

Esecuzione immobiliare RGE n. 446/2023

Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., mandataria Iqera Italia S.p.a – contro – [REDACTED]

autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI			
Giudice Istruttore Dott.ssa Marisa Attollino			
RICORRENTE		RESISTENTI	
Banca Nazionale del Lavoro S.p.a., mandataria Iqera Italia S.p.a		[REDACTED]	
Avv.ti	Avv. Magno Graziana	Avv.	Avv. Francesca Greblo
Relazione peritale		Note:	
n. doc.	P3-d3-2024		

RELAZIONE TECNICA

Premesso

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, veniva nominata esperta con provvedimento del 18/01/2024 dalla **Dott.ssa Marisa Attollino** per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 25/01/2024 inoltrava modulo di giuramento con modalità telematica;
- che l'inizio delle operazioni peritali è avvenuto, previa convocazione, con il primo sopralluogo, il giorno 15 febbraio 2024 alle ore 15.30 presso l'immobile oggetto di valutazione in Bari Palese al Vico XII di Corso Vittorio Emanuele;
- che nel luogo dell'incontro era presente oltre alla sottoscritta ed al Custode Giudiziario – Avv. Maria Benedetto -, il convenuto [REDACTED]
- che in detta circostanza lo scrivente poté effettuare un rilievo fotografico e metrico degli interni e degli esterni;
- che di suddetto sopralluogo veniva redatto regolare verbale di accesso che pure si allega alla presente Relazione.
- che lo scrivente ha altresì provveduto ad accedere in data 08.04.2024 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, oltre che acquisita certificazione di Stato Civile.

Tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, lo scrivente ha provveduto a redigere la relazione di stima richiesta dal Sig. G.E., avendo cura per comodità del lettore di suddividere la presente relazione in più parti nel modo di seguito elencato.

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

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

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

- Il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La medesima certificazione riporta gli estremi dei titoli di provenienza sino ad un atto di acquisto



- derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Riporta altresì gli estremi catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore precedente non ha depositato lo stralcio della mappa catastale attuale (relativo al giorno del rilascio del documento), così come l'estratto catastale storico (relativo al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni) e la planimetria catastale aggiornata; queste tutte, sono state acquisite dallo scrivente.
 - Non avendo il creditore precedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla produzione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bari; pertanto, riceveva certificazione in data 19.03.2024 di estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, anno 2003 n. 10 parte 2° – serie 10, volume n. 00001, senza annotazioni.

2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in abitato di Bari Palese, al primo e secondo piano di una palazzina di non recente costruzione sita al Vico XII di Corso Vittorio Emanuele (con cui confina a Ovest), angolo Corso Vittorio Emanuele (con cui confina a Nord); confina altresì a Sud con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 376 ed a Est con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 3259.

Trattasi di un edificio a due piani fuori terra oltre il piano copertura, edificato in epoca antecedente all'anno 1967, più in dettaglio è stato possibile accertare che trattasi di abitazione edificata in sopraelevazione in forza di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella tornata del 10.03.1952.

Più precisamente, trattasi di un'abitazione indipendente posta al primo piano – con sovrastante terrazza esclusiva - del corpo di fabbrica in precedenza descritto, con accesso dal civico n. 2/a del Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, costituito da tre vani ed accessori (tinello, due vani letto, ingresso, disimpegno, cucinino, bagno). Dispone altresì di ingresso autonomo e scala indipendente per la salita al piano, con accesso dal civico 2/A di Vico XII di Corso Vittorio Emanuele.

In Catasto Fabbricati l'appartamento è identificato al Comune di Bari, Sezione Palese, al foglio n. 1,



particella n. 374, subalterno n. 3, Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, 2/A, piano 1, Cat. A/3, classe 4°, vani n. 5,0, R.C. € 658,48.

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

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La superficie coperta lorda della predetta unità immobiliare è pari a circa mq. 92, quella scoperta pari a circa mq. 8 per balconi e a circa mq. 72 di terrazzo; l'altezza interna dei vani principali di primo piano è pari a ml. 3,47.

