STUDIO TECNICO
ING. VITO BIANCOFIORE
Ingegnere Edile-Architetto

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 129/2024

promossa da

GROGU SPV SRL

(Avv. Antonio Zurlini)

contro

G.E. Dott. ANTONIO RUFFINO

ESPERTO STIMATORE Ing. VITO BIANCOFIORE

****

INDICE

Premesse ..... pag. 2

Iter delle operazioni peritali ..... pag. 2

Risposta ai quesiti ..... pag. 3

ALLEGATI

Atti di provenienza

Documentazione catastale

Documentazione ipotecaria

Foto

Planimetria indicativa dei luoghi

Titoli abilitativi

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

PREMESSE

In data 31/07/2024, il sottoscritto Ing. Vito Biancofiore, con studio in Via Sigismondo Castromediano, 69 – 70126 Bari (BA), veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott. Antonio Ruffino, accettando l'incarico e prestando giuramento promissorio di rito con modalità telematica in data 09/09/2024.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

1) In data **09/09/2024** si eseguiva l'accesso agli atti telematico presso lil portale Sister dell'Agenzia delle entrate al fine di acquisire la documentazione catastale funzionale all'espletamento dell'incarico.

2) In data **13/09/2024**, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Mariangela De Luca e comunicato al debitore esecutato, si tentava invano un primo accesso presso i luoghi oggetto di procedura siti in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti civ. 157.

3) In data **27/09/2024**, così come concordato con il custode giudiziario Avv. Mariangela De Luca e con il debitore esecutato, iniziavano le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura siti in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti civ. 157, dove si è provveduto a prendere visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali rilievi di carattere metrico-fotografico.

4) In data **19/10/2024**, previa istanza inoltrata a mezzo P.E.C.,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

lo scrivente chiedeva al Comune di Conversano di acquisire copia dei titoli abilitativi legittimanti il compendio oggetto di perizia, ricevendo riscontro in data **03/12/2024.**

5) In data **04-05/12/2024** si completavano le indagini di carattere ipo-catastale tramite accesso al portale Sister dell'Agenzia delle entrate.

6) In data **05/12/2024** si richiedeva ed acquisiva copia dell'atto di provenienza in favore del debitore esecutato dall'archivio Notarile distrettuale di Bari.

<u>RISPOSTA AI QUESITI</u>

Si procederà argomentando in merito a quanto espressamente richiesto in sede di conferimento dell'incarico con riguardo agli immobili oggetto di procedura.

***

LOTTO 1 – NEGOZIO SITO IN CONVERSANO (BA) ALLA VIA GIACOMO MATTEOTTI CIV. 157

✓ **Descrizione**

Il lotto periziato è costituito da un immobile sito in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti civ. 157, al secondo livello di un fabbricato munito di ascensore e destinato prevalentemente a civile abitazione.

L'immobile è legittimato urbanisticamente e catastalmente ad essere adibito ad uso commerciale, seppur nel corso delle operazioni lo stesso presentava i connotati caratteristici di un alloggio.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

Risulta essere ubicato in posizione fronteggiante rispetto a chi accede al piano dal vano scala, internamente costituito da un vano polifunzionale a vista (cucina, pranzo e letto), dove a destra rispetto a chi accede vi è un piccolo disimpegno a servizio del servizio igienico.

Entrmabi i vani risultano essere aerati e ventilati naturalmente tramite finestrature che nel caso del vano polifunzionale consentono di giungere su un balcone fronteggiante la pubblica via.

Sotto il profilo delle finiture l'immobile presenta buone condizioni manutentive attestate dalle seguenti finiture e peculiarità impiantistiche:

- Pavimentazione in gres;
- Rivestimenti del servizio igienico in gres;
- Infissi in legno con doppio vetro e cassonetto non coibentato;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto elettrico (con cucina elettrica e sottocontatore ENEL facente riferimento al principale allocato nell'immobile adiacente);
- Impianto idrico-fognante (con contatore unico con alloggio adiacente).
- Scaldaacqua elettrico.

✓ **Completezza documentazione ex art. 567**

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

In ossequio a quanto richiesto nel verbale di conferimento dell'incarico si dichiara che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile, nella quale la cronostoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati catastali attuali e storici del compendio pignorato; non risulta esser stato depositato il certificato di stato civile degli esecutati, seppur si dà atto che l'acquisto dell'immobile è avvenuto in regime di separazione dei beni.

✓ **Titolarità**

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

- , nato a (Proprietà 1/1).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- , nato a (Proprietà 1/1).

✓ **Confini**

Il lotto de quo confina a nord con immobile adiacente da cui il cespite periziato è stato originariamente frazionato, a est con vano scala, a sud con fabbricato adiacente e a ovest con Via Laruccia.

