

Esecuzione n. 331/2023R.G.E.

G.E. : dott. Marina CAVALLO

contro:

residente in Gioia del Colle e

ed ivi residente in

N. 3 C.F.

promossa da: TICINO SPV 5.r.), con Sede Sociale in Roma, Via Piemonte n. 38, codice fiscale e partita IVA 16030641001 iscritta nell'Elenco delle Società Veicolo per la cartolarizzazione tenuto dalla Banca d'Italia al n. 35849.9, e per essa NEXUS s.r.l., con sede legale in Milano, Via Pontaccio n.10, numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Milano-Monza-Brianza-Lodi e/ codice fiscale 09967050965,

R E L A Z I O N E
DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Ing. Michele PASCAE con studio in Cassano delle Murge alla Via P.A: Centrullo, 45 in data 09-05-2024 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

All'uopo il sottoscritto fa presente che :

- è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva per tutti gli immobili pignorati,
- vi è la continuità delle trascrizioni ultraventennali,
- sono stati richiesti gli estratti catastali attuali e storici che si allegano alla presente (Allegato A);
- sono state richieste le planimetrie catastali attuali degli immobili che si allegano alla presente sotto la lettera B;
- da un accesso avvenuto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gioia del Colle è risultato che i coniugi risultano ancora coniugati in regime di separazione dei beni.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto di procedura esecutiva sono 2 ed in particolare:

- - Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico), censita al Catasto Urbano, foglio 44, particella 425, sub. 13, sita in Via San Francesco d'Assisi n. 3 - Scala A Gioia del Colle;
- - Unità immobiliare: Box auto censita al Catasto Urbano, foglio 44, particella 725, sub. 46, sita in Via Giovanni Amendola, Gioia del Colle

L'appartamento è pervenuto ai signori _____ in ragione del 50% per ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Guida Nicola di Gioia del Colle in data 07-03-2008 rep. N. 99633/23213 e trascritto in Bari il 10-03-2008 ai numeri R.G. 10850 e RP 6991, acquistato dai signori _____

Il Box auto è pervenuto ai signori _____ in ragione del 50% per ciascuno in virtù di atto di compravendita a rogito del Notaio Guida Nicola di Gioia del Colle in data 07-03-2008 rep. N. 99633/23213 del 07-03-2008 e trascritto il 10-03-2008 ai numeri 10850 RG 6991RP, acquistato dai signori _____

Tutto l'edificio di cui fa parte l'Appartamento è stato realizzato con Licenza edilizia n. 40 rilasciata dal Sindaco del Comune di Gioia del Colle in data 12-07-1973 e successiva variante n. 40/B del 1975;

Tutto il complesso di cui fa parte il locale box è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 77 del 24-05-1999.

Al momento l'appartamento non risulta conforme dal punto di vista Urbanistico in quanto è stata eliminata una porzione di muro che delimitava la divisione tra il corridoio d'ingresso dell'appartamento ed il soggiorno. La sanatoria di tale opera è possibile proponendo al Comune una CILA ex art. 6bis del DPR 380/2001, in sanatoria ai sensi dell'art. 37 dello stesso DPR. Dopo la proposizione della CILA va effettuato l'aggiornamento della planimetria catastale.

Il costo relativo per la proposizione della CILA, per le spese tecniche, per il pagamento della sanzione e per l'aggiornamento catastale, si aggira sui € 1.500,00.

