

STUDIO TECNICO

Dott. Ing. Salvatore Carannante

Bari, 20 Gennaio 2022

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Espropriazione Immobiliare n° 168/2020

Promossa da :

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Marisa Attollino

C.T.U. : Dott. Ing. Salvatore Carannante – Via Calefati n° 177 – 70122 – BARI

Email : studio.sc@alice.it

PEC : salvatore.carannante3196@pec.ordingbari.it

Data : 20 Gennaio 2022



INDICE

1. **PREMESSA**
2. **DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**
3. **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
4. **ESPLETAMENTO DEL MANDATO**
5. **STIMA DELL'IMMOBILE**
6. **SINTESI E DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA**

Allegati :

Allegato 1 : Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

Allegato 2 : C. E. n° 27 , del 09/03/1982 , Planimetria Catastale del 10/03/2021

Allegato 3 : Verbale di sopralluogo del 28/12/2021

Allegato 4 : Richiesta di proroga del CTU

Allegato 5: Relazione Ipocatastale Ventennale – Iscrizioni Ipotecarie Aggiornate

Allegato 6 : Pianta dell'immobile al 28/12/2021

Allegato 7 : Documentazione fotografica



1. PREMESSA

Con provvedimento del 14/07/2020 , il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato il sottoscritto Dott. Ing. Salvatore Carannante , con studio in Bari alla Via Calefati n° 177 e iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 3196 , esperto per la stima dell'immobile nella procedura esecutiva in oggetto .

In data 15/07/2020 è stata inviata notifica al C.T.U. per l'accettazione dell'incarico e la data della fissazione della prima udienza di composizione delle parti , nomina del Custode nella persona dell' Avvocato Daniela Santoro . Nella procedura esecutiva si richiede la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento , pertanto la presente relazione viene redatta allo scopo di esaminare le caratteristiche del medesimo e stimare il valore più probabile di mercato , in risposta ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore .

L'udienza di comparizione delle parti e gli adempimenti ex. Art. 569C.P.C.. è stata fissata in data 20/05/2021 alle ore 9.00 , pertanto il deposito della relazione deve avvenire almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina .

In ottemperanza all'incarico ricevuto , in accordo con il Custode della procedura Avvocato Daniela Santoro si è proceduto alla comunicazione (pec inviata dal custode in data 21 Luglio 2020) per dare inizio alle operazioni peritali in data 04/08/2020 alle ore 16,00 , tramite accesso diretto all'immobile pignorato , ubicato in Adelfia (BA) alla via Vittorio Emanuele n. 243 , (ved. Allegato 1) .

Al sopralluogo del 04/08 erano presenti soltanto il custode e la Signora , il civico n. 243 risultava chiuso e la sagoma in pianta del manufatto non affatto corrispondente alla piantina catastale in possesso , nella circostanza il sottoscritto CTU ha potuto rilevare un errore relativo al numero civico attribuito all'immobile pignorato, infatti il manufatto esistente al civico n.245 , corrispondeva esattamente alle indicazioni catastali .

A seguito di ulteriori accertamenti il custode ha provveduto in data 06/08/2020 a comunicare al G.E. l'errore riscontrato , successivamente a tali eventi alla data del 16/07/2021 al Tribunale di Bari è stata depositata la rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare, per l'immobile sito in Adelfia (BA) in via Vittorio Emanuele al civico n. 245 .

2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene sottoposto a pignoramento immobiliare e per il quale viene richiesta la valutazione allo scrivente, consta in un appartamento sito a piano rialzato nel Comune di Adelfia (BA) , alla via Vittorio Emanuele n.245 , con due porte di ingresso del tipo blindato , di cui quella principale collocata su via V. Emanuele , mentre quella di accesso al vano cucina è ubicata su



via A. Diaz n. 126 , tramite un vano scala che conduce anche al lastrico solare sovrastante la proprietà .