✓ **Consistenza**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83H20A662X - P.IVA: 07282820724

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

ASTE GIUDIZIARIE®

Alloggio – mq 35,00

Balcone – mq 3,80 (da considerare al 25%)

Superficie commerciale – mq 36,00

✓ **Dati catastali**

Foglio n. 41 – Particella n. – Sub. n. – Categoria C1 – Classe 6 - Consistenza 25 mq - Superficie Totale 30 mq – Superficie escluse aree scoperte 30 mq – Rendita € 755,32

Si segnala la presenza di una difformità tra l'attuale stato dei luoghi e la planimetria depositata, riscontrata nel disimpegno, il quale presenta una consistenza maggiore di quanto dichiarato. Dovendo prevedere la riduzione in pristino dello stato dei luoghi in termini di posizionamento e la chiusura della porta di collegamento con l'immobile adiacente si ritiene di dover prevedere l'aggiornamento della planimetria catastale con la rettifica dei dati di superficie per un esborso totale prevedibile pari a € 800,00.

✓ **Stato conservativo**

Il lotto presentava buone condizioni manutentive.

✓ **Stato di occupazione**

In base a quanto riferito dal debitore nel corso delle operazioni peritali, l'immobile risulta essere occupato da lui nei weekend, posto che in settimana svolge attività lavorativa presso un'azienda avente sede in .

✓ **Provenienze ventennali**

- Trascrizione nn. , recante

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore[illegible]@pec.ordingbari.it
C.F.: [illegible] - P.IVA: [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

accettazione tacita di eredità della sig.ra da parte del debitore esecutato.

- Trascrizione nn. , recante atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso in favore del debitore esecutato per la quota pari a 1/2, contro , nato a (atto a rogito del notaio Dott. Mario Toni del).
- Trascrizione nn. , recante successione in morte di nata a deceduta in data 30/09/2003 (registrata al n. del), con la quale l'immobile perveniva al debitore esecutato e al sig. per la quota pari a 1/2 cad., devoluta per testamento olografo del pubblicato il nn. dal notaio registrato a Bari il che revoca e annulla il precedente del pubblicato il e registrato a Bari il .
- Trascrizione nn. , recante successione in morte di nata a il deceduta in data (registrata al n.), con la quale l'immobile perveniva ai sigg.ri , devoluta per testamento olografo pubblicato il e registrato a Bari il .

✓ **Formalità pregiudizievoli**

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore8916@pec.ordingbari.it
C.F.: BNCVTI83E05A662D - P.IVA: 07828840724

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

- Iscrizione del – registro particolare registro generale – ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – in favore di Banca Carime s.p.a. per una somma complessiva di € 195.000,00 e durata 20 anni.
- Trascrizione del – registro particolare registro generale – domanda giudiziale nascente da riduzione di disposizione testamentaria del emesso da Corte d'Appello di Bari, a favore di nato a Bari il , contro il debitore esecutato e .
- Iscrizione del – registro particolare registro generale – ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – in favore di Banca Carime s.p.a. per una somma complessiva di € 195.000,00 e durata 20 anni.
- Trascrizione del – registro particolare registro generale – verbale di pignoramento immobili del emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari a favore di Grogu SPV s.r.l. contro il debitore esecutato.

✓ **Normativa urbanistica**

La cartografia tratta dal portale sit.egov afferma che il terreno su cui insiste l'immobile periziato ricade all'interno

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore891@pec.ordingbari.it
C.F.: [illegible] - P.IVA: [illegible]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

dell'area B1-completamento del vigente P.R.G.

✓ **Regolarità edilizia**

Previa istanza inoltrata a mezzo PEC alla Ripartizione Urbanistica del Comune di Conversano, si è acquisita copia delle seguenti pratiche edilizie:

- permesso di costruire 303 del 4/12/2007 pratica n. 6726/3, agibilita' del 27/10/2008;
- permesso di costruire 259 del 3/12/2008 pratica n. 6726/4, agibilita' del 07/01/2009;
- concessione edilizia del 14/10/1981 pratica n. 6726;
- c.e. in sanatoria del 19/02/1987 pratica n. 217;
- abitabilita' del 18/09/1987 (pratica n. 6726/3399 e pratica n. 217 di condono).

Sotto il profilo urbanistico si segnalano le medesime discrasie già segnalate sotto il profilo catastale.

Al riguardo si reitera la necessità di riedificare il muro di divisione con l'alloggio adiacente senza prevedere la presenza di un vano porta, posto che trattasi di immobili indipendenti, il tutto legittimabile tramite redazione di pratica di CILA implicante un esborso economico di € 2.000,00, comprensivo di lavori edili e compenso del tecnico incaricato per il disbrigo delle pratiche amministrative.

✓ **Valore di mercato del lotto**

La stima del valore di mercato del lotto periziato verrà eseguita tramite l'applicazione di due distinte metodologie estimative:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

stima sintetico-comparativa e stima per capitalizzazione del reddito.

Le metodologie anzidette saranno supportate da listini e prezziari ufficiali vigenti in zona, nella fattispecie tratti dal portale Borsinoimmobiliare.it e dall'O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate.

1. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 1.170,00 Vmax: €/mq 1.814,00

b. O.M.I. Vmin: €/mq 1.200,00 Vmax: €/mq 1.800,00

optando per un valore medio di €/mq 1.500,00.

2. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 6,01 Vmax: €/mq*mese 9,28

b. O.M.I. Vmin: €/mq*mese 6,10 Vmax: €/mq*mese 9,00

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario minimo di partenza pari a €/mq*mese 7,60.

Il saggio di capitalizzazione tratto dal segmento di mercato è così determinato:

Rcap = 12 x (6,01+9,28+6,10+9,00)/(1.170,00+1.814,00+1.200,00+1.800,00)=

6,09%

Il valore locativo unitario capitalizzato, indurrebbe un valore di mercato unitario di partenza pari a €/mq 1.500,00.

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore@pec.ordingbari.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

Dalla media dei valori determinati con le differenti metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 1.500,00 da decurtare delle seguenti aliquote:

- € 2.800,00 per gli oneri urbanistico-catastali individuati;
- 5% derivanti dalla necessità di revisione della dotazione impiantistica, correlata alla necessità di rendere l'immobile indipendente sotto il profilo impiantistico rispetto a quello adiacente;
- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

per un valore di mercato finale così determinato:

V = ((mq 36,00 x €/mq 1.500,00) - € 2.800,00) - 20% =

€ 40.960,00 **in c.t. € 41.000,00**

(diconsi euroquarantunomilaeuro/00)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

Il lotto periziato è costituito da un immobile sito in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti civ. 157, al secondo livello di un fabbricato munito di ascensore e destinato prevalentemente a civile abitazione.

L'immobile è legittimato urbanisticamente e catastalmente ad essere adibito ad uso commerciale, seppur nel corso delle operazioni lo stesso presentava i connotati caratteristici di un alloggio.

Risulta essere ubicato in posizione fronteggiante rispetto a chi accede al piano dal vano scala, internamente costituito da un

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

vano polifunzionale a vista (cucina, pranzo e letto), dove a destra rispetto a chi accede vi è un piccolo disimpegno a servizio del servizio igienico.

Entrmabi i vani risultano essere aerati e ventilati naturalmente tramite finestrature che nel caso del vano polifunzionale consentono di giungere su un balcone fronteggiante la pubblica via.

Sotto il profilo delle finiture l’immobile presenta buone condizioni manutentive attestate dalle seguenti finiture e peculiarità impiantistiche:

- Pavimentazione in gres;
- Rivestimenti del servizio igienico in gres;
- Infissi in legno con doppio vetro e cassonetto non coibentato;
- Impianto di condizionamento;
- Impianto elettrico (con cucina elettrica e sottocontatore ENEL facente riferimento al principale allocato nell’immobile adiacente);
- Impianto idrico-fognante (con contatore unico con alloggio adiacente).
- Scaldaacqua elettrico.

Si precisa ai fini della procedura che la vendita del bene non è soggetta a IVA.

Identificato con Foglio n. 41 – Particella n.   – Sub. n.
– Categoria C1 – Classe 6 - Consistenza 25 mq – Superficie Totale 30 mq – Superficie escluse aree scoperte 30 mq – Rendita € 755,32

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore8918@pec.ordingbari.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di proprietà pari a 1/1.

✓ **Schema riassuntivo**

Ubicazione: Via Giacomo Matteotti civ. 157 - Conversano (BA)

Diritto reale e quota: Proprietà pari a 1/1

Tipologia immobile: Commerciale

Superficie commerciale: mq 36,00

Stato conservativo: buone condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un immobile ad uso comemrciale sito in Conversano (BA) alla Via Giacomo Matteotti civ. 157 - 2° piano.

Vendita soggetta a IVA: NO

Stato di occupazione: occupato dal debitore

✓ **Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento**

Iscrizione del - registro particolare registro generale - ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - in favore di Banca Carime s.p.a. per una somma complessiva di € 195.000,00 e durata 20 anni.

Trascrizione del - registro particolare registro generale - domanda giudiziale nascente da riduzione di disposizione testamentaria del emesso da Corte d'Appello di Bari, a favore di nato a Bari il , contro il debitore esecutato e .

Iscrizione del - registro particolare registro

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009
Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f

generale - ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario – in favore di Banca Carime s.p.a. per una somma complessiva di € 195.000,00 e durata 20 anni.

Trascrizione del - registro particolare registro generale – verbale di pignoramento immobili del emesso da Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Bari a favore di Grogu SPV s.r.l. contro il debitore esecutato.

-----***-----

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

Bari, li 06/12/2024

L'Esperto

Ing. Vito Biancofiore

Via Sigismondo Castromediano, 69 - 70126 Bari (BA)
Cell.: 320.754.08.26
Email: ing.vitobiancofiore@libero.it
P.E.C.: vito.biancofiore@ingpec.eu

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Art. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BIANCOFIORE VITO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 25152f