C. DESCRIZIONE DEI BENI:

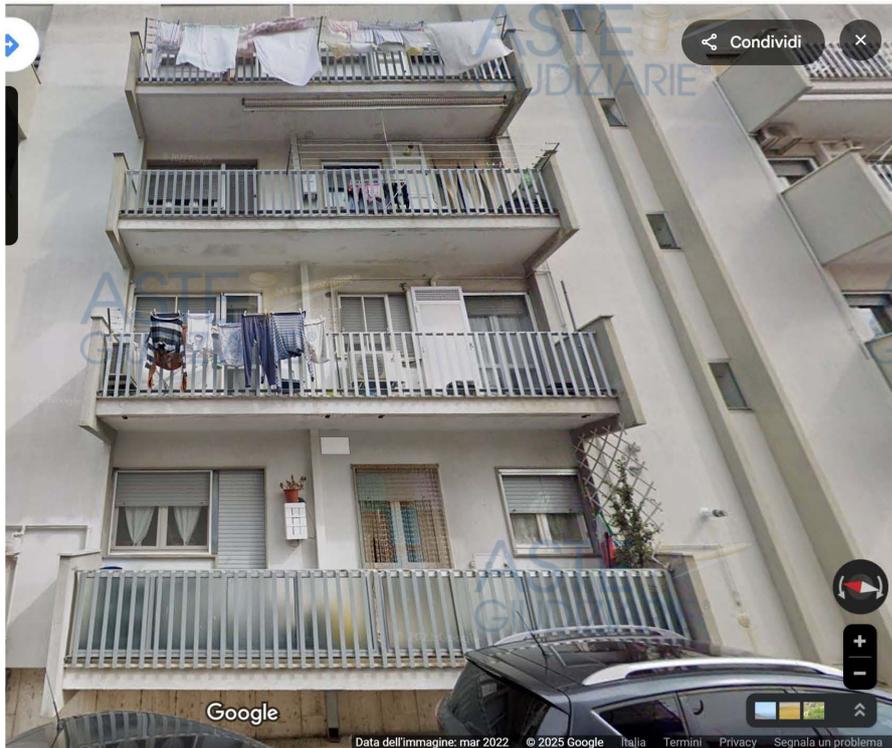
L'appartamento fa parte di un complesso edilizio realizzato negli anni 70 del secolo scorso e posto tra le vie san Francesco d'Assisi, Santa Caterina e Via Cirillo. L'accesso avviene da Via San Francesco D'Assisi, civico 3 scala A interno 8 terzo Piano. Lo stesso è composto da tre vani e accessori. Il complesso edilizio si compone, nella parte interessata dall'appartamento di un piano rialzato e di 3 piano sovrastanti. Non è presente alcun

ascensore condominiale.

- Il box auto è posto al piano interrato di un edificio condominiale posto tra le Vie Giulio Pastore – Angolo Via Amendola, con accesso da Via Giulio Pastore senza civico; il locale è composto da un solo Vano .

-
Va da subito rilevato che l'Appartamento è posto in zona semicentrale di Gioia del Colle lungo la direttrice Nord dell'abitato, mentre il garage è posto in posizione leggermente più periferica lungo la direttrice per Acquaviva delle Fonti. DI seguito due immagini esterne dell'edificio.





All'appartamento si accede dalla porta posta a destra sul ballatoio di arrivo dal vano scale e si compone di un ingresso, soggiorno, due stanze da letto, un bagno ed una cucinino. Gli stessi sono distribuiti da corridoio avente forma ad "L" nella cui parte terminale vi è il bagno .

L'immobile è composto da un ampio Soggiorno, un cucinino, 3 stanze da letto, di cui due di ampie dimensioni ed una più piccola, un bagno ed un piccolo ripostiglio ricavato nel corridoio. Lo stesso appartamento è servito da due ampi balconi di cui il primo è prospiciente via San Francesco D'Assisi , mentre il secondo è prospiciente Via Santa Caterina.

Dal punto di vista dimensionale, a seguito del rilievo effettuato sono risultate le seguenti dimensioni nette dei vani:

VANO	A	B	Prodotto
1 Ingresso-Corridoio	1,27	3,82	4,85 mq
2 Soggiorno	3,14	3,6	11,30 mq
3 Cucina	1,63	3,13	5,10 mq
4 Letto	3,44	3,45	11,87 mq
5 Letto	3	2,45	7,35 mq
	0,9	0,22	0,20 mq
6 Letto	3,58	3,61	12,92 mq
7 Bagno	3,58	1,35	4,83 mq
8 Disimpegno	3	2,29	6,87 mq
	0,22	2	0,44 mq
	0,31	1,73	0,54 mq
			66,28 mq

Per una superficie totale netta di 66,28 mq.

L'appartamento è stato realizzato alla fine degli anni 70 del secolo scorso e non ha subito alcuna ristrutturazione importante. Tutti gli impianti, i pavimenti, le porte e tutte le altre opere di finitura sono quelli originari, ad eccezione del bagno che ha subito successivamente un rifacimento e del locale cucinino. L'impianto termico, è di tipo autonomo, alimentato a gas. La caldaia è posta sul balcone (foto 27)
Lo stato dell'immobile è discreto come rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegato C). L'immobile non ha pertinenze.

