tutte le attività espletate e di quanto descritto si ritiene attendibile riferirsi ad un prezzo medio di mercato pari a €/mq 75000.

La superficie lorda commerciale è:

	Sup. Lorda	Coefficiente	Sup. convenzionale
superficie lorda coperta	47,80	1,00	47,80
cortile di pertinenza	160	0,10	16,00
		TOTALE	63,80



Si precisa che nel conteggio delle superfici sono state considerate le murature interne e quelle perimetrali per intero, fino ad uno spessore massimo di cm. 50,00 e, per quelle in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di cm. 25,00.

Al fine di determinare il più probabile prezzo di mercato dell'unità immobiliare si individueranno alcuni parametri caratteristici dell'unità immobiliare oggetto di stima e si moltiplicheranno per il prezzo più attendibile individuato (€/mq 750,00)

c1 (dotazione impiantistica)	: 1,00
c2 (accessibilità disabili)	: 0,98
c3 (stato di manutenzione parti esterne)	: 0,95
c4 (stato di manutenzione appartamento)	: 0,98
c5 (classe di superficie appartamento)	: 1,10

Pertanto, il più probabile prezzo di mercato sarà:

$$V = \text{€} (750,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,95 \times 0,98 \times 1,10) \times 63,80 = \text{€} 48.023,12$$

Il valore del bene pignorato può assumersi, in cifra tonda, pari a €48.000,00

Va sottolineato che, in considerazione della particolare configurazione planimetrica, l'unità immobiliare non risulta divisibile.

FORMALITA' DI CUI ORDINARE LA CANCELLAZIONE

Secondo quanto rilevato dalla certificazione ipo-catastale allegata al fascicolo del creditore precedente si dovrà ordinare la cancellazione delle seguenti formalità:

- **Iscrizione n.55626 R.G. n.13403 R.P. del 10.11.2004**
ipoteca volontaria per € 100.000,00, di cui € 50.00,00 s.c. a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta s.p.a. contro nata a Bari il 12/07/1956 in virtù di atto per Notar Castellaneta del 9/11/2004.
- **Iscrizione n.64044 R.G. n.12753 R.P. del 18.11.2006**
ipoteca volontaria per € 190.000,00, di cui € 95.00,00 s.c. a favore di Banca Antonveneta s.p.a. contro in virtù di atto per Notar Alessandrelli del 17/11/2006.
- **Trascrizione n. 3619 R.G. n.2712 R.P. del 30.01.2017**



Pignoramento, a seguito di atto dell'ufficiale giudiziario della Corte di Appello di Bari del 02/01/2017, a favore BANCA POPOLARE PUGLIESE contro _____ a gravare sulla quota pari a 1/2 della intera proprietà

ESISTENZA VINCOLI E/O ONERI

Dalle indagini svolte e dall'analisi della documentazione ipo-catastale prodotta dal creditore precedente non è risultata la presenza di vincoli inerenti il bene di che trattasi. La determinazione del valore da porre a base d'asta, dovrà tenere conto dell'abbattimento del 15% del valore di stima per tenere conto della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché degli oneri derivanti dalla regolarizzazione delle difformità riscontrate. Il valore finale, in cifra tonda, da porre a base d'asta, per la vendita della quota pari ad 1/2 della intera proprietà del bene oggetto di stima sarà:

$$V = 1/2 \times \text{€ } 48.000,00 \times 0,85 = \text{€ } 20.400,00 \text{ (ventimilaquattrocento/00).}$$

Tanto in espletamento dell'incarico affidatomi.

In fede.

Bari, settembre 2017.

Ing. Francesco Pansini

Allegati:

- Verbale di sopralluogo;
- Rilievo dello stato dei luoghi – n. 1 planimetria;
- Relazione fotografica;
- Copia del titolo di provenienza;
- Copia stralcio licenza edilizia n.194/87;
- Copia certificato di abitabilità
- documentazione condominio.
- Copia lettera di convocazione con ricevute di consegna

