
TRIBUNALE DI BARI

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Notaristefano Michele, nell'Esecuzione Immobiliare 685/2017 del R.G.E.

promossa da

ISP OBG S.R.L. (P.Iva 04932231006)

contro



SOMMARIO

Incarico

Premessa

Descrizione

Lotto n. Unico

Stima / Formazione lotti

Elenco allegati

Riepilogo bando d'asta



INCARICO

In data 15/01/2018, il sottoscritto Ing. Notaristefano Michele, con studio in corso Vittorio Emanuele 150 - 70122 - Bari (BA), email michele.notaristefano@faswebnet.it, PEC michele.notaristefano3633@pec.ordingbari.it, Tel. 080 5213910, Fax 080 5213910, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. il quale in data 19/01/2018 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento nella presente relazione sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a TORITTO (Ba), via Gaetano Donizetti n.2 - piano T-1-2

DESCRIZIONE

Appartamento a Piano 1 in Toritto (Ba), con accesso da via Donizetti n.2 composto da piano terra, piano primo, ammezzato e lastrico solare consistente in due vani oltre disimpegno, cucinino, bagno e balconi al piano primo oltre ripostigli al piano terra e all'ammezzato oltre lastrico solare.

Il sopralluogo è stato svolto regolarmente in data 26 settembre 2018 previo avviso a mezzo posta raccomandata a/r.

Nel corso del sopralluogo sono stati eseguiti i rilievi tecnici, fotografici e metrici sulla scorta della planimetria catastale dell'immobile.

Inoltre è stato redatto un verbale che si allega alla presente perizia.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a TORITTO (Ba), via Gaetano Donizetti n.2 - piano T-1-2

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. risulta completa.

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:



- **(Proprietà 1/1)**



CONFINI

L'immobile confina:

- ad est con VIA DONIZETTI
- a sud con proprietà Zicolella-D'Elia
- a nord con VIA CROCI

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
APPARTAMENTO PI	65,0 mq	123,0 mq	1,00	123,0 mq	MAX 4,75 m	PRIMO
BALCONI	4,8 mq	4,8 mq	0,25	1,2 mq		PRIMO
RIPOSTIGLI	18,0 mq	33,00 mq	0,40	13,2 mq	1,20 m	TERRA/SECONDO
TERRAZZO		80,00 mq	0,10	8,0 mq		SECONDO
Totale superficie convenzionale:				145,4 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				145,4 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Situazione degli intestati dal 06/12/2005

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/12/2005 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/12/2005 Repertorio n.: 21441 Rogante: TATARANO MARIA CHIARA Sede: BARI Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 39279.1/2005)

Situazione degli intestati dal 02/05/1996

[REDACTED] (1) Proprietà per 1000/1000 fino al 06/12/2005 DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 02/05/1996 Trascrizione in atti dal 10/10/1996 Repertorio n.: 836 Rogante: FRANCESCO RINALDI Sede: TORITTO Registrazione: COMPRAVENDITA (n. 10915.1/1996)

Situazione degli intestati dal 25/11/1993

[REDACTED] (1) Proprietà per 1/9 fino al 02/05/1996

[REDACTED] (1) Proprietà per 8/9 fino al 02/05/1996

DATI DERIVANTI DA TESTAMENTO OLOGRAFO del 25/11/1993 Voltura in atti dal 27/06/1996 Repertorio n.: 28767 Rogante: NOT. MACCHIA Sede: GRUMO APPULA Registrazione: UR Sede: BARI Volume: 1256 n: 79 del 22/02/1994 SUCCESSIONE TESTATA (n. 6365.1/1994)



Situazione degli intestati relativa ad atto del 13/12/1976 (antecedente all'impianto meccanografico)



Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico



I titolari catastali corrispondono a quelli reali.

Come si evince dalla visura catastale storica estratta in data 14/03/2019.

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	10	45	3		A/4	4	3,5 vani		€ 177,14	1	

Corrispondenza catastale

Lo stato dei luoghi è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale esistente.

Si allega

- l'estratto di mappa
- la planimetria catastale
- la visura storica dell'immobile



PRECISAZIONI

Si precisa che il pignoramento grava sull'intero dell'unità immobiliare di proprietà.

PATTI

L'immobile dovrà essere venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nell'intera sua consistenza a corpo e non a misura, con ogni pertinenza, accessione, servitù e diritto inerente, nulla escluso, eventuali servitù attive e passive nascenti dallo stato dei luoghi, con i proporzionali diritti di condominio a norma dell'art. 1117 c.c., come per legge e per destinazione e dai titoli di provenienza.

