

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Presidente Dr. Antonio Ruffino

**Relazione
di
Consulenza Tecnica d'Ufficio**

N. 435/18 Gen.Esec.

[REDACTED]
[REDACTED]

contro

_____ **[REDACTED]**

Arch. Enrica Irace
Via Marco Partipilo, 16 Bari
cell. 339-2954636
e.irace@virgilio.it
enrica.irace@archiworldpec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. Presidente Dr. Antonio Ruffino

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio

Procedimento di Esecuzione Immobiliare promosso da

in danno di

_____ + _____

N. 435/18 R. Gen. Esec.

1.Premessa

La sottoscritta Arch. Enrica Irace, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al n.1414, nominata dal G.E. presidente Dr. Antonio Ruffino, quale Esperto Stimatore, nel procedimento indicato in epigrafe, ha prestato giuramento ed accettato l'incarico telematicamente il giorno 20 settembre 2018.

2. Controlli preliminari

Esaminati gli atti della procedura esecutiva si precisa che:

- il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva redatta dal Notaio Dott.ssa Maria Pantalone Balice;
- detta certificazione risale sino ad un atto trascritto in data 08/04/1992;
- i dati catastali attuali e storici sono indicati in detta certificazione;
- non è stato depositato il certificato di stato civile, la sottoscritta ha proceduto all'immediata acquisizione dello stesso corredato delle relative note e ha

acquisito anche il certificato di matrimonio ed il certificato di residenza (vedi All.B).

3. Accesso ai beni e svolgimento operazioni peritali

La sottoscritta ha provveduto ad eseguire n. 2 sopralluoghi (vedi All.A) presso il bene pignorato.

- 1) Mediante comunicazione effettuata dall'avv. Annalisa Azzariti, in data 13/10/2018 la sottoscritta alle ore 9:30 si recava presso i luoghi siti in Noicattaro (BA) alla piazza Vittorio Emanuele al civico 41. Il C.T.U. congiuntamente all'avv. Annalisa Azzariti, quale custode del bene pignorato, trovava il sig. _____ in qualità di coniuge della sig.ra _____ comproprietaria del bene oggetto della procedura esecutiva. In tale circostanza emergeva che le chiavi di accesso al bene erano custodite [REDACTED] Per tali motivazioni alle ore 9:40, il C.T.U. decideva di rinviare l'inizio delle operazioni peritali.
- 2) In data 22/10/2018 la sottoscritta si recava in Noicattaro (BA) presso il bene oggetto di pignoramento. Alle ore 9:00 trovava sui luoghi l'avv. Annalisa Azzariti, quale custode del bene pignorato e detentore delle chiavi di accesso. In tale circostanza si effettuavano rilievi visivi, metrici e fotografici di tutti gli ambienti che compongono l'unità immobiliare. Alle ore 10:30, il C.T.U. ritenendo di aver acquisito sufficienti elementi per l'espletamento dell'incarico, chiudeva le operazioni peritali.

La sottoscritta nell'effettuare il controllo della corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo ai debitori esecutati ha svolto la sua attività peritale presso: Ufficio Tecnico Erariale, Ufficio delle Entrate di Bari, Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro (BA), nonché attraverso contatti con quanti potessero fornire informazioni utili per l'espletamento dell'incarico.

Il bene oggetto della Procedura di Esecuzione Immobiliare, è riportato sul verbale di pignoramento contro il sig. _____, la sig.ra _____, la sig.ra _____ e la sig.ra _____ a favore di ' _____ trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Bari al reg. generale 29371, reg. particolare 21277 del 28/06/2018.

3.RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

3.1 Identificazione del bene

Unità immobiliare: accatastata al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro (BA) al foglio 40; particella 1175-1592; sub 2; categoria C/3; classe 4; consistenza 96mq; superficie catastale Totale 102mq; rendita € 386,72; Piazza Vittorio Emanuele III n. 41; piano T (vedi All.C-D-E). Confinante a nord con stessa ditta sopra intestata; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con Piazza Vittorio Emanuele III.

Intestato a:

- _____ nato a Triggiano il 05/01/1950 - proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni – c.f.: _____.

