

Dott. Ing. Salvatore Carannante

Bari, 22 Ottobre 2020

STUDIO TECNICO

TRIBUNALE DI BARI

SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

Espropriazione Immobiliare n° 45 / 2020

Promossa da : INTESA SAN PAOLO S.p.A.

Contro :

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Assunta Napoliello

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 : 22 Ottobre 2020



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 : Verbali di sopralluogo

Allegato 3 : Certificazione Notarile

Allegato 4 : Visure e Planimetrie Catastali

Allegato 5 : Documentazione Fotografica



1. PREMESSA

Con provvedimento del 16/06/2020 , 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 pari data è stata inviata notifica al sottoscritto per la nomina , nella quale il G.E , pone il quesito come da ordinanza del 21/05/2020 , il custode della procedura è il Dr. Antonio Quercia . 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. 569 C.P.C.. è stata fissata in data 04/03/2021 alle ore 9.00 , pertanto il deposito della relazione avverrà almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina .

2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

I beni sottoposti a pignoramento immobiliare e per il quale viene richiesta la valutazione allo scrivente , sono siti nel Comune di Noicattaro (BA) alla via Regina al civico n.57 , trattasi di immobile posizionato ad angolo con via Siciliani , realizzato nel 1964 e costituito da un appartamento di tipo economico ubicato al primo piano e composto da quattro vani e accessori , oltre ad un vano deposito ubicato nell'ammezzato tra il piano terra e il primo piano , al quale si accede tramite porticina dal ballatoio del piano intermedio .

Censiti nel catasto Fabbricati del Comune di Noicattaro , rispettivamente :

Foglio 34, Particella 748 .

Subalterno 4 Via Regina n. 57 , piano 1 , Categoria A/3 , Classe 4 , consistenza 4,5 vani , Rendita Euro 290,51 .

Foglio 40 , Particella 1164 .

Subalterno 11 Via Regina n. 57 , piano ammezzato (tra il piano terra e il primo piano) Categoria C/2 , Classe 1 , consistenza 7 mq , Rendita Euro 15,18 .



3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto ha concordato con il custode Dott. Antonio Quercia la data del 07/07/2020 alle ore 9,00, per l'inizio delle operazioni peritali, il custode ha pertanto provveduto a comunicare alle parti, tramite raccomandata A/R datata 24/06/2020 al Sig. _____ e mail agli Avv.ti Greco Raffaella e Carpentiere Luigi (ved. Allegato 1), la data e l'orario del sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, ubicati in Castellana Grotte alla strada comunale Marchione n. 24/A. Tale raccomandata non è mai stata consegnata, per tale motivo il custode ha provveduto ad inviare una seconda comunicazione per fissare la nuova data di sopralluogo per il 16/07/2020 alle ore 16,00: pertanto in tale data alle ore 16,00, il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni, effettuando il sopralluogo presso le unità immobiliari alla presenza della Sig. _____, accompagnato dal custode della procedura Dott. Antonio Quercia, per conto della parte creditrice non si è presentato nessuno (ved. Allegato 2).

Nel corso della ricognizione sono state effettuate misurazioni a campione e rilievi fotografici dello stato dei luoghi, sia dell'abitazione isolata (villino) a piano terra, che dei terreni pertinenziali e attigui, senza rilevare differenze sulla collocazione e dimensione in pianta dei manufatti presenti e dei singoli vani: l'unica discordanza, verificata in sede di sopralluogo dal sottoscritto, consiste nella presenza di una finestra delle dimensioni di 1,00 m x 0,80 m con apertura a vasistas verso l'interno, collocata in alto sulla parete di fronte al balcone nel vano soggiorno, che non risulta indicata sulla pianta catastale.

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 documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del codice di procedura civile, costituita dalla Relazione Ventennale Notarile aggiornata al 25/03/2020, del Notaio Dott. Gigino Rollo, domiciliato in via Lucania n. 8/A Novoli (Le), nella quale sono state attestate le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari, lo storico ventennale, le provenienze e i gravami (ved. Allegato 3).

Da esso si evince che gli immobili appartengono per 1/2 al sig.

1/2 alla sig.ra

, per entrambi di piena proprietà in regime di separazione di beni.



Tali unità immobiliari sono pervenute agli esecutati , come bene personale , dalla signora
(3/4 di piena proprietà) , dalla signora
(1/4 di piena proprietà) , con atto di
compravendita del Notaio Triola Lorenza di Ceglie del Campo (BA) , atto pubblico
notarile numero 8789/3215 del 28/12/2011 , rp 146 rg 202 del 02/01/2012 .

Su tale immobile grava Atto di pignoramento immobiliare a favore di Intesa San Paolo
S.p.A. . con sede in Torino , piazza San Carlo n. 156 , elettivamente domiciliata in Bari
presso l'Avv. Vincenza Genchi alla Strada Palazzo dell'Intendenza n.45 , in virtù di atto
giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 24/01/2020, notificato agli
interessati in pari data .

Pignoramento su : intera proprietà delle unità immobiliari in Noicattaro , alla via Regina
n. 57 , distinte al Catasto Fabbricati al Foglio 34 , particella 748 sub. 4 , Categoria A/3 ,
Classe 4 , Consistenza 4,5 vani , al piano primo e Foglio 40 , Particella 1164 sub. 11 ,
categoria C/2 , Classe 1 , Consistenza 7 mq al piano ammezzato .

