
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Fiorentino Rossella, nell'Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E..

promossa da

XXX

XXX codice fiscale: XXX

contro

XXX *Nato a Gioia del Colle (Bari) il XXX*

via XXX

XXX(Bari)

Codice fiscale: XXX

SOMMARIO

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Completezza documentazione ex art. 567	3
Titolarità dei beni.....	4
Bene n.1: Dati Catastali	5
Bene n.1: Cronologia dei dati catastali.....	6
Bene n.1: Conformità catastale	6
Bene n.1: Confini.....	6
Bene n.1 Stato conservativo.....	6
Bene n.1 Descrizione analitica	6
Bene n.2 Dati Catastali.....	7
Bene n.2: Cronologia dei dati catastali.....	7
Bene n.2: Conformità catastale	8
Bene n.2 Confini	8
Bene n.2 Stato conservativo.....	8
Bene n.2 Descrizione analitica	8
Precisazioni.....	8
Stato di occupazione dei beni n.1 e n.2.....	8
Provenienze Ventennali dei beni n.1 e n.2.....	9
Formalità pregiudizievoli.....	9
Regolarità edilizia e urbanistica.....	10
Criterio di valutazione.....	12
Analisi del subject e dei comparabili.....	13
Procedimento di stima	16
Valore di stima dei beni n.1 e n.2 e valore a base d'asta	17
Informazioni utili per l'acquirente	18
Nota di deposito.....	20
Riepilogo del bando d'asta.....	21
Lotto unico.....	21
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 171/2021 del R.G.E.....	22
Lotto unico - Prezzo base d'asta: € 61.215,00.....	22

INCARICO

La sottoscritta arch. Fiorentino Rossella, con studio tecnico in Bari, alla via Vito Nicola De Nicolò, 37, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Bari con il progressivo n.1757, già iscritta all'Ordine degli Architetti di Napoli e Provincia con il n.7382; iscritta all'Albo dei Consulenti tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari con il n.415¹, in data 03.11.2021 veniva nominata esperto stimatore ex art. 568 c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare rubricata al n.171/2021 del registro generale, con provvedimento notificato in data 03.11.2021, sicchè in pari data accettava l'incarico, prestando giuramento di rito con atto telematico.

PREMESSA

Pignoramento immobiliare della Corte d'Appello di Bari, giusto atto giudiziario numero 2448/2021 del 19.04.2021, trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 07.05.2021, reg.gen n.22278, reg.par.n.16464, eseguito sulla unità negoziale composta dai seguenti due immobili:

- **Bene n.1** – Abitazione di tipo economico al quarto ed ultimo piano senza ascensore, composto da quattro vani, bagno, cucina, ripostiglio, un balcone, facente parte di un più ampio fabbricato realizzato ultimato nel 1970, ubicato in abitato di Gioia del Colle (Bari), alla via Giuseppe Angelillo (già via Ratto, catastalmente vico Matto), con accesso dal vano scala condominiale al civico numero 17.

Censito nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari) al fg.61, particella 3128, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 451,90€.

- **Bene n.2** – locale di deposito di altezza interna pari a 2,10 m, ubicato al quinto piano senza ascensore, entro volume adiacente al torrino del vano scala, con accesso dal vano scala condominiale, al civico 17 di via Giuseppe Angelillo in abitato di Gioia del Colle (Bari).

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg.61, p.lla 3128, sub.8, categoria C/2, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita 7,59€.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Il creditore procedente ha presentato certificazione notarile ex art.567 c.p.c., redatta in data 17.05.2021 dalla dott.ssa Maria Pantalone Balice, notaio in Termoli.

La suddetta certificazione ricostruisce gli eventi traslativi del ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento per il quale si procede e descrive gli immobili pignorati secondo le risultanze dei vigenti registri catastali.

¹ email rossfior01@gmail.com, PEC rossella.fiorentino@archiworldpec.it, Tel. 080 5228943 – cell. 3479709753

LOTTO UNICO

La scrivente ritiene opportuno formare un unico lotto di vendita, composto dai seguenti cespiti:

- **Bene n.1** – Abitazione di tipo economico al quarto ed ultimo piano senza ascensore, composto da quattro vani, bagno, cucina, ripostiglio, un balcone, facente parte di un più ampio fabbricato ultimato nel 1970, ubicato in abitato di Gioia del Colle (Bari), alla via Giuseppe Angelillo (già via Ratto, catastalmente vico Matto), con accesso dal vano scala condominiale al civico numero 17. Censito nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari) al fg.61, particella 3128, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 451,90€.
- **Bene n.2** – locale di deposito di altezza interna pari a 2,10 m, ubicato al quinto piano senza ascensore, entro volume adiacente al torrino del vano scala, con accesso dal vano scala condominiale, al civico 17 di via Giuseppe Angelillo in abitato di Gioia del Colle (Bari). Censito nel NCEU del comune di Bari al fg.61, p.lla 3128, sub.8, categoria C/2, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita 7,59€.

TITOLARITÀ DEI BENI

La scrivente segnala una discordanza in merito al regime patrimoniale attribuito al soggetto debitore negli atti della procedura e quello che emerge dagli ulteriori atti e documenti reperiti dalla scrivente e dal custode giudiziario.