L'edificio in cui ricade l'immobile in narrativa non è di recente costruzione ed alla visita è risultato in mediocre stato di conservazione e manutenzione. Tale immobile risulta realizzato a struttura mista in muratura portante in tufi di grande spessore e con solai piani in latero cemento. Le facciate esterne sono rifinite da intonaco tinteggiato. Le pareti e soffitti interni dell'alloggio sono intonacati e tinteggiati con pittura. La pavimentazione interna degli ambienti principali è in ceramica monocottura; il rivestimento del servizio igienico e del cucinino in ceramica smaltata, l'androne e le scale sono rivestite in pietra. Gli infissi esterni per finestre e portefinestre sono in alluminio anodizzato, le porte interne sono in legno. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma che tuttavia – alla visita – non risultava in esercizio; in alternativa, risulta presente una stufa alimentata a pellet e n. 2 unità singole di climatizzazione per ambiente. L'impianto elettrico non è adeguato alla normativa vigente. Nel bagno sono presenti vaso, lavabo, bidet e doccia.

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

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

All'atto della visita sono state accertate alcune minime difformità interne – quali la



demolizione di un accessorio per ampliamento interno del cucinino, oltre allo spostamento del muro divisorio della camera da letto principale per ampliamento della medesima e formazione dell'antistante disimpegno -. Di tale intervento non è stato reperito alcun provvedimento edilizio, tuttavia, per questo, è possibile a posteriori proporre Comunicazione Attività Libera Asseverata a Sanatoria – ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i.- per legittimazione del realizzato.

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

Ambiente	Superficie netta (mq)
Tinello	13,80
Camera 1	18,60
Camera 2	14,40
K.K.	7,60
Disimpegno	6,80
Bagno	3,70
Ingresso	<u>6,00</u>
Totale superficie netta	70,90 mq

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

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

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

Dall'accesso al Comune di Bari, è stato possibile accertare che trattasi di abitazione edificata in sopraelevazione – su piano terra esistente - in forza di parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale espresso nella tornata del 10.03.1952; quindi si ipotizza la conclusione della costruzione entro l'anno 1955.



Nel fascicolo edilizio reperito, è altresì presente il grafico di progetto; lo stato dei luoghi differisce lievemente rispetto alla planimetria in atti al Comune. La legittimazione edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della presente relazione dovrà quindi passare attraverso la presentazione al SUE del Comune di Bari di una Comunicazione di Inizio Attività a Sanatoria – ai sensi dell'art. n. 37 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i. – il cui onere, comprensivo della sanzione amministrativa di Euro Mille/00 e delle competenze professionali integrate degli oneri fiscali e previdenziali, si assume complessivamente e forfettariamente pari ad Euro Duemilacinquecento/00 (€ 2.500,00).

Nel vigente PRG l'edificio in oggetto ricade nell'abitato del Comune di Bari in Zona Aree di rinnovamento urbano di tipo B7.

5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Bari, Sezione Palese, al foglio n. 1, particella n. 374, subalterno n. 3, Vico XII di Corso Vittorio Emanuele, 2/A, piano 1, Cat. A/3, classe 4°, vani n. 5,0, R.C. € 658,48, in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED], prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] nata a [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

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

Con riferimento agli obblighi di legge in materia, si è provveduto ad acquisire dall'Esecutato



copia dell'Attestazione di Prestazione Energetica in suo possesso, redatta dall'Ing. Giuseppe Amoia in data 22.05.2015 e quindi tutt'ora efficace.

6. VERIFICA INTESTAZIONE

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in questione è intestata in ditta [REDACTED] nato a [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni e [REDACTED] prop. per 1/2 in regime di comunione dei beni.

Tale intestazione riflette quella presente in Conservatoria Immobiliare a far data dal momento dell'acquisto, corrispondente al 04.04.2008, quindi antecedente alla data del 13.10.2023, di notifica del pignoramento.