L'immobile in pianta è composto da quattro vani oltre al bagno , dal vano cucinino collegato alla zona pranzo e dal vano di disimpegno centrale , situazione che rispetto alla Concessione Edilizia N° 27, rilasciata in data 09 Marzo 1982 alla signora _____ “ per trasformazione di locale agricolo in abitazione “, nonché alla piantina catastale del 10/03/1982 (ved. Allegato 2) , risulta difforme per alcune modifiche interne , infatti la parete del corridoio di ingresso è stata eliminata con conseguente ampliamento del soggiorno , mentre il bagno è stato ampliato con lo spostamento della parete divisoria della camera da letto su via Vittorio Emanuele , inoltre nel vano adiacente la cucina è stato realizzato un finestrino per areazione avente dimensioni nette di 60 cm x 60 cm , che comunica direttamente all'interno del vano scala di Via Armando Diaz .

Censito in catasto Fabbricati al **Foglio7, Particella 914 , Sub. 3**, Categoria A/2 , Classe 3 , consistenza vani 5,5 , Superficie Catastale mq 113,00 - Totale escluse aree scoperte 108,00 mq Rendita Euro 525,49 .

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto e in accordo con il Custode della procedura , alla luce della rinnovazione dell'atto di pignoramento immobiliare del 16/07/2021 , l'Avvocato Santoro Daniela in data 07/12/2021 ha provveduto ad inviare comunicazione via pec alle parti ed ai loro avvocati , per dare inizio delle operazioni peritali di sopralluogo , fissandola per il giorno 13/12/2021 alle ore 15,00 in Adelfia alla via V. Emanuele , civico n. 245 . In tale data non è stato possibile procedere a causa di impossibilità sopravvenute , così come dichiarato dalla signora _____ : nella circostanza il custode Avvocato Daniela Santoro ha concordato con tutti i presenti una nuova data per accedere all'immobile .

Il giorno 28 Dicembre alle ore 9,30 , il sottoscritto C.T.U. alla presenza del Custode nominato dal G.E. , del creditore precedente signora _____ assistita dall'Avvocato Sergio Cavallo (in sostituzione dell'Avvocato Katia Casano) e della signora _____ , occupante senza titolo dell'immobile pignorato , ha dato inizio alle operazioni peritali (ved. Allegato3) . In data 29 Dicembre il sottoscritto ha inviato al G.E. una richiesta di proroga di 60 giorni per il deposito della perizia , la proroga richiesta è stata autorizzata dal G.E. in data 03/01/2022 (ved. Allegato 4) .

4. ESPLETAMENTO DEL MANDATO

In primo luogo è stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore , nonché la idoneità e la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente , si è verificata l'esistenza della Relazione Ipcatastale Ventennale datata 11 Marzo 2020 , redatta dal Notaio Salvatore Uttieri , notaio in Bari , iscritto al Collegio Notarile di Bari, nella quale sono state attestate le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari



le provenienze e i gravami : il sottoscritto CTU ha inoltre provveduto in data 18/01/2022 ad un aggiornamento delle ispezioni ipotecarie (ved. Allegato 5) .

Da esso si evince che il cespite in oggetto è di titolarità della signora

, in nuda proprietà e del signor

per il diritto di usufrutto , pervenuti in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Pace Scattone Luigia di Bari in data 29 Dicembre 2009 , rep. n. 31529 trascritto a Bari il 12 Gennaio 2010 ai numeri 1085/682 , per averlo acquistato dai signori

: alla data

dell'11 Marzo 2020 , tale immobile risulta libero da iscrizioni , trascrizioni pregiudizievoli , privilegi , pesi ed oneri in genere , ad eccezione di una formalità , che consiste nella trascrizione di un decreto di sequestro preventivo del 04 Luglio 2014 a favore Erario dello Stato con sede in Roma, contro la signora per la sola nuda proprietà . .

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato al piano rialzato di un corpo di fabbrica in via Vittorio Emanuele n.245 nel Comune di Adelfia (BA) .