Dalle risultanze delle visure storiche catastali sugli immobili; dal pignoramento e relativa nota di trascrizione, dalla certificazione notarile ex art. 567 secondo comma c.p.c.; dal contratto di mutuo fondiario del 25.01.2005 e dall'atto di provenienza del 24.01.2005, emerge che i cespiti in trattazione sono nella piena proprietà di:

- XXX
proprietario per 1/1 **in regime di separazione dei beni**
codice fiscale: XXX
nato a Gioia del Colle (Bari) il XXX
residente in Gioia del Colle (Bari) alla via XXX

Il certificato di matrimonio rilasciato dal Servizio Stato Civile del comune di Gioia del Colle in data 10.11.2021 e la copia integrale dell'atto di matrimonio rilasciato dal medesimo Servizio in data 12.11.2021 non presentano annotazioni a margine, pertanto **è da ritenere che il regime patrimoniale del soggetto debitore sia la comunione dei beni con XXX**, codice fiscale: XXX, nata a Gioia del Colle

(Bari) il XXX, residente in Gioia del Colle alla via XXX, con la quale egli ha contratto matrimonio in Gioia del Colle, in data 24.06.1994.

La copia integrale dell'atto di matrimonio riporta la annotazione del decreto n.XXX del 5.5.2021 del Tribunale di Bari di omologazione della separazione consensuale dei coniugi.

Il ricorso di separazione consensuale del 13.11.2020 a firma dell'Avv. XXX, al punto 3 riferisce che nel contrarre matrimonio i coniugi hanno adottato il regime di comunione patrimoniale dei beni.

Il custode giudiziario ha provveduto a depositare nel fascicolo della procedura la seguente documentazione:

- Decreto di omologazione della separazione dei coniugi
- Ricorso di separazione consensuale
- Certificate di residenza
- Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
- Atto di matrimonio.

In sintesi:

Dalla documentazione agli atti della procedura emerge che il soggetto debitore è titolare della intera proprietà dei cespiti pignorati, pervenuti con compravendita nel 2005, in regime patrimoniale di separazione dei beni.

Dalla analisi della ulteriore documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali emerge invece lo stato patrimoniale di comunione legale dei beni con XXX con la quale il soggetto debitore ha contratto matrimonio a Gioia del Colle in data 24.06.1994 e dalla quale si è separato consensualmente con provvedimento del Tribunale di Bari del 5.05.2021.

BENE N.1: DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	61	3128	6		A/3	3	5 vani	Tot: 83 mq Tot. escluse aree scoperte: 81 mq	451,90€	4	
Indirizzo: vico Matto											

BENE N.1: CRONOLOGIA DEI DATI CATASTALI

Sin dall'impianto meccanografico l'immobile è censito con i medesimi identificativi presenti all'attualità. Risultano variazioni per inserimento dei dati di superficie e per variazione del quadro tariffario.

BENE N.1: CONFORMITA' CATASTALE

Per il bene n.1 sussiste la conformità catastale.

La planimetria catastale del bene n.1, presentata il 31.07.1972 è corrispondente allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo lo scorso 04.12.2021.

Si segnala che l'indirizzo catastale presente in visura non è corretto, posto che originariamente la strada su cui prospetta il fabbricato era denominata via Ratto (così come riportato nella planimetria catastale agli atti, presentata alla costituzione catastale del cespite) e non già via Matto; e che attualmente la stessa è denominata via Giuseppe Angelillo.

L'errore di toponomastica presente in visura non ha impedito al ctu di identificare correttamente i cespiti pignorati in considerazione della ubicazione in mappa del fabbricato del quale fanno parte.

BENE N.1: CONFINI

L'unità immobiliare in trattazione confina con il volume d'aria di via Giuseppe Angelillo a nord; con volume d'aria di superficie scoperta facente parte del medesimo stabile e altro fabbricato in aderenza a sud; con vano scala ed altro appartamento del medesimo stabile ad est; con altro fabbricato in aderenza ad ovest.

BENE N.1 STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo della unità immobiliare al suo interno è regolare, eccezion fatta per visibili alterazioni cromatiche della tinteggiatura del soffitto del locale ripostiglio. Lo stato manutentivo dei prospetti del fabbricato è mediocre.

Il condominio ha deliberato interventi di efficientamento energetico del fabbricato con la misura di incentivazione del decreto rilancio 19.05.2020 (superbonus 110%), i quali avranno inizio nei prossimi mesi, come da informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio, il geom. Pietro Donvito (geom.donvito@libero.it). Dalla lettura della scheda di riepilogo del riparto delle spese si evince che saranno eseguiti interventi sulle facciate, sugli infissi e sull'impianto termico.

BENE N.1 DESCRIZIONE ANALITICA

L'unità immobiliare occupa il quarto ed ultimo piano di un fabbricato in condominio privo di ascensore. Vi si accede dalla porta a destra di chi sbarca sul pianerottolo di quarto piano.

