

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott.ssa Marina CAVALLO**

\*\*\*\*\*

Proc. n. [REDACTED]/2023 Reg. Gen. Esec.

Promosso da **BARCLAYS BANK IRELAND PLC** **mandante procedente**

In danno di [REDACTED] **debitrice esecutata**

**CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 12**

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è indicato da n. 1 particella catastale come riportato nella certificazione notarile presentata dal creditore (ved. **ALLEGATO 1**) redatta del notaio Carlo Biotti in Milano del 17 maggio 2023. Esso consiste all'attualità in **un immobile in Conversano (BA) censito al N.C.E.U. al Fg. [REDACTED] particella [REDACTED] subalterno [REDACTED], consistente in 4,5 vani alla Via [REDACTED], piano terra, piano interrato e lastrico solare.**

\*\*\*\*\*

**AVVERTENZA**

Si segnala che l'immobile presenta delle difformità rispetto alla planimetria del progetto approvato dal Comune di Conversano; pertanto è possibile prevedere la regolarizzazione attraverso un accertamento di conformità aggiornando sia il prospetto principale che la distribuzione interna dell'unità abitativa presso il SUE di detto Comune, nonché presso N.C.E.U.; per sanare tale situazione si deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa **€7.500,00**. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il Giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

**1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE**

L'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare, lo riporta al **Comune di Conversano (BA) al foglio di mappa ■ part. ■ sub. ■ cat. A4 classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie totale 112 mq<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte mq<sup>2</sup>106, Rendita € 232,41** (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 2**), in Via ■, intestato a ■ (Proprietà per 1/2), con diritto di uso 1/1, e ■ (Proprietà per 1/2).

Esso è un intero edificio indipendente inserito nell'isolato di detta via, risalente al 1956 come si evince dal Mod. 55, data di inserimento nel Catasto Fabbricati della particella (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 2**). L'accesso dell'immobile è dal civico n. ■ della Via ■, (ved. Foto nn.1-2 dell'Elaborato Fotografico **ALLEGATO n.3**) ed è costituito da:

- **un piano terra** composto da ingresso, soggiorno cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e un cavedio, che funge da vano tecnico e lavanderia, con annesso piccolo soppalco,
- **un piano seminterrato** composto da due vani comunicanti,
- **un lastrico solare.**

Le tre superfici sono collegate da una scala interna. Il tutto come riportato nell'Elaborato Planimetrico (**ALLEGATO 4**).

Detto edificio è sito nel centro di Conversano (BA) a pochi passi dal centro e confina a Nord con la particella ■, ad Est con la particella n. ■, a Sud con la particella ■ e ad Ovest con Via ■, come riportato nello stralcio di mappa in **ALLEGATO 2**.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE**

L'immobile oggetto della presente perizia si presenta come segue: l'accesso all'immobile avviene dal n. civico ■ della via ■ in Conversano e attraverso un ingresso si accede sulla sinistra al vano soggiorno-cucina (cfr. **Foto n.4** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**), dal quale si entra nella zona notte composta da un piccolo disimpegno, una camera da letto (cfr. **Foto n.5** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**), un bagno (cfr. **Foto n.6** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**) e una seconda camera

da letto con bagno annesso (cfr. **Foto nn.7-8-9** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**), dalla quale si accede al cavedio (che funge anche da vano tecnico e lavanderia). Quest'ultimo ha un annesso ripostiglio sul quale vi è un piccolo soppalco ad uso deposito.

Al piano seminterrato si accede da una scala posta all'ingresso dell'immobile (cfr. **Foto nn.10-11** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Questa superficie è composta da due vani (cfr. **Foto nn.12-13** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Al lastrico solare si accede dalla stessa scala posta all'ingresso dell'immobile (cfr. **Foto n.3-14** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Nel lastrico solare è presente, oltre alla copertura del cavedio, un balcone con affaccio sulla Via ■, evidentemente predisposto in previsione della possibilità di una successiva sopraelevazione (cfr. **Foto nn.1-15-16-17** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Il tutto come risulta dall'**Elaborato Planimetrico** predisposto dalla scrivente in **ALLEGATO 4**.

Lo stato manutentivo complessivo dell'immobile è regolare e coerente con la manutenzione ordinaria. Esso è pavimentato con ceramica monocottura, battiscopa, le pareti sono intonacate a civile liscio; le porte interne sono in legno; gli infissi esterni sono in anticorodal color legno con vetrocamera, gli elementi riscaldanti in ghisa, eccezion fatta per il termo arredo posto in bagno, la scala di accesso e il ballatoio al piano del lastrico solare sono rivestiti in legno, la porta d'ingresso è in anticorodal e vetro temperato. L'impianto elettrico è dotato di quadro elettrico, il riscaldamento è autonomo dotato di caldaia e termostato (cfr. **Foto n.18-19** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Nel vano tecnico è posizionata la caldaia il cui funzionamento, alla data del primo accesso, non è stato possibile verificare poiché in manutenzione, così come riferito verbalmente dalla debitrice che attualmente ha il possesso dell'immobile. E' presente impianto di allarme e citofonico (cfr. **Foto n.19** dell'Elaborato fotografico **ALLEGATO 3**). Presenti il collegamento alla rete di fornitura di corrente elettrica, alla rete di gas metano e alla rete dell'acqua potabile e fognaria.