- Il locale Box come detto si trova al piano seminterrato di un complesso residenziale posto tra le Vie Giulio Pastore – Angolo Via Amendola. Nell'immagine sotto riportata è rappresentato l'ingresso dei garage su Via Giulio Pastore



All'immobile si accede per il tramite di un'ampia rampa carrabile che diparte da Via Giulio Pastore e dopo aver svoltato a destra si trova in fondo a destra della stessa corsia di marcia. Va rilevato che le corsie di marcia sono abbastanza ampie e quindi consentono un comodo e agevole accesso al locale garage.

La forma del locale è trapezoidale abbastanza regolare.

Tutto il complesso è stato realizzato nel corso del 2000.

La superficie netta del locale è di mq...16,67 e le dimensioni planimetriche consentono il parcheggio comodo di una sola autovettura. Va rilevato che lo stesso risulta dotato sia di energia elettrica che di impianto di allarme. L'ingresso avviene per il tramite di un'ampia saracinesca azionata elettricamente.

Il garage risulta pavimentato con pavimentazione ceramica di medio formato (30*30), intonacato e pitturato con pittura bianca. Lo stato dell'immobile è anche rappresentato dalla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegato D).

Al momento del sopralluogo il locale si presentava in discrete condizioni manutentive

Va all'uopo rilevato che tutti e due gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Dall'analisi documentale pervenutami, l'atto della notifica del pignoramento alla parte esecutata è stato eseguito alle ditte intestataria degli immobili stessi in forza degli atti regolarmente trascritti e anche sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio,

D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Avendo descritto in maniera puntuale gli immobili oggetto di pignoramento, ed avendone determinato la consistenza è possibile ricavare il valore di mercato degli immobili.

Per ricavare quest'ultimo valore è stata eseguita una indagine di mercato sia presso le agenzie immobiliari al fine di trovare il valore medio unitario degli immobili sulla piazza di Gioia del Colle nella medesima zona che con l'accesso alle banche dati; quest'ultimo accesso ha consentito di trovare dei valori definiti (dichiarati in atti di compravendita recenti) per immobili posti nelle vicinanze dei beni da stimare, aventi le stesse categorie catastali.

Nella tabella che segue sono riassunti i dati ricavati dalle banche dati, raggruppati per tipologie residenziali (n. ord. 1 e 2) e non residenziali (garage raggruppati nel n. 3 e 4 ord.)

N ord	Atto			Tipologia	Atto_Prezzo	Categoria Catastale	Foglio	Particella	€/mq	ZonaOmi	Latitudine	Longitudine	Consistenza		Via	Civico
													Valore	mq		
1	febbraio	2023	1899274	Residenziale	72.000,00 €	A 3 -Abitazione economica	44	105	986,30 €	D1	40,80172	16,919	73	mq	Via Gabriele D'Annunzio	67
2	luglio	2024	2925794	Residenziale	125.000,00 €	A 3 -Abitazione economica	44	412	1.157,41 €	D1	40,79924	16,91092	108	mq	Trav. Via Paolo Cassano	
3	luglio	2024	2878712	Non resid.	8.000,00 €	C 6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	44	520	470,59 €	D1	40,80178	16,92006	17	mq	Via Della Pace	20
4	luglio	2024	2903885	Non resid.	16.000,00 €	C 6 -Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse	44	105	727,27 €	D1	40,80172	16,919	22	mq	Via Gabriele D'Annunzio	74

Riassumendo i risultati dell'indagine effettuata e risultato che al momento in zona semicentrale le abitazioni di tipo economico vengono compravendute ad un prezzo medio unitario che oscilla tra i 1000 €/mq ed i 1.200 €/mq in condizioni normali, di superficie lorda, mentre i posti auto coperti vengono compravenduti a €. 500-700/mq.

Tali valori sono pienamente coerenti con quelli pubblicati dall'agenzie delle entrate (OMI) per beni posti nella medesima zona, nel primo semestre 2024. Lo stralcio di questi valori è rappresentato nella immagine sottoriportata.