L'appartamento ha impianto planimetrico di forma pressochè quadrata, si sviluppa intorno ad un disimpegno, in cinque locali, dei quali un bagno, un ripostiglio ed una cucina abitabile, per complessivi 81 mq catastali. Presenta un balcone sul prospetto nord, sulla strada, comunicante con un vano soggiorno ed il vano cucina.

I due vani letto ricevono aria e luce da finestre che affacciano nel volume d'aria del cavedio interno, circondato dalle superfici scoperte tergalì degli altri stabili che compongono l'isolato.

L'appartamento presenta finiture ordinarie, alcune delle quali riconducibili all'epoca di costruzione del fabbricato, come la pavimentazione prevalente in tavelloni di marmo a scaglie irregolari e policrome del formato 40 x 40 (cm); le porte interne in legno e vetro e la porta di ingresso. Alcuni interventi di sostituzione sono da correlare alla ordinaria manutenzione e per dichiarazione della sig.ra _____, in sede di sopralluogo, sono da ricondurre al 2015.

La cucina e il bagno presentano pavimento e pareti rivestite in gres pocellanato di colore chiaro.

Gli infissi esterni hanno profili in alluminio verniciato di colore bianco e sono corredati di tapparelle in pvc.

Il bagno è dotato di vaso con scarico incassato nella muratura, bidet e piatto doccia di ceramica completi di rubinetteria e funzionanti.

Il vano soggiorno presenta una controsoffittatura con faretti a incasso.

L'appartamento è regolarmente allacciato alle reti cittadine. L'impianto elettrico è sottotraccia e si riconduce ad un quadro non conforme alla attuale normativa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, la caldaia a gas è ubicata nel vano di deposito al quinto piano, che costituisce bene n.2. I radiatori presenti nell'appartamento sono in alluminio.

BENE N.2 DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sez	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita	Piano	Grafato
	61	3128	8		C/2	2	3 mq	Totale 4 mq	7,59€	5	
Indirizzo: Vico Matto											

BENE N.2: CRONOLOGIA DEI DATI CATASTALI

Sin dall'impianto meccanografico l'immobile è censito con i medesimi identificativi presenti all'attualità. Risultano variazioni per inserimento dei dati di superficie e per variazione del quadro tariffario

BENE N.2: CONFORMITA' CATASTALE

Per il bene n.2 sussiste la conformità catastale.

La planimetria catastale del bene n.2, presentata il 31.07.1972 è corrispondente allo stato dei luoghi accertato in sede di sopralluogo lo scorso 04.12.2021.

Si segnala che l'indirizzo indicato in visura non è corretto e che ciononostante è stato possibile univocamente identificare il cespite in trattazione.

BENE N.2 CONFINI

Il vano di deposito confina con il lastrico solare su tre lati e con vano scala condominiale sul lato esposto a nord.

BENE N.2 STATO CONSERVATIVO

Lo stato conservativo generale è mediocre.

BENE N.2 DESCRIZIONE ANALITICA

Trattasi di vano in aderenza al torrino del vano scala, di superficie pari a 3,40 mq, accessibile dalla porta in ferro posta frontalmente al pianerottolo di sbarco al piano. Presenta copertura piana e soprastante pannello coibentato semplicemente appoggiato. L'altezza interna è di 2,10 m.

Il vano ospita la caldaia a gas metano che alimenta l'appartamento di quarto piano costituente bene n.1. E' presente un finestrino con infisso in alluminio di colore bianco e fori di areazione dotati di griglia di protezione. La pavimentazione è in gres nel formato 25 x 25 (cm). Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate e presentano diffusi fenomeni di alterazione cromatica e muffe.

E' presente una linea elettrica per la illuminazione del vano, in canalina esterna e una linea elettrica per l'alimentazione della caldaia, entrambe facenti capo al quadro elettrico della abitazione.

PRECISAZIONI

La scrivente è in attesa di ricevere dal soggetto debitore il libretto della caldaia e la ulteriore documentazione necessaria ai fini della redazione dell'APE. Si riserva, pertanto, con separato deposito, di provvedere alla trasmissione della suddetta attestazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI N.1 E N.2

Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano occupati dalla Sig.ra XXX, ex coniuge del soggetto debitore (separazione consensuale omologata dal Tribunale di Bari in data 05.05.2021). La sig.ra XXX

dichiarava di occupare l'immobile godendo del diritto di abitazione e che parimenti vi risiede il soggetto debitore ed i due figli.

PROVENIENZE VENTENNALI DEI BENI N.1 E N.2

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/01/2005	XXX c.f. XXX, proprietario della intera quota di proprietà*. *in merito al regime patrimoniale cfr. paragrafo "Titolarità dei beni" a pagina 4	Compravendita del 24.01.2005 a rogito del notaio Luigi D'Agosto rep.n.XXX			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	26/01/2005	XXX	XXX
Dal 30/04/2002 Al 24/01/2005	XXX c.f. XXX, ttaro (Bari) il proprietario della intera quota di proprietà	Donazione del 30.04.2002 di ½ della proprietà a rogito del notaio N.A. Morano rep.n.XXX			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	15/05/2002	XXX	XXX
Dal 17/09/1981 Al 30/04/2002	XXX c.f. XXX, ttaro (Bari) il proprietario di ½ XXX c.f. XXX n proprietaria di ½	compravendita del 17/09/1981 a rogito del notaio Michele Villanova			
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari	16/10/1981	XXX	XX

