

Esecuzione immobiliare RGE n. 11/2024

Mediobanca Premier S.p.a – contro – [REDACTED]

| | | | |
|--|---|------------|--|
| autorità giudiziaria: TRIBUNALE CIVILE DI BARI | | | |
| Giudice Istruttore Dott.ssa Marisa Attollino | | | |
| RICORRENTE | | RESISTENTI | |
| Mediobanca Premier S.p.a | | [REDACTED] | |
| Avv.ti | Avv. Marco Pesenti e Avv. Sergio Carabellese | Avv. | |
| Relazione peritale | | Note: | |
| n. doc. | P1-d3-2025 | | |

RELAZIONE TECNICA

Premesso

- che la sottoscritta Arch. Marzia BASILE, iscritta all’Albo degli Architetti della Provincia di Bari col n 1524, veniva nominata esperta con provvedimento del 1/03/2024 dalla **Dott.ssa Marisa Attollino** per procedere alla stima dei beni pignorati, oggetto del procedimento in epigrafe, e che il 10/03/2024 inoltrava modulo di giuramento con modalità telematica;
- che l’inizio delle operazioni peritali è avvenuto, previa convocazione, con il primo sopralluogo, il giorno 20 marzo 2024 alle ore 16.00 presso l’immobile oggetto di valutazione in Adelfia, [REDACTED];
- che nel luogo dell’incontro era presente oltre alla sottoscritta ed al Custode Giudiziario – Avv. Lidia Patella, il convenuto, Sig. [REDACTED]
- che in detta circostanza lo scrivente poté effettuare un rilievo fotografico e metrico degli interni e degli esterni;
- che di suddetto sopralluogo veniva redatto regolare verbale di accesso depositato dal Custode.
- che in data 29/05/2024 è stata comunicata, alla sottoscritta, la disposizione di sospensione della procedura esecutiva e che in data 27/09/2024 ne è stato comunicato il prosieguo, con attività già indicate in fase di nomina con relativa accettazione dell’incarico.



- che in data 24 ottobre veniva eseguito un sopralluogo di verifica dello stato dei luoghi e dei rilievi già precedentemente eseguiti, sempre con la presenza congiunta del Custode e del resistente.

- che lo scrivente ha altresì provveduto ad accedere in data 12.02.2024 presso gli uffici del Comune di Bari, onde prendere visione della pratica edilizia relativa al cespite in trattazione ed acquisire informazioni riguardo alla programmazione urbanistica ed edilizia dell'area in cui il medesimo ricade, oltre che acquisire certificazione di Stato Civile.

Tutto ciò premesso, avendo effettuato le relative ed opportune cognizioni e verifiche, lo scrivente ha provveduto a redigere la relazione di stima richiesta dal Sig. G.E., avendo cura per comodità del lettore di suddividere la presente relazione in più parti nel modo di seguito elencato.

1. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, CO. 2, C.P.C.;
2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI;
3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE;
4. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA;
5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE;
6. VERIFICA INTESTAZIONE;
7. VERIFICA PROVENIENZA BENE;
8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO;
9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE;
10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI;
11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI;
12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.
13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ
14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES



Dall'esame della documentazione depositata negli atti di causa, si è accertato e si dà atto che:

- Il creditore procedente ha provveduto al deposito della certificazione notarile sostitutiva. La medesima certificazione riporta gli estremi dei titoli di provenienza sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento. Riporta altresì gli estremi catastali attuali e storici dell'immobile pignorato;
- Il creditore procedente ha depositato lo stralcio della mappa catastale attuale (relativo al giorno del rilascio del documento), così come l'estratto catastale storico (relativo al medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni) e la planimetria catastale aggiornata.
- Non avendo il creditore procedente depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto Esperto ha provveduto alla produzione dello stesso presso l'Ufficio Anagrafe del comune di Bari; pertanto, riceveva certificazione in data [REDACTED] di estratto per riassunto dal Registro degli Atti di Matrimonio, [REDACTED] parte 2° – serie A n. 1, volume n. 00001, quartiere Ceglie, con riportata l'annotazione del provvedimento del Tribunale datato 08/11/2016 [REDACTED] che comunicava l'omologazione della separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto.

2. ESATTA INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile oggetto di descrizione nel presente paragrafo è ubicato in abitato di Adelfia, al piano terra e primo di una abitazione di vecchia costruzione più locale deposito interrato, sito in [REDACTED] [REDACTED], confinanti altresì con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 738 e con corpo di fabbrica identificato dalla particella n. 2590.

Trattasi di un edificio edificato in epoca antecedente all'anno 1967.