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

7. VERIFICA PROVENIENZA BENE

L'unità immobiliare in questione è pervenuta legittimamente agli attuali proprietari in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Arturo della Monica in Bari in data 04.04.2008, repertorio n. 74319/13694, registrato a [REDACTED] al n. 8275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 11.04.2008 ai n. 10886 e 16695, in favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED], coniugi in regime di comunione dei beni e contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 di piena proprietà, ad esso pervenuto in forza di rogito notarile del Notaio Vincenzo Tarsia di Bitritto in data 02.08.1982, registrato a Bari l'11.08.1982 al n. 17071, trascritto in Bari il 07.08.1982 ai n.ri 24964 e 21212.

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 con atto a rogito del Notaio Arturo della Monica in Bari in data 04.04.2008, repertorio n. 74320/13695, registrato a Bari il 10.04.2008 al n. 8274 in favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 11.04.2008 ai n. 3194 e 16696. Importo



Euro Centosettantamila/00 (€ 170.000,00);

- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Unep Corte d'appello di Bari, repertorio 8643 del 17/10/2023, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 15.11.2023 ai n.ri 41239 e 54105, in danno di [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma. Importo precetto Euro Centocinquantaseimilatrecentoquarantotto/30 (€ 156.348,30).

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 € 134.960,00 (Euro Centotrentaquattromilanovecentosessanta/00). Tanto, con particolare riguardo alla ubicazione, all'altezza di piano, alla mancanza di ausili al superamento dell'altezza.

Quanto sopra determinato applicando alle rispettive superfici coperte lorde in precedenza indicate, il prezzo minimo di € 1.400,00/mq. (Valori OMI 1° Sem. 2023) riferito alla superficie ragguagliata, corrispondente a mq. 96,40, così determinata:

- Superficie coperta lorda: mq. 92,00 x 1,00 = mq. 92,00
- Superficie balconi: mq. 8,00 x 0,10 = mq. 0,80
- Superficie terrazza: mq. 72,00 x 0,05 = mq. 3,60

b. VALORE DI RENDITA

Esperite le opportune indagini e con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditività annua delle unità immobiliari in oggetto pari a € 4.800,00 (canone di locazione di € 400,00 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 € 91.200,00.

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

- Valore di mercato: € 134.960,00

- Valore di rendita: € 91.200,00

TOTALE € 226.160,00

€ 226.160,00 / 2 = € 113.080,00

Il valore innanzi determinato dovrà essere detratto dei costi occorrenti per la procedura di accertamento di conformità per abusi interni e contestuale atto di aggiornamento catastale, rispettivamente determinati in € 2.500,00 e € 700,00. Ne deriva un valore adeguato pari ad Euro Centonovemilaottocentottanta/00 (€ 109.880,00).

Infine, il sopra indicato valore viene abbattuto forfetariamente del 15% - come richiesto dall'Onorevole Signor Giudice - al netto degli oneri tributari, di garanzia su vizi occulti nonché su eventuali spese insolute. Ne deriva quindi il valore finale di stima pari a € **Novantatremilatrecentonovantotto/00** (Euro **93.398,00**).

10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

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

11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI

La divisione in unità immobiliari indipendenti ed autosufficienti non risulta ipotizzabile; quanto sopra in dipendenza delle caratteristiche planimetriche e dimensionali dell'unità



immobiliare. Va puntualizzato altresì l'impatto della non economicità delle predette opere, rispetto poi al valore finale di mercato di una tale unità immobiliare, come in precedenza determinato.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento della visita l'appartamento risultava occupato dalla [REDACTED], in possesso di regolare contratto di locazione scadente nel 2024, sottoscritto con gli esecutati.

13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

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

14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

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



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

Cassano delle Murge, li 09.05.2024.

In fede

Arch. Marzia Basile

ALLEGATI

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