Accatastato presso l'U.T.E. di Bari e individuato al N.C.E.U. al Fg.7, particella 914 , sub. 3 , Categoria A/2 , Classe3 , Consistenza 5,5 vani, Rendita Euro 525,49 .

Alla proprietà si accede direttamente dal cancelletto in ferro ubicato su via Vittorio Emanuele al civico 245 , superando cinque gradini si arriva alla porta principale di accesso , la porta di accesso secondaria si trova su via A. Diaz al civico 126 con accesso dal portone .

L'appartamento è adibito a civile abitazione ed è composto da un soggiorno-ingresso con finestra sulla strada , al quale si accede direttamente dalla porta principale tramite i cinque gradini ubicati su via Vittorio Emanuele , dalla zona soggiorno si accede alla camera da letto con finestra sulla medesima via , tramite una apertura ad arco il soggiorno è collegato ad un area di disimpegno dalla quale si accede al bagno (dotato di finestrino) , alla camera da letto ed alla cucina , entrambi dotati di finestra su via A. Diaz , il vano adibito alla zona cottura (areato con finestrino interno su vano scala) è direttamente collegato alla zona cucina tramite apertura ad L senza porte (ved. documentazione fotografica) : dalla porta secondaria alla quale si accede dal vano scale del civico n. 126 di via A. Diaz , si entra direttamente nel vano cucina e sul lastrico solare della proprietà .

La distribuzione originale degli ambienti riportata in catasto risulta essere modificata (ved. Allegato 5) , secondo quanto riscontrato dal sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo , attraverso la constatazione visiva delle differenze e tramite misurazioni delle posizioni delle pareti , non esiste alcun ampliamento di superficie ma trattasi di una semplice redistribuzione interna degli spazi preesistenti .

Le variazioni riscontrate consistono nell'apertura di un finestrino nel vano cottura della cucina , nell'eliminazione della parete interna che divideva il corridoio di ingresso dal soggiorno , nonché all'ampliamento del bagno tramite spostamento della muratura divisoria con la camera da letto (lato via V. Emanuele) : modifiche che per quanto riferito al sottoscritto , sono state eseguite dal primo momento e mai regolarizzate , non risulta essere stata presentata alcuna



istanza di variazione e/o modifica interna degli spazi .

Pertanto , prima di procedere all'eventuale vendita dell'immobile , si dovrà regolarizzare la situazione dal punto di vista catastale , con una pratica di variazione sulla distribuzione interna degli spazi , tramite opportuna domanda corredata dalla documentazione tecnica richiesta , procedendo al pagamento di relativi oneri , il tutto da completarsi con nuovo certificato di abitabilità .

L'immobile al momento del sopralluogo risulta occupato senza titolo dalla Sig.ra _____ , dall'indagine esperita dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia delle Entrate di Bari in data 03/01/2022 , non esistono atti registrati a nome di _____ ne tantomeno a nome di _____

In sede di sopralluogo esso risulta completamente arredato e si presenta in ottimo stato di conservazione e manutenzione , le pareti ed i soffitti risultano intonacati e liscciati, le finiture risultano di ottima qualità , le pavimentazioni di tutte le camere in piastrelle ceramicate da cm. 60 x 60 di colore chiaro , mentre nel bagno sono bocciardate di colore scuro e rivestono anche le pareti fino a quota di 1,20 mt . , gli infissi esterni le porte divisorie interne sono in legno di ottima finitura e qualità .

Le altezze utili interne di tutti i locali risultano pari a 3,00 mt , l'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni , l'impianto elettrico , l'impianto idrico e quello idrico-sanitario sono perfettamente funzionanti : il manufatto è costituito da strutture portanti in cemento armato e all'atto del sopralluogo non sono state riscontrate lesioni e/o difetti di costruzione che possano inficiare la normale staticità dell'edificio .

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile viene utilizzata la metodologia di stima secondo le indicazioni di mercato , pertanto sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zona con caratteristiche simili e realizzate nello stesso periodo , andando ad utilizzare il metodo comparativo , tenendo conto dell'attuale periodo economico e verificando la quantità e la qualità dei servizi presenti nella zona di ubicazione dell'immobile .