La sottoscritta ritiene doveroso precisare che l'intestazione del bene non è risultata aggiornata con l'inserimento dei nominativi degli eredi, essendo il sig. _____ deceduto in data 06/09/2013, così come emerso dal certificato notarile in atti.

3.2 Sommara descrizione dei beni

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento, sita alla piazza Vittorio Emanuele III in Noicattaro (BA), edificata in data antecedente il 1940, appartiene ad uno stabile di un piano oltre il piano terra. Al bene si accede varcando una vetrata al piano terra, protetta da una saracinesca realizzata in metallo che da accesso

diretto all'interno. Il corpo di fabbrica è costituito da un piano oltre il lastrico solare, ha una forma prevalentemente rettangolare. La struttura dell'immobile risulta composta da muratura portante e soffitti realizzati con volte a padiglione. Il prospetto dell'edificio è rivestito con intonaco e pitturazione al quarzo di colore grigio chiaro, con un unico balcone perimetrato da una ringhiera di colore scuro. Il basamento dell'intero edificio è rivestito con materiale lapideo. Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero stabile si presenta in discrete condizioni.

Unità immobiliare: Il bene è ubicato al piano terra rispetto al piano stradale, il suo ingresso è posto direttamente sul marciapiede ed è composto da due ampi ambienti e da un bagno. Attraversata la porta d'ingresso si giunge in un ampio ingresso completamente vuoto con la sola presenza di poche masserizie, proseguendo frontalmente si giunge ad un altro ampio ambiente sul quale si affaccia un piccolo disimpegno che conduce ad un bagnetto ed un ripostiglio, si evidenzia anche la presenza di un'area soppalcata utilizzata come piccolo deposito (vedi All. G-Foto da 1 a 28).

- *Finiture interne:* la pavimentazione è realizzata con lastre a spacco di granito rosso, grigio e marrone e non è rifinita da alcun battiscopa, il disimpegno, il bagno ed il ripostiglio risultano rifiniti con pavimento e rivestimento in ceramica.

Le pareti di ogni ambiente sono rivestite con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di circa m. 2,35 e tinteggiate con idropittura di colore bianco sino alle volte di tutti gli ambienti. Queste ultime sono realizzate a finitura liscia e tinteggiate anch'esse di colore bianco.

- *Serramenti:* la porta d'ingresso all'unità immobiliare è realizzata con infisso dotato di vetro camera e protetta da saracinesca in metallo ad apertura manuale.

Altri serramenti esterni costituiscono un unico lucernario posto a soffitto nell'ambiente retrostante, totalmente arrugginito, con serrature non funzionanti. Le uniche porte interne sono quelle dell'area servizi, realizzate in anticorodal con apertura a battente e pannello cieco.

- *Servizi igienici*: Un primo bagno è composto di lavabo e wc, mentre l'altro, dotato di doccia, è utilizzato come ripostiglio.
- *Superfici esterne-balconi*: Le superfici esterne dell'edificio sono rivestite con intonaco e pitturazione al quarzo di colore chiaro ed un basamento rivestito con lastre di pietra;
- *Impianti presenti*:
 - idrico e fognario, impianto in disuso e dotato di autoclave ubicato sul soppalco realizzato sopra i bagni;
 - gas, impianto in disuso;
 - elettrico fuori traccia, non adeguato alla normativa vigente il cui costo per l'adeguamento è pari a circa 150 euro/mq.

Si sottolinea che, durante il corso del sopralluogo, è emerso che il lastrico solare, molto piccolo, ha la funzione di accogliere il solo lucernario al solo scopo di fornire luce ed areazione naturale all'ambiente sottostante. Inoltre si precisa che è stata rilevata la presenza di due piccoli soppalchi utilizzati uno come deposito e l'altro come alloggio dell'autoclave.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'unità immobiliare complessivamente è risultato discreto e la sua superficie, a seguito di rilievi diretti (vedi All.F), risulta essere:

DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICI NETTE
Locale 1	mq 48,40
Locale 2	mq 40,20
Disimpegno	mq 1,40
Ripostiglio	mq 1,23
Bagno	mq 2,13
TOTALE	mq 93,36

CONTEGGI SUPERFICIE UNITA' IMMOBILIARE	
Superficie netta	93,36 mq
Superficie lorda/commerciale 93,36x10%=9,34	93,36+9,34=102,70mq

3.3 Indicazione data inizio costruzione

Il bene è stato realizzato in data antecedente al 2 settembre 1967 e non è stato possibile reperire presso gli uffici di competenza alcun documento essendo l'edificio realizzato in data precedente al 1940.