In più punti del piano terra, è stata constatata la presenza di fenomeni di risalita



seguente storia ipotecaria dell'immobile:

- Trascrizione del 24/05/2004 [REDACTED] Atto per causa di morte, **Certificato di denunciata successione;**
- Trascrizione del 04/01/2005 [REDACTED] del notaio Carla Pepe [REDACTED] del 10/12/2004 **Compravendita;**
- Trascrizione del 13/12/2006 [REDACTED] Atto per causa di morte, **Certificato di denunciata successione;**
- Trascrizione del 20/04/2007 [REDACTED] del notaio Denora Francesco [REDACTED] del 12/04/2007 – **Compravendita;**
- Trascrizione del 27/04/20011 [REDACTED] del notaio Reboli Francesco [REDACTED] del 21/04/2011 – **Compravendita** (cfr. atto di compravendita **ALLEGATO 7);**
- Iscrizione del 27/04/2011 [REDACTED] del notaio Reboli Francesco [REDACTED] del 21/04/2011 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- Trascrizione del 20/04/2021 [REDACTED] Tribunale di Bari rep. [REDACTED] del 26/05/2016 – **Atto giudiziario – Provvedimento temporaneo ed urgente con assegnazione della casa familiare (cfr. ALLEGATO 8);**
- Trascrizione del 14/03/2023 [REDACTED] Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bari rep. [REDACTED] – **Atto esecutivo cautelare – verbale pignoramento immobili.**

Si evidenzia che nella certificazione notarile in **ALLEGATO 1**, “*Si segnala che:*

- *verrebbe a mancare, per la corretta continuità delle trascrizioni, le formalità di accettazione in morte di [REDACTED] deceduto il 07/03/1993 e di [REDACTED] deceduta il 17/10/2023*
- *nella sopra citata nota di trascrizione all' Agenzia del Territorio di Bari il 24/05/2004 ai n.ri [REDACTED] della dichiarazione di successione in morte di [REDACTED] [REDACTED], sopra generalizzata è stata erroneamente indicata la quota di 1/1”*

In merito all'esistenza di ulteriori gravami, l'immobile non è soggetto a spese condominiali, essendo una costruzione indipendente.

#### **5. STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO**

L'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Conversano (BA) in Via ■, intestato a ■ (Proprietà per 1/2), con diritto di uso 1/1, e ■ (Proprietà per 1/2) è costituito da tre superfici: un piano terra, un seminterrato e un lastrico solare.

Esso ricade nella zona di PRG del Comune di Conversano, **B1 zona di completamento**.

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.); si determina come valore unitario medio pari a:

- **€/mq 680,00**, (€/mq.800,00 -15%) compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2023 - 1° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 9**):

Provincia: Bari

Comune: CONVERSANO

Fascia/zona: Centrale/ vie Bari/Acqui, Verdi, Tre Pergole

Codice zona: B1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1350	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	850	1100	L

#### FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, si procede alla valutazione del **lotto di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

#### VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

##### **LOTTO N.1: Intero fabbricato terratetto composto da piano terra, piano seminterrato e lastrico solare**

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Conversano (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 84,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Appartamento al piano terra	mq.65,20	1,00	mq. 65,20	1
Deposito al piano seminterrato	mq.36,20	0,50	mq. 18,10	1
Lastrico solare	mq.71,20	0,10	mq. 0,71	1
<b>TOTALE superficie convenzionale</b>	<b>Mq.172,60</b>		<b>mq. 84,01</b>	

Si passa quindi alla determinazione del **Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Conversano (BA) alla Via ■**

E' necessario tuttavia, a modesto parere della scrivente, tenere in considerazione lo stato di possesso del bene, essendo stato assegnato con provvedimento temporaneo ed urgente con assegnazione della casa familiare (cfr. **ALLEGATO 8**).

Pertanto il **Valore di Stima dell'immobile** alla data della vendita dovesse risultare libero sarà pari a:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Intero fabbricato terracielo in Conversano (BA) in Via ■ ■ piano terra piano seminterrato e lastrico solare	mq. 84,00	€/mq.680,00	€57.120,00	€ 57.120,00
<b>Totale Valore di Stima</b>				<b>€. 57.120,00=</b>

Il **Valore di Stima dell'immobile** alla data della vendita se dovesse risultare in possesso della sig.ra ■, e pertanto occupato, necessita del calcolo del diritto di abitazione. Tale rendita viene chiamata "posticipata" in quanto riferita alla fine del periodo e "temporanea" perché composta da un numero limitato di rate. Pertanto il valore attuale sarà pari:

$$V_a = R \times [1 - (1 + i)^{-n}] / i, \text{ dove:}$$

$V_a$  = valore attuale, al tempo iniziale;

R= rendita;

i= tasso di interesse legale;

n= numero rate costanti ed anticipate.