PARTI COMUNI

Sono parte comune le fondamenta, i muri maestri, il lastrico solare, gli impianti generali di acquedotto, fognatura ed elettricità con i proporzionali diritti di condominio a norma dell'art. 1117 c.c., come per legge e per destinazione e dai titoli di provenienza.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Il fabbricato, di cui l'appartamento oggetto di stima fa parte, è interamente realizzato con struttura portante in muratura con volte,

I prospetti risultano intonacati di colore ocra e d elementi in rosso.

L'appartamento è ubicato al piano primo a cui si accende mediante scala ad una rampa senza ascensore.

L'immobile, destinato a civile abitazione, ha accesso dal portone in legno posto a piano terra.

L'appartamento è composto da:

- salone ingresso, n. camere camera da letto. Piccola cameretta, cucina e bagno oltre due piccoli vani ripostiglio al piano terra ed ammezzato oltre balconi e sovrastante lastrico solare.

Lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale. Dal computo delle superfici eseguito con l'ausilio dei rilievi metrici effettuati in loco e della planimetria catastale, l'appartamento risulta avere le consistenze innanzi indicate

Gli infissi esterni sono in metallo.

Gli infissi interni sono in legno e vetro di qualità standard.

La pavimentazione degli ambienti risulta eseguita con piastrelle risalenti di ceramica.

Il pavimento e le pareti del bagno risultano rivestite con piastrelle in ceramica di qualità mediocre.

Le pareti ed i soffitti dei vani risultano tinteggiati.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento con elementi radianti a termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico, di cui l'appartamento è dotato, risulta essere a norma.

L'impianto idrico-sanitario risulta essere funzionante.

Sulla scorta di quanto preso in visione in occasione del sopralluogo, il sottoscritto ritiene di poter affermare, che tutte le rifiniture (infissi interni ed esterni, sanitari, pavimentazioni, rivestimenti, rubinetterie, pitturazioni ecc.) sono in buono stato di conservazione e manutenzione.

STATO DI OCCUPAZIONE




L'immobile risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato

Non risultano contratti di locazione in essere.

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 6/12/2005		Convenzione di separazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Maria Chiara Tatarano <i>1/1</i>	06/12/2005	21441	12224
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Bari	07/12/2005	64963	39279
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Ufficio del Registro Atti Pubblici di Bari	06/12/2005	15801			

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 02/05/1996		Convenzione di separazione di beni			
		Rogante	Data	Repertorio	Raccolta N°
		Francesco Rinaldi	02/05/1996	836	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei RR.II. di Bari	15/05/1996	14151	10915
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.



FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Bari, per l'immobile in questione sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Iscritto a BARI il 7/12/2005
Reg. gen. 64964 - Reg. part. 16842
Importo: € 173.580,00
A favore di BANCA INTESA S.P.A. con sede in Milano c.f. 00799960158
Contro [REDACTED] in regime di separazione dei beni

Trascrizioni

- **PIGNORAMENTO**
Trascritto a BARI il 06/09/2017
Reg. gen. 36650 - Reg. part. 26047
A favore di ISP OBG SRL codice fiscale 05936010965
Contro [REDACTED]

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione è antecedente al 01/09/1967.

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Non risulta disponibile la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico e gas.
- Non esiste l'attestato di prestazione energetica

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si é a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali.

Non risultano disponibili ulteriori informazioni



STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a TORITTO (Ba), via Gaetano Donizetti n.2 - piano T-1-2

Il criterio di stima adottato è quello della determinazione del più probabile valore di mercato del bene e cioè del più probabile valore che il bene può assumere se immesso nel mercato.

Il metodo di stima seguito per tale determinazione è quello diretto, effettuando una indagine di mercato in relazione alla zona di ubicazione e alla destinazione d'uso del bene oggetto di stima, valutandone molto attentamente le caratteristiche specifiche ed applicando dei correttivi ai valori ricavati dall'indagine di mercato, mediante coefficienti opportuni di omogeneizzazione, al fine di adeguare i valori rivenienti dall'indagine di mercato alle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di valutazione.

Determinazione del valore unitario.

Per la determinazione del valore unitario è stata effettuata un'indagine di mercato, sono state consultate le banche dati del mercato immobiliare e confrontate le stesse con i valori forniti dall'Osservatorio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavando un valore medio di riferimento (Vm) per la zona di ubicazione e la tipologia di immobile oggetto di stima.

A tale valore medio unitario sono stati applicati degli opportuni coefficienti correttivi (k) per tenere conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile oggetto di stima al fine di considerare le differenze tra l'immobile da valutare ed il valore medio di riferimento, in funzione delle caratteristiche assunte come parametri di valutazione.

Il coefficiente k risulta maggiore dell'unità nel caso in cui il bene oggetto di stima sia migliore sotto l'aspetto considerato rispetto alla media, mentre è inferiore dell'unità nel caso opposto.