3.4 Verifica regolarità edilizia

La sottoscritta non ha potuto verificare personalmente la regolarità edilizia ed urbanistica del bene nonostante sia stata presentata istanza di accesso agli atti presso gli Uffici Tecnici del Comune di Noicattaro (BA) ed avendo ricevuto nota del Comune di Noicattaro in data 09/01/2019 prot.477 che precisava l'assenza della documentazione inerente il bene, presso i loro archivi (vedi All.H).

3.5 Certificato di Destinazione Urbanistica

Non ci sono terreni oggetto di pignoramento.

3.6 Identificazione catastale dell'immobile

Unità immobiliare: Il bene è accatastato al N.C.E.U. di Bari - Comune di Noicattaro (BA) al foglio 40; particella 1175-1592; sub 2; categoria C/3; classe 4; consistenza 96mq; superficie catastale Totale 102mq; rendita € 386,72; Piazza Vittorio Emanuele III n. 41; piano T (vedi All.D).

3.7 Comproprietari

Il bene risulta intestato agli esecutati e si precisa che è indiviso ed indivisibile.

3.8 Esatta provenienza dei beni immobili

Il bene oggetto della presente relazione, secondo quanto riportato nella documentazione ipocatastale, nel ventennio è stato oggetto dei seguenti trasferimenti:

- Il bene è pervenuto agli esecutati sig. _____ nato a Triggiano il 16/06/1973 per la quota di 2/9 di proprietà, sig.ra _____ nata a Bari il 13/06/1979 per la quota di 2/9 di proprietà e sig.ra _____ nata in [REDACTED] l'08/04/1958 per la quota di 3/9 di proprietà, dal sig. _____ nato a Triggiano il 05/01/1950 deceduto in data 06/09/2013, in virtù di accettazione espressa di eredità del Tribunale di Bari del 05/12/2016 repertorio n.3069/2015, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 27/02/2018 ai nn. 8479 reg. generale e 6234 reg. particolare.

Con atto giudiziario del tribunale di Bari del 21/12/2015 repertorio n. 5300/2015, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 13/01/2016 ai nn. 1235 reg. generale e 919 reg. particolare la sig.ra _____ nata a Triggiano il 14/05/1975 ha accettato con beneficio d'inventario l'eredità devoluta dal sig. _____ nato a Triggiano il 05/01/1950 deceduto in data 06/09/2013.

- Il bene è pervenuto al sig. _____ nato a Triggiano il 05/01/1950 in regime di separazione dei beni, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Noicattaro alla Piazza Vittorio Emanuele III nr.41 distinta al Catasto Fabbricati al fg 40 part. 1175 sub. 2 e part.1592 sub.2 dalla sig.ra _____ nata a Triggiano il 27/09/1955, con atto di compravendita per

notar [REDACTED] di Capurso del 10/07/2013 rep.80485 (vedi All.I), trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'11/03/2013 ai nn. 24692 reg. generale e 18415 reg. particolare.

- Il bene è pervenuto alla sig.ra _____ nata a Triggiano il 27/09/1955, l'intera proprietà delle unità immobiliari in Noicattaro alla Piazza Vittorio Emanuele III nr.41, dalla società _____ di _____ e C S.n.c. con sede in Noicattaro; con l'atto di assegnazione a socio per scioglimento di società per notar [REDACTED] del giorno 01/07/2013 per n.80461, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'08/07/2013 ai nn. 24209 reg. generale e 18038 reg. particolare.

- Il bene è pervenuto alla società _____ di _____ e C S.n.c. con sede in Noicattaro, due vani ad uso artigianale con gabinetto e bagno al piano terra sito in Noicattaro alla Piazza Vittorio Emanuele III nr.41 con relativo lastrico solare non edificabile, dal sig. _____ nato a Gravina di Puglia il 18/08/1946, con l'atto costitutivo di società per notar [REDACTED] del 05/03/1992 rep. N. 35385, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari l'08/04/1992 ai nn. 13662 reg. generale e 11341 reg. particolare.