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle relazione notarile ventennale, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti in trattazione:

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare**

Trascritto a Bari il 07/05/2021

Reg. gen. XXX - Reg. part. XXX

derivante da: atto giudiziario nXX del 19.04.2021 della Corte d'Appello di Bari

Quota: 1/1
A favore di XXX.
con sede in Torino
c.f. XXX
Contro XXX
Nato a Gioia del Colle (Bari) il XXX

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria, concessione a garanzia di mutuo fondiario**
di 150.000,00€ Mutuo fondiario di 75.000,00€ da rimborsare in 25 anni
Iscritta a Bari il 26/01/2005
Reg. gen. XXX - Reg. part. XXX
derivante da: atto notarile rep.n.XXX del 25/01/2005 a rogito del notaio Luigi D'Agosto
Quota: 1/1
A favore di XXX
con sede in Napoli
c.f. XXX
Contro XXX
Nato a Gioia del Colle (Bari) il XXX

Si precisa nuovamente che nell'atto di compravendita e nel contratto di mutuo fondiario del 2005, il sig. XXXonio dichiarava di essere in regime di separazione legale dei beni.

La trascrizione del titolo di provenienza, l'iscrizione dell'ipoteca a concessione di mutuo fondiario, la trascrizione del pignoramento sono pertanto formalità a carico di XXX per la quota di proprietà dell'intero.

Il certificato di matrimonio contratto nel 1994 con XXX non presenta annotazioni; il ricorso per la separazione consensuale depositato il 13.11.2020 presso il Tribunale di Bari dall'Avv.XXX (al quale è seguita l'omologa di separazione consensuale con provvedimento n.1XXX/2021 del Tribunale di Bari), riporta la sussistenza del regime di comunione legale tra i coniugi.

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

I cespiti in trattazione sono regolari sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il comune di Gioia del Colle è dotato di piano regolatore generale adottato con delibera Commissariale n. 606 del 14 luglio 1972 ed approvato con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 537 del 27 febbraio 1974, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 76 del 21 marzo 1974.

Ai sensi del PRG vigente, il fabbricato di cui fanno parte i beni pignorati, insiste su suolo tipizzato a zona omogenea residenziale di completamento B1. E' pertanto soggetto alle specifiche disposizioni contenute nell'art.11 delle NTA.

Il fabbricato di via Angelillo 17 è stato realizzato in vigenza del precedente strumento urbanistico comunale, in forza di:

- nulla osta del Sindaco di Gioia del Colle, licenza n.130, progetto n.138/1968, rilasciata il 29/08/1968 a _____ per la costruzione di un fabbricato per civili abitazioni in via Ratto.

Il bene n.1 non presenta difformità di natura edilizia ed urbanistica rispetto agli elaborati grafici allegati al titolo abilitativo rilasciato per la costruzione del fabbricato di cui fa parte.

Gli elaborati grafici allegati al suddetto titolo abilitativo sono carenti di informazioni relativamente al bene n.2, posto che non esiste la planimetria del quinto piano ed i grafici di prospetti e sezioni presentano alcune incongruenze grafiche, peraltro comuni all'epoca, considerato il minor grado di accuratezza richiesto alla presentazione delle pratiche ed il tipo di rappresentazione grafica.

Per questa ragione ed in considerazione del fatto che il bene n.2 è un vano non abitabile di esigua consistenza, ascrivibile a "vano tecnico", non comportante incremento di cubatura, la scrivente ritiene sia verificata la conformità edilizia ed urbanistica dello stesso, in virtù della corrispondenza di detto bene con la planimetria catastale agli atti, presentata nel 1972, alla costituzione catastale di tutte le unità immobiliari del fabbricato. Ciò ai sensi dell'art. 9-bis del DPR 380/01.

CRITERIO DI VALUTAZIONE

La scrivente determina il valore di mercato della piena proprietà dei cespiti pignorati attraverso la metodica valutativa del confronto di mercato (*market approach*), basato sulla comparazione diretta dell'immobile da valutare con immobili simili, ricercati e selezionati dalla scrivente tra quelli contrattati, di prezzo e reddito noti, ricadenti in un segmento di mercato ritenuto analogo.

Per "valore di mercato" il *Regolamento UE 575/2013* intende "*l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo una adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza costrizioni*".

Nella fattispecie, gli immobili saranno venduti nell'ambito di una procedura esecutiva giudiziaria, pertanto, mentre in fase di stima si assumerà la piena conformità edilizia, urbanistica e catastale anche in presenza di eventuali incongruenze, poichè lo stato di regolarità è un presupposto indispensabile alla vendita nel libero mercato; in fase di formazione del prezzo a base d'asta al valore di vendita formatosi con l'applicazione del *market approach* sarà praticata la riduzione del 15% per l'assenza della garanzia per vizi ed il deprezzamento relativo ai costi necessari alla eventuale regolarizzazione, qualora necessaria (nella forma di costi per il ripristino dello stato dei luoghi ante opera, o piuttosto nella forma delle spese tecnico procedimentali della "sanatoria").