Le informazioni basate su transazioni riguardanti immobili simili già avvenute , sono state acquisite dagli operatori locali del settore (agenzie) e dai dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2021) .

Sulla base di tali valutazioni il sottoscritto CTU ha ritenuto di individuare il valore di Euro 1.150,00 al metro quadrato di superficie , con un valore di locazione pari a 4,00 €/mq per mese .

Considerata la superficie totale pari a 113,00 mq , il valore stimato del cespite è quindi pari a :
 $1.150,00 \text{ €/mq} \times 113,00 \text{ mq} = \text{€ } 129.950,00$ (Euro Centoventinovemilanovecentocinquanta) .

In riferimento a quanto riportato in precedenza , da tale stima deve essere decurtato il costo dovuto all' adeguamento catastale e delle pratiche tecnico-amministrative da espletare a cura di un tecnico incaricato per regolarizzare l'intera proprietà , che sulla scorta delle indicazioni dei preposti uffici tecnici comunali viene stimata pari a 2.000,00 Euro .



Alla luce di tale decurtazione la stima dell'immobile oggetto di perizia da parte del sottoscritto C.T.U. incaricato , opportunamente arrotondata è pari a **Euro 127.000,00** .

In caso di locazione il valore di rendita sarà pari a : $4,00 \text{ €/mq} \times 113 \text{ mq} = \mathbf{452,00 \text{ €/mese}}$.

Nello specifico caso , essendo l'esecutato usufruttuario dell'immobile pignorato occorre calcolare il valore dell'usufrutto , pertanto in riferimento al D.M. 21 Dicembre 2021 del Ministero delle Finanze (G.U. del 30/12/2021) , a partire dal 1° Gennaio 2022 vengono applicati i nuovi coefficienti per il calcolo dell'usufrutto in seguito alla variazione del tasso di interesse legale in vigore da tale data (1,25 %) .

Nel nostro caso in base ai 45 anni di età del sig. _____ (Usufruttuario) , il coefficiente moltiplicatore da applicare è pari a **64** , si determina quindi il valore dell'usufrutto :

Valore del bene x Tasso di interesse x Coefficiente moltiplicatore = **VALORE USUFRUTTO**

$127.000 \text{ Euro} \times (1,25/100) \times 64 = \mathbf{101.600,00 \text{ Euro}}$

Importo che risulta essere pari all'80% del valore stimato dell'immobile pignorato , di conseguenza il canone mensile per una locazione quale rendita dell'usufruttuario sarà pari a **361,60 €/mese** , valore che viene opportunamente arrotondato a **360,00 €/mese** .

6. SINTESI E DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Unità immobiliare sita nel Comune di Adelfia (BA) in via Vittorio Emanuele n. 245 , costituita da appartamento di lusso ubicato al piano rialzato , composto da quattro vani e accessori , con ingresso secondario su via A. Diaz n.126 . Riportata in catasto fabbricati al Foglio 7 , Particella 914 , Sub. 3, Categoria A/2 , Classe3 .

L'immobile alla data del sopralluogo risulta occupato senza titolo dalla signora _____ , all'interno esso si presenta in perfetto stato di conservazione e di manutenzione .

Le indagini esperite hanno evidenziato difformità rispetto ai dati in possesso , esse sono sanabili e nella fattispecie sono state opportunamente valutate e considerate dal sottoscritto , con conseguente decurtazione del valore stimato in prima fase .

La titolarità dell'immobile risulta della signora _____ in nuda proprietà , e del sig. _____ per il diritto di usufrutto , il valore di stima individuato dal C.T.U. è pari a 127.000 Euro , mentre quello di usufrutto è pari a 101.600 Euro : per quanto concerne la locazione occorre considerare una rendita mensile per l'usufruttuario pari a 360,00 €/mese .

Bari ,20 Gennaio 2022

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Carannante