In tal modo si ottiene il valore unitario Vu da applicare all'immobile oggetto di stima

$$Vu = Vm \times k1 \times k2 \times k3 \times \dots \times kn$$

I parametri tenuti in maggior conto per la determinazione del valore unitario Vu, sono i seguenti:

Le caratteristiche estetiche e funzionali, lo stato di conservazione e manutenzione, l'epoca di costruzione e le caratteristiche dimensionali e distributive specifiche oltre che la specifica localizzazione dell'immobile nell'ambito della macrozona presa in considerazione.

Unità di misura e determinazione della superficie.



L'unità di misura adottato è il metro quadro di superficie complessiva.

La superficie complessiva considerata è quella commerciale (Norma UNI 10750:2005), determinata misurando la superficie lorda S_i che include i tramezzi interni dell'unità immobiliare fino al filo esterno dei muri perimetrali, considerando per metà i muri di confine comuni con altra proprietà.

Nel caso di presenza di vani accessori (cantine, balconi, terrazze, giardini o cortili in proprietà esclusiva, posti auto scoperti o coperti, box, ecc.), la superficie commerciale sarà data dalla somma della superficie lorda dell'unità immobiliare principale S_i come sopra determinata e della superficie determinata considerando la somma delle superfici lorde dei vani accessori moltiplicate ciascuno per un coefficiente di equiparazione (tratto da Riviste Specializzate per consulenze immobiliari, da Manuali e/o da Agenzie Immobiliari), che tenga conto della specifica caratteristica/destinazione del vano considerato.

In definitiva la superficie commerciale S_c sarà data da: $S_c = S_i + \text{sommatoria}(K_n \times S_n)$

Dove:

S_i è la superficie lorda dell'unità immobiliare principale valutata come già specificato;

S_n è la superficie lorda del vano accessorio;

K_n è il coefficiente di equiparazione applicato alla superficie lorda relativo al vano accessorio considerato S_n .

Il valore V dell'immobile è dunque dato dal prodotto del prezzo unitario V_u per la superficie commerciale S_c come sopra determinati cioè: $V = V_u \times S_c$.

Alla luce di quanto sopra,

- in base all'indagine di mercato è scaturito un campo di oscillazione per abitazioni in zona omogenea variabile tra € 700,00 ed € 900,00 per un valore medio di € 800,00.
- mentre dalla consultazione delle banche dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate con riferimento al primo semestre del 2018, è scaturito un campo di oscillazione variabile tra il minimo di € 650,00 ed € 850,00 per un valore medio di € 750,00.

Pertanto il valore medio che se ne ricava dalla media aritmetica dei valori medi ottenuti come innanzi descritto risulta pari ad € 775,00.

A questo punto consideriamo i seguenti coefficienti di omogeneizzazione

Stato d'uso e manutenzione: coefficiente 0,95

Caratteristiche funzionali ed estetiche: coefficiente 0,95

Coefficiente globale di applicazione $0,95 \times 0,95 = 0,902$

Pertanto il valore unitario di riferimento risulta € 775,00 \times 0,902 = € 699,05 pari, in cifra tonda ad € 700,0/mq

Pertanto si ha € 700 \times 145,4 mq = € 101.780,00

Importo a cui si applica, come richiesto, l'abbattimento del 15% per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute.



Per cui si ha € 101.780,00 x 0.85 = € 86.513,00

In definitiva il valore di vendita viene fissato, in cifra tonda, ad € 85.000,00.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
Bene N° 1 - Appartamento ubicato a Toritto (Ba), via Donizetti 2 pano 1	145,40 mq	700,0 €/mq	101.780 €	1/1	€ 101.780,00
Totale lotto:					€ 101.780,00

Valore di stima: € 101.780,00

Valore di 1/1: € 101.780,00

Deprezzamento del 15,00 % = € 86.513,00

Valore finale di stima quota 1/1: € 86.513,00 e in cifra tonda: € 85.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, li 16/03/2019

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Ing. Michele Notaristefano



ELENCO ALLEGATI:

- ‖ Atto di compravendita
- ‖ Estratto di mappa
- ‖ Visura catastale
- ‖ Planimetria catastale
- ‖ Documentazione fotografica
- ‖ Verbale di operazioni peritali



RIEPILOGO BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1 - - Bene N° 1** - Appartamento ubicato a TORITTO (Ba), via Gaetano Donizetti n.2 - piano T-1-2

in catasto del Comune di Toritto (Ba) al foglio 10, particella 45, sub 3, categoria A/4, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita euro 177,14 di proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Prezzo base d'asta quota 1/1: € 85.000,00