Sulla scorta dei dati rivenienti nel certificato notarile prodotto dal creditore procedente, risulta che vi sono le seguenti formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione con il decreto di trasferimento:

- Iscrizione: iscrizione di ipoteca volontaria reg. generale n.24693 reg. particolare n.3309 dell'11/07/2013 a favore di [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] c.f.00334280724, contro _____ nato a Triggiano il 05/01/1950 in regime di

separazione dei beni, in virtù di atto per notar [REDACTED]
del 10/07/2013 rep. n. 80486.

- Trascrizione: trascrizione verbale di pignoramento immobiliare reg. generale n.29371 reg. particolare n.21277 del 28/06/2018 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] in sede in [REDACTED]
c.f.00334280724, contro _____ nato a Triggiano il 16/06/1973,
_____ nata a Triggiano il 14/05/1975,
_____ nata a Bari il 13/06/1979 e _____ nata in
[REDACTED] l'08/04/1958, in virtù di atto giudiziario dell'Unep della Corte di Appello di Bari del 15/06/2018 rep. 6071. Pignoramento su intera proprietà dell'unità immobiliare sita in Noicattaro alla Piazza Vittorio Emanuele III nr.41.

3.9 Immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico

Come evidente da certificazione notarile, il bene non è gravato da censo, livello o uso civico.

3.10 Valore dell'immobile pignorato

Per individuare il più probabile valore di mercato, allorché si tratti di valutare, come è in questo caso, beni che possono avere una reale collocazione sul mercato, il criterio più comune da adottare è quello detto di "stima sintetico-comparativa". Detto criterio consiste, in pratica, in una raccolta di dati relativi ai prezzi formati sul mercato relativi a beni assimilabili a quello oggetto della valutazione con la seriazione statistica reperita. Inoltre detta valutazione è stata ulteriormente comparata con le quotazioni del Borsino Immobiliare riferite a gennaio 2019.

Unità immobiliare

Valore di mercato (V_m) dell'unità immobiliare – Il valore richiesto è determinato a mezzo di una funzione di primo grado i cui coefficienti (k_i) in grado di meglio parametrizzare il legame costi/proprietà, risultano essere i seguenti:

(k_1) – Coefficiente di illuminazione –

Assume valore unitario quando il rapporto di illuminazione di ogni vano assume valori regolamentari. Per l'unità immobiliare che si sta stimando, tutti gli ambienti risultano possedere buone caratteristiche di illuminazione naturale. Il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_1) = 1$$

(k_2) – Coefficiente di qualità degli impianti –

Assume valore unitario quando gli impianti risultano realizzati a regola d'arte e secondo le norme di legge. Considerando l'anno di costruzione e la necessità di verificare se l'impianto sia adeguato alla normativa vigente, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,98

$$(k_2) = 0,98$$

(k_3) – Coefficiente planimetrico –

Assume valore unitario quando la planimetria dell'unità immobiliare è tale da non presentare ambienti non compatibili in comunicazione diretta senza disimpegno.

Considerata la planimetria dell'immobile, la distribuzione degli ambienti e la loro destinazione, il corrente coefficiente assume valore pari a 0,98

$$(k_3) = 0,98$$

(k_4) – Coefficiente di ventilazione –

Assume il valore unitario quando tutti gli ambienti, con esclusione dei disimpegni e dei ripostigli risultano provvisti di ventilazione diretta e quando l'intero immobile risulta provvisto di ventilazione trasversale. Vista la planimetria dell'immobile e da quanto è risultato dal sopralluogo, il corrente coefficiente assume valore unitario

$$(k_4) = 1$$

(k₅) – Fattore di eleganza dell'immobile –

Assume il valore unitario quando il prospetto del fabbricato risulta provvisto di elementi di elegante fattura.