E' stata eseguita la ricerca di compravendite in un arco temporale di tre mesi, compreso tra il 30.10.2021 ed il 30.01.2022, di immobili coevi a quello di cui fanno parte le unità in trattazione, di taglio dimensionale afferente al medesimo segment di mercato ed ubicati nella stessa zona.

Il prezzo emergente è da ritenere attualizzato rispetto agli effetti della pandemia da Sars-Cov2 sul mercato delle compravendite.

Per il calcolo della consistenza superficaria degli immobili oggetto di valutazione e dei comparabili, la scrivente fa riferimento agli standard internazionali richiamati nella norma UNI 11612:2015 ed in particolare adotta il criterio di misurazione della Superficie interna lorda (SIL) per la superficie principale (SUP).

Per Superficie interna lorda si assume l'area di una unità immobiliare misurata lungo il perimetro interno del muro esterno, per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di 150cm dal piano di calpestio, inclusi i muri e le tramezzature interne; colonne e pilastri interni; gli spazi di circolazione orizzontale e verticali.

Sicchè le superfici secondarie, nel caso in esame i balconi, il terrazzo a livello, il deposito non direttamente comunicante, vengono computate per intero e distintamente, in relazione alla loro destinazione. In fase di stima si determina la incidenza della superficie di ciascuna delle caratteristiche sul prezzo della superficie principale, attraverso indici mercantili desunti dalla pratica degli affari immobiliari.

I rapporti mercantili superficiali sono dunque i rapporti tra i prezzi delle superfici secondarie e il prezzo della superficie principale.

La scrivente nella elaborazione del market approach applicato al caso di specie utilizza i rapporti mercantili che seguono:

- balcone (BAL): 0,25
- terrazzo coperto (TERCOP): 0,25
- terrazzo a livello (TER): 0,15
- vano deposito non direttamente comunicante (DEP): 0,35

Il livello di piano è una caratteristica posizionale che comporta variazione di prezzo. Si assume positiva all'aumentare del livello di piano qualora in presenza di un ascensore, negativa in assenza dell'ascensore.

Il saggio di variazione dei prezzi per la definizione del prezzo marginale del livello di piano è assunto pari a +0,01 per gli immobili dotati di ascensore e -0,03 per gli immobili sprovvisti di ascensore.

Il saggio mercantile si esprime come saggio di variazione l tra il prezzo totale P_l del piano considerato ed il prezzo totale P_{l+1} del piano superiore e/o inferiore, sicchè:

$P_{l+1} = l \times P_l$ prezzo marginale di piano superiore

$P_{l-1} = P_l \times \frac{l}{1+l}$ prezzo marginale di piano inferiore

La caratteristica "servizio" definisce il prezzo marginale del locale igienico in base al costo di costruzione deprezzato in funzione della vetustà dello stesso rispetto alla vita utile, che si assume pari a 25 anni.

C= costo servizio

t= vetustà

n=vita utile

$p_{servizio} = C \times (1 - \frac{t}{n})$ prezzo marginale del servizio

I più attuali valori divulgati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riferiti al primo semestre del 2021, per la zona omogenea "B1 - centrale" di Gioia del Colle, entro la quale ricade il fabbricato in esame, rilevano, per abitazioni di tipo economico in normale stato conservativo, un minimo di 680€/mq ed un massimo di 950€/mq, per la media di 815€/mq.

ANALISI DEL SUBJECT E DEI COMPARABILI

Per la stima dell'abitazione la scrivente ha intrecciato i dati catastali con quelli della conservatoria, relativamente ad immobili in categoria catastale A/3, censiti al foglio di mappa 61. Sono state ricercate le compravendite rogitate nell'ultimo trimestre.

La consistenza superficiaria comparata è quella desunta dagli atti catastali per i comparabili e dalle misurazioni esperite in loco per gli immobili oggetto di valutazione.

Sono stati individuati tre comparabili, dopo aver acquisito ed analizzato quattro atti di compravendita:

Ciò posto, gli immobili oggetto di stima, "subject" presentano le seguenti caratteristiche:

SUBJECT

Appartamento in condominio sito in Gioia del Colle (Bari) alla via Giuseppe Angelillo n.17 (già via Ratto, indirizzo catastale vico Matto), posto al quarto ed ultimo piano senza ascensore, con accesso dalla porta a destra salendo le scale, composto da quattro vani e accessori, un balcone.

Locale di deposito al quinto piano del medesimo fabbricato, entro volume emergente sul lastrico solare, posto in aderenza al torrino scale, con accesso dal vano scala condominiale.

Fabbricato ultimato nel 1970, realizzato con nulla osta rilasciato nel 1968.

Dati catastali: Abitazione di tipo economico (categoria A/3): foglio 61, particella 3128 sub. 6, vico Matto, piano 4, categoria A/3, classe 3, vani 5, superficie catastale totale mq. 83, totale escluse aree scoperte mq 81, R.C. euro 451,90.