Più precisamente, trattasi di un'abitazione indipendente distribuita tra piano terra e piano primo, con deposito/cantina al piano interrato avente accesso esterno, dalla strada – il civico dell'accesso residenziale è il n. [REDACTED] mentre il civico del deposito è il n. 10. Entrando si accede direttamente alla zona giorno sul quale si affacciano l'angolo cottura e la porta del bagno. Sulla parete del lato destro si appoggia la scala in muratura che conduce al piano primo, dove giungendo si accede direttamente alla camera da letto sulla quale si affaccia l'accesso al bagno, filtrato da un vano destinato a cabina armadio. La camera da letto ha affaccio su un balconcino prospiciente [REDACTED] coperto da un tetto a falda inclinata in legno a vista, prolungamento della copertura interna. Al



deposito interrato si accede scendendo dei gradini in muratura non rivestiti le finiture mancano anche all'interno dove non esiste pavimento né intonaco o rivestimento alcuno.

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Adelfia, [REDACTED] al foglio n. 16, [REDACTED], subalterno n. 3, piano T-1, Cat. A/4, classe 4, vani n. 3,0, mq 72, Rendita Catastale pari a € 241,70. Il deposito è identificato dai mappali foglio 16, [REDACTED], sub 6, piano S1, categoria C/2, classe 1, mq 24, Rendita Catastale € 55,78.

Tale unità immobiliare, in considerazione della composizione e disposizione, non si valuta idonea alla divisione in lotti.

3. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI E DELLE LORO CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

La superficie coperta lorda della predetta unità immobiliare è pari a circa mq. 65, quella del balcone di circa 8 mq e quella del deposito è di circa mq. 24; l'altezza interna del vano di piano terra è di 4 m, quella di piano primo è di 3 m in media e quella del deposito è di circa 2,9 m.

L'edificio in narrativa non è di recente costruzione ed alla visita è risultato in buono stato di manutenzione al piano terra, primo e prospetto poiché ristrutturato e in pessimo stato di conservazione e manutenzione al piano interrato. Tale immobile risulta realizzato in muratura portante in tufi di grande spessore con volta a botte al piano terra e al seminterrato e con murature portanti e tetto a falda inclinata realizzato in legno al piano primo. L'unica facciata è quella prospiciente [REDACTED] le aperture sono contornate da stipiti e architravi in pietra, come il basamento tinteggiati di bianco, il quale contrasta con il resto della parete intonacata e tinteggiata con colore tenue. Le pareti e soffitti interni dell'alloggio sono intonacati e tinteggiati con pittura. La pavimentazione interna degli ambienti principali è in gres porcellanato come i rivestimenti dei bagni. Al piano primo domina la vista del tetto realizzato in legno lamellare mordenzato color noce, il quale è posizionato a falda inclinata proseguendo verso l'esterno a coprire anche il balcone. Gli infissi esterni, finestre e portefinestre, e il portone d'ingresso sono in alluminio, le porte interne sono in laminato. L'alloggio è dotato di impianto di riscaldamento con caldaia autonoma che tuttavia – alla visita – non risultava in esercizio; in ogni ambiente è presente un termoarredo in alluminio e uno split per il condizionamento. L'impianto elettrico sembra adeguato alla normativa vigente. In entrambi i bagni sono presenti vaso,



lavabo e bidet, mentre la doccia si trova solo in quello al piano primo

La palazzina dispone degli allacciamenti alle reti di acquedotto, fognatura, gas, nonché all'impianto elettrico. L'immobile non dispone di impianto di ascensore.

Lo stato di conservazione e manutenzione complessivo delle finiture, infissi ed impianti dell'abitazione in generale è buono, a parte il piano interrato, coperto con una volta a botte, che necessita di manutenzione data l'assenza di pavimentazione e intonaco sulle pareti in tufo.

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun ambiente componente l'immobile oggetto di perizia:

| Ambiente | Superficie netta (mq) |
|-------------------------|-----------------------|
| Soggiorno | 28,00 |
| Bagno T | 2,50 |
| Camera | 24,40 |
| Bagno 1 | 2,60 |
| Deposito | 24,00 |
| Totale superficie netta | 81,50 mq |

Trattasi di immobile avente le caratteristiche di edilizia economica e popolare di cui all'art. 10 del D.P.R. n. 633/72.

Essendo gli attuali proprietari persone fisiche, il trasferimento immobiliare sarà soggetto a tassazione di Imposta di Registro.

4. LEGITTIMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

L'immobile è stato realizzato ante 1967. Comunque, dato l'evidente stato di immobile ristrutturato, in particolare il rifacimento del tetto al primo piano, la sottoscritta ha fatto accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Adelfia ma non è stato reperito alcun provvedimento edilizio.



5. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

In Catasto Fabbricati l'abitazione è identificata al Comune di Adelfia, al foglio n. 16, particella [REDACTED], subalterno n. 3, Via Giuseppe Mazzini, 4, piano T-1, Cat. A/4, classe 4, vani n. 3,0, R.C. € 241,70, in ditta [REDACTED], e foglio 16, [REDACTED], subalterno 6, via [REDACTED] 10, piano S1, cat. C/2, classe 1, mq 24, prop. per 1/1.

Dalla comparazione delle risultanze tra la planimetria in atti all'Agenzia del Territorio ed il rilievo eseguito, si afferma che la prima riporta fedelmente l'attuale stato dei luoghi. L'ultimo aggiornamento catastale eseguito è datato 2012, si potrebbe quindi presumere che la ristrutturazione sia avvenuta in quel periodo.

6. VERIFICA INTESTAZIONE

In Catasto Fabbricati l'unità immobiliare in questione è intestata in ditta [REDACTED], prop. per 1/1.

Tale intestazione riflette quella presente in Conservatoria Immobiliare a far data dal momento dell'acquisto, corrispondente al 27.02.2019, quindi antecedente alla data del 13.10.2023, di notifica del pignoramento.

Come detto in precedenza, l'unità immobiliare in oggetto, non risulta comodamente divisibile in modo da assegnare quote distinte e proporzionali a ciascun comproprietario.

7. VERIFICA PROVENIENZA BENE

L'unità immobiliare in questione è pervenuta legittimamente all'attuale proprietario in virtù di Atto di compravendita a rogito del Notaio Triola Lorenza in Ceglie in data [REDACTED], repertorio n. 12613/6272, registrato a Bari il 10.04.2008 al n. 8275, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 05.03.2019 ai n. 9288 e 6554, in favore del sig. [REDACTED] contro [REDACTED], per i diritti di 1/1 di proprietà; a questi è pervenuto, da [REDACTED], in



forza di rogito notarile del Notaio Buquicchio Gloria di Triggiano in data 03.06.2015, registrato a Bari l'19.06.2015 al n. 24477/19013; a questi la proprietà è pervenuta da a rogito n. 14527/2245 del Notaio Luigia Pace Scattone il 09/05/1991 registrato il 29/05/1991 n. 19859/15248.

Sull'immobile innanzi descritto, nel ventennio antecedente al pignoramento gravano, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, le seguenti formalità:

- Iscrizione di ipoteca volontaria con atto a rogito del Notaio Larocca Assunta in Noci in data 19.03.2013, repertorio n. 121575/10008, registrato a Bari il 10.04.2008 in favore della Banca Popolare di Bari-Società Cooperativa per Azioni con sede in Bari, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari del 20.03.2013 ai n. 10759 e 1228. Importo Euro centoquattromila/00 (€ 104.000,00);
- Iscrizione di ipoteca volontaria con atto a rogito del Notaio Triola Lorenza in Ceglie in data 05.03.2019, repertorio n. 9289/1379, registrato a Bari il 27.02.2019 in favore di Che banca S.P.A.! con sede in Milano, annotamento alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari. Importo Euro centoventimila/00 (€ 120.000,00);
- Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare derivante da provvedimento dell'Ufficiale Giudiziario della Unep Corte d'appello di Bari, repertorio 3406/2660 del 23/01/2024, annotamento presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in danno di [REDACTED] ed in favore di Che banca S.P.A.! con sede in Milano.

8. VERIFICA PRESENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO

Da informazioni assunte presso gli Uffici competenti del Comune di Bari, è stato accertato che l'immobile oggetto di pignoramento non risulta gravato da censo, livello o uso civico.

9. DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE

Prima di esprimere il giudizio di valore si ritiene opportuno stabilire fra i vari procedimenti di



stima quello che più si adatta a quella in esame, avendo cura però di non perdere mai di vista due fra i principi fondamentali della dottrina estimativa che nella fattispecie sono:

- il principio dell'ORDINARIETA';
- conoscere e soddisfare sempre la RAGIONE PRATICA DELLA STIMA.

Nel caso di cui ci si occupa, si ritiene di dover pervenire al giudizio di valore mediante la determinazione di un valore medio tra quello di “mercato” o compravendita – in funzione di ordinari elementi di contrattazione immobiliare - e quello di “rendita” – espressione di risultanze dalla capitalizzazione di rendimenti costanti quali il canone di locazione applicabile ad immobili di tale caratteristiche -.

Ne deriva quindi:

a. VALORE DI MERCATO

Esso si sintetizza nella maniera seguente: accertare i prezzi pagati per la compravendita di immobili simili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche e, comunque, ubicati in zone limitrofe, stabilire quale prezzo va attribuito al bene da stimare, riferendo questi valori al parametro di consistenza che nel nostro caso si assume di natura tecnica ed in particolare la superficie coperta lorda e di quella delle pertinenze, espressa in mq. In altre parole, il metodo di stima consiste nello stabilire una scala di valori e poi scegliere il gradino sul quale va inserito il bene da stimare.