Il fabbricato sito in Noicattaro (BA) è ubicato alla via Regina con angolo via Siciliani , alle
unità immobiliari si accede direttamente dal portone di ingresso ubicato su via Regina al
civico n.57 , dal vano scala a piano strada si accede con due rampe all'appartamento al primo
piano , composto da tre vani e accessori avente una superficie di 88,00 mq , costituito da un
ingresso dal quale si accede al vano ripostiglio , con una finestrina sul pozzo luce interno , il
corridoio comunica direttamente con il vano soggiorno e con le due camere da letto contigue ,
il bagno e la cucina , dal medesimo vano d'ingresso si accede direttamente al vano soggiorno ,
i balconi di pertinenza dell'appartamento sono due e affacciano sulle due strade , con le
relative porte e finestre (ved. piantina catastale e documentazione fotografica – Allegato 4) .

L'appartamento è adibito a civile abitazione e risulta occupato dai coniugi
con il figlio minorenni , l'altezza interna utile è pari a
3,00 metri , la pavimentazione è costituita da ceramica , il bagno è completo di sanitari in
porcellana e pavimentazione uguale a quella dell'intero appartamento, gli infissi esterni
sono in alluminio verniciato , le porte interne di soggiorno e cucina sono in legno e vetro ,
mentre per le camere da letto e per il bagno sono in legno . Gli impianti esistenti (idrico ,
fognario ed elettrico) risultano funzionanti e in buono stato di manutenzione , mentre non
esiste l' impianto di riscaldamento , sulle pareti e sul soffitto non si evidenzia alcuna
infiltrazione né difetti di altro genere , rispetto alle piantine catastali non si riscontrano
variazioni relative alla destinazione dei vani e alle loro dimensioni .

Nella rampa delle scale , al pianerottolo intermedio tra il piano terra e il primo piano , è
collocata una porta in legno delle dimensioni di 1,00 m x 1,10 mt , dalla quale si accede
con tre scalini interni al vano tecnico utilizzato come deposito attrezzi e/o ripostiglio ,
avente altezza utile pari a 1,60 mt , illuminato con luce elettrica e privo di aperture o
finestre sulle pareti , da considerarsi di pertinenza dell'appartamento al primo piano.



La costruzione dell'edificio risale al 1964 e si presenta in normale stato d'uso , nello specifico lo stato di conservazione e di manutenzione risulta buono , la pavimentazione e le pareti dell'atrio e del vano scale sono in marmo e pietra naturale , le tamponature sono in muratura intonacata e tinteggiata .

La distribuzione originaria degli ambienti riportata in catasto non risulta essere variata , nell'appartamento al primo piano è stata evidenziata la presenza di una finestra , tale situazione può essere essere comunque regolarizzate con una pratica di sanatoria o con la chiusura della finestra .

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 (2° Semestre 2019) .

Sulla base di tali valutazioni il sottoscritto CTU ha ritenuto di procedere alla valutazione dei singoli immobili , anche se facenti parte di un medesimo lotto , individuando comunque un valore unitario per il solo appartamento pari a Euro **1.050,00 (Milletrecento/00)** al metro quadrato di superficie , valore medio che tiene conto delle aree scoperte di pertinenza , della vetustà , delle caratteristiche e delle peculiarità delle singole unità immobiliari.

Considerata la superficie dell'appartamento al primo piano , pari a 88 mq , il valore stimato del cespite è quindi pari a $1.050,00 \text{ €/mq} \times 88 \text{ mq} = 92.400,00 \text{ €}$.

In riferimento a quanto riportato in precedenza , da tale stima deve essere decurtato il costo relativo al ripristino della situazione riportata catastalmente , con la chiusura del vano finestra e l'intonacatura della parete , oppure con una eventuale sanatoria ed il pagamento dei relativi oneri , che in questa fase viene valutati per entrambe le soluzioni pari € 1.400,00 .

In virtù di tale decurtazione , la stima dell'immobile oggetto di perizia da parte del sottoscritto C.T.U. è pari a **91.000,00 Euro (Novantunomila/00)** .



- **Vano deposito , piano ammezzato :**

Considerata la superficie del locale al piano ammezzato , che è pari a 7 mq , il valore stimato del cespite , il cui utilizzo è da considerarsi pertinenziale all'appartamento , risulta essere pari a 400,00 €/mq x **7 mq** = € 2.800,00.

Alla luce di quanto descritto , la stima degli immobili oggetto di perizia da parte del sottoscritto C.T.U. è pari a **93.800,00 Euro (Novantatremilaottocento /00)** .

6. SINTESI E DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Unità immobiliari site nel Comune di Noicattaro (BA) , alla via Regina n.57 , costituite da un appartamento ubicato al primo piano ed vano ripostiglio al piano ammezzato tra il piano terra e il primo piano , nella medesima palazzina ad angolo con via Siciliani , con atrio e vano scale in comune .

Riportate in catasto fabbricati al **Foglio 34, Particella 748 , Subalterno 4**, Categoria A/3 , Classe 4 , Consistenza Vani 4,5 (88 mq al primo piano) ; **Foglio 40 , Particella 1164 , Subalterno 11**, Categoria C/2 , Classe 1 , Consistenza /7 mq al piano ammezzato .

Entrambi gli immobili oggetto di procedura , alla data del sopralluogo risultano occupati dalle persone esecutate , l'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione con una piccola difformità , relativa alla presenza di una finestra nel vano soggiorno dell'appartamento , il cui costo di adeguamento ai fini amministrativi è stato già decurtato nella valutazione di stima di entrambi , secondo quanto riportato in precedenza .

Le indagini esperite non hanno evidenziato altre difformità rispetto ai dati in possesso , la piena proprietà degli immobili risulta del sig. _____ per 1/2 e della signora _____ per 1/2 , il valore di stima così come individuato dal sottoscritto C.T.U. è pari a **93.800,00 Euro** per entrambi gli immobili .

Bari , 22 Ottobre 2020

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Carannante