Locale di deposito (categoria C/2) entro volume tecnico al piano quinto ed ultimo, con accesso dal vano scala condominiale: foglio 61, particella 3128, sub.8, categoria C/2, classe 2, consistenza 3 mq, superficie catastale totale 4 m, rendita 7,59€

Le planimetrie catastali agli atti sono quelle d'impianto, presentate il 31.07.1972.

Consistenza: SUP 71,50mq; BAL 6,20mq; DEP 3,40mq.

I comparabili presentano le seguenti caratteristiche:

COMPARABILE A

Appartamento ad uso civile abitazione in condominio, in abitato di Gioia del Colle, con accesso dal civico 22 di via delle Fosse Ardeatine, posto al terzo piano con ascensore, con ingresso interno dalla porta di fronte salendo le scale, contraddistinto dal numero interno 5 composto da tre vani ed accessori; pertinenziale piccolo ripostiglio, posto sotto la seconda rampa delle scale, con ingresso dal pianerottolo della prima rampa di scale, della consistenza catastale di metri quadrati 3.

Il fabbricato di cui i beni in oggetto costituiscono porzioni è stato costruito in virtù ed in conformità di Licenza Edilizia n. 176 rilasciata dal Comune di Gioia del Colle in data 31 agosto 1968 (pratica n. 158/68), con autorizzazione di abitabilità a decorrere dal 15 ottobre 1980, registro abitabilità n. 18.

Tipo di dato: compravendita del 29.12.2021 della piena proprietà, rep.n.5261/4580 a rogito del notaio Annalisa Stasi, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 17.01.2022, reg.par.1696, reg.gen. 2168.

Dati catastali: nel catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al foglio 61, particella 5023, subalterni:

- 37, via Fosse Ardeatine n. 22, piano 3, interno 5, categoria A/3, classe 3, vani 4,5, superficie catastale mq. 96 (totale escluse aree scoperte mq. 92), rendita Euro 406,71;

- 32, via Fosse Ardeatine n. 22, piano T, categoria C/2, classe 5, consistenza mq. 3, superficie catastale mq. 3, rendita Euro 12,09.

Consistenza: SUP 87,00mq; BAL 12,62 mq; DEP 3,00 mq.

Prezzo di vendita: indicato nell'atto di compravendita: **100.000,00€**

COMPARABILE B

Appartamento in condominio, in abitato di Gioia del Colle, al sesto piano con ascensore, avente accesso condominiale dal civico 66 di via Armando Diaz, contraddistinto con il numero interno 12, con ingresso dalla porta a destra, per chi salendo per le scale, giunge sul pianerottolo, composta da ingresso/soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, due ripostigli, tettoia aperta ove trovasi un forno e terrazza.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto è stato costruito in virtù del Nulla Osta rilasciato dal Comune di Gioia del Colle in data 9 settembre 1967, pratica n. 67/1967 e successiva variante del 25 luglio 1969, con dichiarazione di abitabilità rilasciata dal medesimo Comune in data 14 ottobre 1969.

Per l'appartamento trasferito sono state presentate al Comune di Gioia del Colle:

- Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) in data 21 febbraio 2005, pratica edilizia n. 66/2005, per modifiche alla distribuzione interna e per realizzazione, sul terrazzo a livello, di una tettoia aperta su tre lati;

- Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) per Interventi di Edilizia Libera in data 29 febbraio 2016, protocollo n. 39/2016, per interventi di manutenzione straordinaria di cui all'art. 3, comma 1, lettera b) del D.P.R. n. 380/2001.

Tipo di dato: compravendita del 23.12.2021 della piena proprietà, rep.n. 1652/1285 a rogito del notaio Ottavia Spaziante, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 28.12.2021, reg.par.47894, reg.gen. 64196.

Dati catastali: Abitazione di tipo economico (categoria A/3): nel Catasto Fabbricati del Comune di Gioia del Colle, al foglio 61, particella 3698, subalterno 60 (già subalterno 21), via Armando Diaz n. 66, piano 6, interno 12, Categoria A/3, classe 4, vani 7,5, superficie catastale Totale mq. 143 escluse aree scoperte mq. 126, Rendita Catastale euro 794,05.

Ultima planimetria catastale agli atti presentata all'Agenzia delle Entrate nel 19.08.2020.

Consistenza: SUP 105,00mq; BAL 2,40 mq, TER COP 31,20 mq, TER 90,00mq.

Prezzo di vendita: indicato nell'atto di compravendita: **145.000,00€**

COMPARABILE C

Appartamento in condominio in abitato di Gioia del Colle, con accesso condominiale dal civico 56 di via Mergellina, posto al piano primo con ascensore, composto di quattro vani, cucina ed accessori, due balconi.

Fabbricato realizzato in virtù di licenza di costruzione rilasciata nel settembre 1967 e successivo in variante del 25 luglio 1969 (pratica edilizia numero 67/67).

Tipo di dato: compravendita del 15.12.2021 della piena proprietà, rep.n.137/101 a rogito del notaio Antonia Iannello, trascritto presso la Conservatoria di Bari il 16.12.2021, reg.par.46044, reg.gen.61717.

Dati catastali: Abitazione di tipo economico (categoria A/3): foglio 61, particella 3698, Sub 37, via Mergellina n. 56, piano primo, interno 1, categoria A/3, classe 4, vani 6, Rendita Catastale Euro 635,24.