Considerata la destinazione dell'unità immobiliare e l'importanza che tale parametro ha sulla richiesta di mercato a cui, generalmente, il relativo costo si adegua, il corrente coefficiente assume pari a 0,98 $(k_5) = 0,98$

(k₆) – Fattore di abitabilità dell'alloggio –

Assume il valore unitario quando i parametri tecnici ed igrometrici di tutte le stanze dell'unità immobiliare sono tali da impedire la formazione della condensa, quando esiste un buon isolamento acustico e quando le dimensioni delle stanze sono compatibili con le relative destinazioni d'uso. Durante il sopralluogo effettuato per rilevare le dimensioni e le caratteristiche dei vani non sono stati osservati fenomeni di umidità; un buon isolamento acustico ed anche le dimensioni delle stanze risultano, in generale, compatibili con le relative destinazioni d'uso. Per quanto detto il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_6) = 1$

(k₇) – Coefficiente di servitù –

Assume il valore unitario quando l'unità immobiliare è priva di servitù che possono limitare il normale godimento. Il corrente coefficiente assume valore unitario $(k_7) = 1$

In seguito ad informazioni assunte presso operatori economici locali e comparando detti valori con quelli reperiti presso il Borsino Immobiliare riferiti a gennaio 2019 sono stati rilevati, per beni aventi caratteristiche simili a quello peritato, valori di mercato compresi tra 800,00€/mq e 1.200,00€/mq

- sup. commerciale: 102,70mq

si ottiene: $(V_{imm}) = [(1 \times 0,98 \times 0,98 \times 1 \times 0,98 \times 1 \times 1) \times 102,70 \times 1.000] \cong \text{€ } 96.700,00$

La sottoscritta, avendo rilevato alcune difformità rispetto a quanto reperito presso gli uffici di competenza, stima i relativi costi che dovranno essere sopportati per sanare il bene.

Per sanare le difformità del bene presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro si stima un costo orientativo, pari a circa:

- C.I.L.A. in sanatoria € 2.000,00

Si precisa che, data la tipologia di abuso da sanare per la non reperibilità di alcun titolo edilizio, l'importo reale da versare presso gli uffici di competenza dovrà essere valutato e stimato dal personale dell'Ufficio Tecnico del Comune di Noicattaro, che si esprimerà sulla reale sanabilità di tutte le difformità al momento di istruire la pratica.

Per accatastare i beni presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio – Uffici del Catasto si stima un costo orientativo pari a circa:

- Pratiche di accatastamento € 1.500,00

Per cui per sanare le difformità rilevate presso l'unità immobiliare il costo complessivo è pari a circa:

- Pratica presso il Comune € 2.000,00

- Pratica presso gli Uffici del Catasto € 1.500,00

Totale € 3.500,00

Al valore ricavato dalla stima viene decurtato l'importo necessario per sanare le difformità rilevate, per cui si ottiene:

$96.700,00 - 3.500,00 \cong 93.200,00$

Il valore del lotto, effettuando un abbattimento forfettario del 15% secondo quanto richiesto dal Giudice, risulta pari a: $\text{€ } 93.200,00 - 15\% \cong \text{€ } 79.200,00$

Il valore del lotto risulta pari a: € 79.200,00

3.10 Lotto

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita descrizione sintetica di numero 1 lotto.

Lotto unico:

- valore € 79.200,00;
- superficie commerciale unità immobiliare pari a circa mq 102,70;
- confinante a nord con stessa ditta sopra intestata; a sud con altra proprietà; a ovest con altra proprietà; a est con Piazza Vittorio Emanuele III.

3.11 Stato di possesso dei beni

Il bene oggetto di pignoramento non è risultato occupato e le chiavi dello stesso sono in possesso dell'avv. Annalisa Azzariti quale custode giudiziario del bene.

A seguito di indagini conoscitive la sottoscritta ha accertato che non esiste alcuna gestione condominiale dello stabile.

CONCLUSIONI

Si precisa che la sottoscritta ha ritenuto di formare un unico lotto e si sottolinea inoltre che nelle valutazioni si è tenuto conto delle peculiarità dell'unità immobiliare compresi e defalcati gli oneri necessari per la regolarizzazione delle difformità rilevate.

Si è predisposta e si allega separatamente, apposita documentazione richiesta nei quesiti posti dal Giudice.

Tanto si doveva, ad espletamento dell'incarico assegnato, fermo restando la disponibilità per qualsiasi necessità o chiarimento ulteriore.

Bari, li 20 gennaio 2019

Il C.T.U.

Arch. Enrica Irace