Essendo  $R = V_p \times i$ , dove  $V_p$  è il valore della piena proprietà, si ottiene la formula:

$$V_{ob} = V_p \times [1 - (1 + i)^{-n}] / i,$$



dove  $V_{ab}$  è il valore attuale al tempo 0 del diritto di abitazione di n anni con tasso di interesse legale  $i$ , riferito al valore della piena proprietà  $V_p$ . L'intervallo di tempo intercorrente tra l'età attuale della figlia e il compimento dei 30 anni è di 17 anni, mentre l'attuale tasso di interesse legale vigente è pari al 2,5% (Decreto MEF del 29.11.2023). Applicando tali valori si ottiene:

$$V_{ab} = €57.120,00 \times [1 - (1+2,5\%)^{-17}] = €37.538,00.$$

Il valore così determinato, così come imposto dalla legge, risulta inferiore al corrispondente valore riferito al diritto di abitazione vitalizio.

In definitiva, il valore dell'immobile gravato di diritto di abitazione in favore del coniuge assegnatario della casa coniugale e collocatario di prole, è pari a:

$$V = €57.120,00 - €37.538,00 = € 19.582,00$$

E in cifra tonda sarà pari a :

**Totale Valore di Stima                    €. 19.580,00=**

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

#### **FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA**

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano i seguenti gravami per i due lotti in precedenza descritti, ovvero:

**Immobile sito nel Comune di Conversano (BA) al foglio di mappa ■ part. ■ sub. ■ cat. A4 Classe 3 Consistenza 4,5 vani, superficie totale 112 mq<sup>2</sup>, totale escluse aree scoperte mq<sup>2</sup>106, Rendita € 232,41.**

- Iscrizione del 27/04/2011 ■ del notaio Reboli Francesco Rep. ■ del 21/04/2011 – **Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario;**
- Trascrizione del 20/04/2021 ■ Tribunale di Bari rep. ■ del 26/05/2016 – Atto giudiziario – **Provvedimento temporaneo ed urgente con assegnazione della casa familiare (cfr. ALLEGATO 8);**

- Trascrizione del 14/03/2023 ■ Ufficiale giudiziario del Tribunale di Bari rep. ■ del 10/02/2023 – Atto esecutivo cautelare – **verbale pignoramento immobili.**

#### **STATO DI POSSESSO DEL BENE**

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta **attualmente assegnato alla sig.ra ■** così come riportato nel **Provvedimento temporaneo ed urgente con assegnazione della casa familiare in ALLEGATO 8.**

#### **CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE**

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. ■/2023:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile del notaio Carlo Biotti in Milano, in atti resa ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a seguito dell'esperito sopralluogo del 9 novembre 2023 (ved. **ALLEGATO 10**) eseguito insieme all'avv. Marianna Lenato, custode giudiziario nominato, e per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, , che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e che lo stesso risulta **occupato dal debitore;**
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità del bene, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2023 - 1° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO n.9**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

#### **D E T E R M I N A**

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità del:

- **LOTTO n.1: immobile in Conversano (BA) censito al N.C.E.U. al Fg. ■ particella ■ subalterno ■, consistente in 4,5 vani alla Via ■, piano terra, piano interrato e lastrico solare**, intestato a ■ (Proprietà per 1/2), con diritto di uso 1/1, e ■ (Proprietà per 1/2) è stimato:
  - **se libero** pari a **€ 57.120,00=** (diconsi Euro Cinquantasettemilacentoventi/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.;
  - **se occupato** pari a **€. 19.580,00=** (diconsi Euro Diciannovemilacinquecentottanta/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..

\*\*\*\*\*

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Marina Cavallo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 31 gennaio 2024

L'ESPERTO STIMATORE

(ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

**ELENCO ALLEGATI (N.13)**

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del notaio Carlo Biotti in Milano
- ALLEGATO 2** Documentazione catastale (visura storica, planimetria agli atti, planimetria regressa, estratto di mappa, mod.55)
- ALLEGATO 3** Elaborato fotografico consistente in nn. 21 fotografie
- ALLEGATO 4** Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 5** Documentazione acquisita presso l'Archivio storico del Comune di Conversano
- ALLEGATO 6** Ispezione ipotecaria del 06/11/2023
- ALLEGATO 7** Atto di compravendita del notaio Reboli Francesco Rep. ■ del 21/04/2011
- ALLEGATO 8** Provvedimento temporaneo ed urgente con assegnazione della casa familiare del 26/05/2016
- ALLEGATO 9** Quotazione di mercato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2023- 1° semestre
- ALLEGATO 10** Verbale di primo accesso del 9 novembre 2023
- ALLEGATO 11** Check list sistema conservatoria
- ALLEGATO 12** Schema di Bando

**-FINE-**