Naturalmente dalla scala dei valori vanno esclusi tutti i prezzi eccezionali e/o di punta, proprio perché la stessa sia l'espressione di un mercato normale nel rispetto, quindi del principio dell'ordinarietà.

I dati economici assunti sono stati tratti dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, assumendo il periodo “primo semestre 2023” (data di notifica del pignoramento), comparati altresì con quelli rivenienti dalle analisi di mercato condotte in loco presso le agenzie immobiliari, gli studi professionali e gli altri operatori locali del settore.



Pertanto, la scrivente ha reputato congruo attribuire alle unità immobiliari in esame, con riferimento all'attualità, il più probabile valore di mercato nella misura di € 45.265,00 (Euro Quarantacinquemilduecentosessantacinque/00). Tanto, con particolare riguardo alla ubicazione, all'altezza di piano, alla mancanza di ausili al superamento dell'altezza.

Quanto sopra determinato applicando alle rispettive superfici coperte lorde in precedenza indicate, il prezzo minimo di € 550,00/mq. (Valori OMI 1° Sem. 2023) riferito alla superficie ragguagliata, corrispondente a mq. 82,30, così determinata:

- Superficie coperta lorda: mq. $81,50 \times 1,00 =$ mq. 81,50

- Superficie balconi: mq. $8,00 \times 0,10 =$ mq. 0,80

b. VALORE DI RENDITA

Esperate le opportune indagini e con riferimento alle leggi vigenti sulla locazione, individuando una concreta e fattiva redditualità annua delle unità immobiliari in oggetto pari a € 4.200,00 (canone di locazione di € 350,00 al mese) - al netto degli oneri per manutenzione e perpetuità, assicurazione, sfritto ed insolvibilità, amministrazione, interesse scalare su dette spese considerate mediamente anticipate per sei mesi ed assunte complessivamente nella misura di circa il 4% del reddito lordo - e capitalizzandola al saggio del 2% si determina un valore di rendita pari a € 84.000,00.

Il valore cautelativo degli immobili in oggetto è pertanto assumibile pari alla media dei valori innanzi determinati e cioè:

- Valore di mercato: € 45.265,00

- Valore di rendita: € 84.000,00

TOTALE € 129.265,00

€ $226.160,00 / 2 =$ € 64.632,50

Euro Sessantaquatromilaseicentotrentadue/50 (€ 64.632,50).

Infine, il sopra indicato valore viene abbattuto forfetariamente del 15% - come richiesto



dall'Onorevole Signor Giudice - al netto degli oneri tributari, di garanzia su vizi occulti nonché su eventuali spese insolute. Ne deriva quindi il valore finale di stima pari a € **Cinquantaquattromilanovecentotrentasette/63** (Euro **54.937,63**).

10. ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

L'unità immobiliare oggetto della presente è di tipo indipendente, quindi priva di parti comuni e condominiali; nell'insieme, il corpo di fabbrica è composto da 1 abitazione autonoma. Non vi sono vincoli di nessun genere.

11. VERIFICA DELLA POSSIBILITÀ DI FORMAZIONE IN LOTTI

La divisione in unità immobiliari indipendenti ed autosufficienti non risulta ipotizzabile; quanto sopra in dipendenza delle caratteristiche planimetriche e dimensionali dell'unità immobiliare.

12. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

Al momento della visita l'appartamento risultava libero.

13. VERIFICA DI PRESENZA DI PROCEDURA ESPROPRIATIVA PER PUBBLICA UTILITÀ

Da accertamenti esperiti presso il Comune di Bari, è stata accertata l'insussistenza di alcuna procedura espropriativa per pubblica utilità in capo all'immobile oggetto della presente.

14. VERIFICARE L'INSISTENZA DEL BENE IN ZONA ZES

Da accertamenti esperiti con accesso al portale "<https://adriatica.zes.gov.it>", è stato verificato che l'immobile oggetto della presente è esterno a tale perimetrazione.



Alla luce di quanto fin qui ampiamente esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver adempiuto al mandato conferito con sufficiente chiarezza, nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, rimanendo a disposizione del Sig. G.E. per eventuali chiarimenti o delucidazioni o quant'altro eventualmente necessario.

Cassano delle Murge, li 10.02.2025.

In fede

Arch. Marzia Basile

ALLEGATI

- Verbale d'accesso;
- Documentazione fotografica;
- Planimetria catastale del cespite;
- Estratto catastale storico
- N. 1 tavola grafica descrittiva della consistenza attuale dei cespiti;
- Certificazione di stato civile;