Ultima planimetria catastale agli atti presentata nell'agosto 2020.

Consistenza: SUP 90 mq; BAL 8,75 mq;.

Prezzo di vendita: indicato nell'atto di compravendita: **87.000,00€**

PROCEDIMENTO DI STIMA

TABELLA DEI DATI

Prezzo e caratteristica	Compravendite			Subject S
	Unità A	Unità B	Unità C	
Prezzo totale PRZ (euro)	100.000,00	145.000,00	87.000,00	?
Data DAT (mesi)	2	2	2	0
Superficie principale SUP (mq)	87,00	105,00	90,00	71,50
Balconi BAL (mq)	12,62	2,40	8,75	6,20
Terrazzo a livello TER (mq)	0,00	31,20	0,00	0,00
Terrazzo coperto TCOP (mq)	0,00	90,00	0,00	0,00
Deposito DEP (mq)	3,00	0,00	0,00	3,40
Livello di piano LIV (n)	3	6	1	4
Servizi SER (n)	1	2	1	1

INDICI MERCANTILI

Indice e informazione	Importo
p(DAT)/PRZ (annuale)	0,00
p(BAL)/p(SUP)	0,25
p(TER)/p(SUP)	0,30
p(TCOP)/p(SUP)	0,15
p(DEP)/p(SUP)	0,35
p(LIV)/PRZ senza ascensore	-0,031
p(LIV)/PRZ con ascensore	0,01
Costo servizio a nuovo (euro):	6.000,00
- vetusta media (anni)	8
- vita media (anni)	20

Prezzo marginale	p(...) <i>A</i>	p(...) <i>B</i>	p(...) <i>C</i>
p(DAT) (euro/mese)	0,00	0,00	0,00
p(SUP) (euro/mq)	943,73	943,73	943,73
p(BAL) (euro/mq)	235,93	235,93	235,93
p(TER) (euro/mq)	283,12	283,12	283,12
p(TCOP) (euro/mq)	141,56	141,56	141,56
p(DEP) (euro/mq)	330,31	330,31	330,31
p(LIV) (euro/n)	-3.000,00	-17.400,00	-7.830,00
p(SER)(euro/n)	3.600,00	3.600,00	3.600,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Prezzo e caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C
PRZ (euro)	100.000,00	145.000,00	87.000,00
DAT (mesi)	0,00	0,00	0,00
SUP (mq)	-14.627,80	-31.614,92	-17.458,98
BAL (mq)	-1.514,68	896,54	-601,63
TER (mq)	0,00	-8.833,30	0,00
TCOP (mq)	0,00	-12.740,34	0,00
DEP (mq)	132,12	1.123,04	1.123,04
LIV (n)	-3.000,00	-17.400,00	-7.830,00
SER(n)	0,00	-3.600,00	0,00
Prezzi corretti (euro)	80.989,64	72.831,02	62.232,43

RECONCILIATION E STIMA

Stima Unità S (euro) = **72.017,70** euro

VALORE DI STIMA DEI BENI N.1 E N.2 E VALORE A BASE D'ASTA

Il valore di mercato stimato per i cespiti in trattazione, nello stato di fatto nel quale si trovano all'attualità, all'esito dell'applicazione del market approach è pari a : **72.017,70€**.

Considerata la tipologia di vendita alla quale detti beni sono destinati, si applica la riduzione del 15% richiesta nei quesiti sottoposti al perito stimatore.

Il valore a base d'asta è pari a **61.215,00€**.

VALORE DI STIMA	72.017,70
DEPREZZAMENTI	
Rischio assunto per mancata garanzia da vizi	15%
TOTALE DEPREZZAMENTO	10.802,65
VALORE A BASE D'ASTA	61.215,04

TABELLA DI SINTESI

Il quesito n.10) sottoposto al ctu chiede la determinazione della superficie commerciale, del valore al metro quadrato e del valore complessivo dei cespiti pignorati.

Posto che, ai fini della stima, la scrivente ha determinato le consistenze come specificato nel paragrafo "criterio di valutazione", in merito alla risposta al quesito n.10 si farà riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138, allegato C, che assume il metro quadrato di superficie catastale quale unità di misura della consistenza degli immobili urbani a destinazione ordinaria. Si assume la superficie così determinata come superficie commerciale.

Identificativo corpo	Sup.comm. mq	Valore unitario €/mq	Quota in vendita	Valore di stima €
Bene n.1 Abitazione di tipo economico in Gioia del Colle (Bari) via Giuseppe Angelillo n.17 piano 4	83,00	827,79	100%	68.706,54
Bene n.2 Locale di deposito in Gioia del Colle (Bari) via Giuseppe Angelillo n.17 piano 5	4,00	827,79	100%	3.311,16
Totale	87,00			72.017,70

INFORMAZIONI UTILI PER L'ACQUIRENTE

L'amministratore del condominio di via Giuseppe Angelillo, il geom. Pietro Donvito ha fornito le seguenti informazioni sugli immobili pignorati:

- i millesimi di proprietà ai quali afferiscono i due cespiti pignorati sono complessivamente 98,10, con la precisazione che nelle tabelle millesimali il vano deposito di quinto piano non risulta separato dall'abitazione di quarto piano;
- la quota condominiale ordinaria è pari a 40,00€/mese, comprensiva dei consumi idrici, salvo conguaglio di fine esercizio;
- alla data del 16 febbraio 2022 risultano regolari i pagamenti delle quote fino a dicembre 2021 compreso;
- i pagamenti delle quote condominiali del 2020 sono regolari;
- per l'anno 2021 è stato redatto bilancio consuntivo che deve essere ancora approvato e dal quale risulta un debito a carico del sig. _____ pari a 305,40€;

- al 16 febbraio 2022 non sussistono contenziosi giuridici che vedono coinvolto il condominio;
- il condominio ha deliberato interventi di efficientamento energetico (superbonus 110%⁹ che si prevede debbano aver inizio nei prossimi mesi;
- da prospetto riepilogativo di riparto delle spese di efficientamento energetico, risulta a carico del soggetto debitore il complessivo importo di 2.272,83€, non ancora versato.

NOTA DI DEPOSITO

La scrivente conclude qui il proprio elaborato, avendo assolto il proprio mandato.

Deposita telematicamente in data odierna la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, unitamente ai seguenti allegati.

- All.n.1: Report fotografico;
- All.n.2: mappa catastale e visura in catasto terreni del fg.61, p.lla 3128;
- All.n.3: bene n.1-visura catastale, planimetria catastale
- All.n.4: bene n.1-rilievo dello stato dei luoghi
- All.n.5: bene n.2- visura catastale, planimetria catastale
- All.n.6: atto di compravendita
- All.n.7: titolo abilitativo edilizio del fabbricato;
- All.n.8: mail del 16.02.22 dell'amministratore del condominio di via Angelillo 17
- All.n.9. quotazioni OMI
- All.n.10. dati catastali in formato .rtf
- All.n.11. perizia versione privacy

Gli atti di compravendita reperiti ai fini della stima con MCA sono disponibili per la consultazione presso lo studio della scrivente, previo appuntamento.

La "ceck list conservatoria" è stata versata telematicamente nel fascicolo processuale dal custode giudiziario unitamente al verbale di primo accesso.

In merito alla titolarità dei cespiti in trattazione si rimanda alla lettura del paragrafo "Titolarietà dei beni" di pagina 4.

Bari, li 01/03/2022

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Fiorentino Rossella

RIEPILOGO DEL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Bene n.1 – Abitazione di tipo economico al quarto ed ultimo piano senza ascensore, composto da quattro vani, bagno, cucina, ripostiglio, un balcone, facente parte di un più ampio fabbricato ultimato nel 1970, ubicato in abitato di Gioia del Colle (Bari), alla via Giuseppe Angelillo (già via Ratto, catastalmente vico Matto), con accesso dal vano scala condominiale al civico numero 17.

Censito nel NCEU del comune di Gioia del Colle (Bari) al fg.61, particella 3128, subalterno 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 83 mq, totale escluse aree scoperte 81 mq; rendita 451,90€.

Ai sensi del vigente PRG l'immobile ricade in zona tipizzata B1.

Immobile regolare dal punto di vista edilizio, urbanistico e catastale.

E' oggetto di pignoramento la quota di proprietà dell'intero.

Bene n.2 – locale di deposito di altezza interna pari a 2,10 m, ubicato al quinto piano senza ascensore, entro volume adiacente al torrino del vano scala, con accesso dal vano scala condominiale, al civico 17 di via Giuseppe Angelillo in abitato di Gioia del Colle (Bari).

Censito nel NCEU del comune di Bari al fg.61, p.lla 3128, sub.8, categoria C/2, consistenza 3 mq, superficie catastale 4 mq, rendita 7,59€.

Prezzo a base d'asta della piena proprietà: € 61.215,00€

**SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 171/2021 DEL R.G.E.**

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 61.215,00

Bene N° 1 -Abitazione di tipo economico			
Ubicazione:	Gioia del Colle (BA) – via Giuseppe Angelillo n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Abitazione in condominio in zona semicentrale dell'abitato di Gioia del Colle	Superficie Catastale totale	83 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Abitazione di tipo economico al quarto ed ultimo piano senza ascensore, composto da quattro vani e accessori, facente parte di un più ampio fabbricato ultimato nel 1970, ubicato in abitato di Gioia del Colle (Bari), alla via Giuseppe Angelillo (già via Ratto, catastalmente vico Matto), con accesso dal vano scala condominiale al civico numero 17.		
Bene N° 2 -locale di deposito			
Ubicazione:	Gioia del Colle (BA) – via Giuseppe Angelillo n.17		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Vano tecnico di pertinenza del bene n.1, facente parte di fabbricato condominiale in zona semicentrale dell'abitato di Gioia del Colle	Superficie Catastale totale	3 mq
Stato conservativo:	Mediocre		
Descrizione:	Locale di deposito di altezza interna pari a 2,10m al quinto piano senza ascensore, in adiacenza al torrino del vano scala condominiale, con accesso dal civico 17 di via Angelillo n.1, in abitato di Gioia del Colle (Bari).		