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: GIOIA DEL COLLE

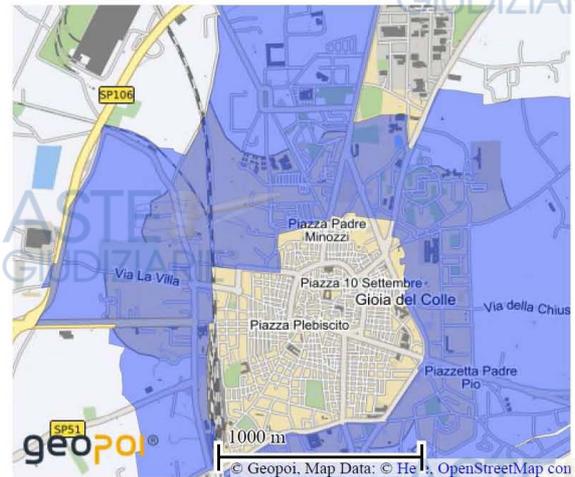
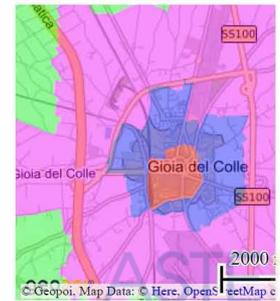
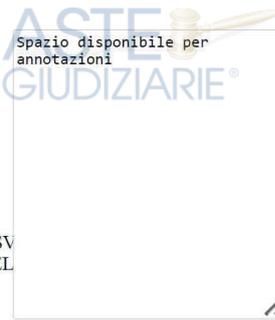
Fascia/zona: Periferica/TRA%20LA%20SP%20106,%20VIA%20FEDERICO%20DI%20SV
 0VIA%20NOCI,%20BORGGO%20DELLE%20MIMOSE,%20COLLE%20DEL

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1000	1300	L	3,3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	820	1100	L	2,9	3,9	L
Autorimesse	Normale	610	820	L	2,5	3,4	L
Box	Normale	650	880	L	2,7	3,7	L
Posti auto coperti	Normale	520	670	L	2,2	2,8	N
Posti auto scoperti	Normale	370	510	L	1,5	2,1	N
Ville e Villini	Normale	950	1400	L	3,2	4,7	L

Mediando tali valori è possibile assumere per le abitazioni un valore medio di € 1.100,00 a mq per superficie lorda di appartamento in condizioni normale.

Tale valore va corretto per tener conto del mediocre stato attuale dell'immobile e della sua vetustà (circa 50 anni dalla sua realizzazione). Tale correzione può portare ad un abbattimento di circa il 25% del valore come rilevabile dalle tabelle di vetustà e pertanto il valore unitario è pari a €. 825,00 /mq.

In modo più sintetico la vetustà dei fabbricati si può calcolare con la sottostante tabella:

età (anni)	coefficienti	
	fabbricati in buone condizioni di manutenzione	fabbricati in mediocri condizioni di manutenzione
10	-	0,98
20	0,98	0,94
30	0,93	0,88
40	0,87	0,82
50	0,83	0,76
60	0,79	0,71
70	0,77	0,66
80	0,73	0,62
90	0,71	0,61
100 o più	0,70	0,60

Quest'ultimo valore va ulteriore corretto, in aumento per tener conto della circostanza che la superficie catastale fa riferimento alla superficie equivalenti dell'immobile considerando le superfici lorde dello stesso. Poiché le murature interne e le tompagnature hanno una incidenza media del 10% , va aumentato il valore sopra riportato della stessa percentuale; altro aggiustamento va fatto per la circostanza che l'immobile è posto in posizione più prossima al centro cittadino ed in prossimità di tutte le principali urbanizzazioni. Quindi il valore unitario all'attualità stimato per superficie netta dell'immobile è pari a 1000,00 €/mq; tale valore va abbattuto del 50% per i balconi.

Per il posto auto coperto e per il locale deposito si conferma il valore di € 800,00/mq.; tale valore è leggermente superiore a quello medio del campione in quanto tiene conto che l'accesso allo stesso avviene da una delle strade principali dell'abitato.

Moltiplicando tali valori unitari per le superfici nette come rilevate in loco e restituite nell'allegato E si ha il seguente valore globale dell'immobile:

VANO	A	B	Prodotto		
1 Ingresso-Corridoio	1,27	3,82	4,85 mq		
2 Soggiorno	3,14	3,6	11,30 mq		
3 Cucina	1,63	3,13	5,10 mq		
4 Letto	3,44	3,45	11,87 mq		
5 Letto	3	2,45	7,35 mq		
	0,9	0,22	0,20 mq		
6 Letto	3,58	3,61	12,92 mq		
7 Bagno	3,58	1,35	4,83 mq		
8 Disimpegno	3	2,29	6,87 mq		
	0,22	2	0,44 mq		
	0,31	1,73	0,54 mq		
			66,28 mq	1000,00 €/mq	66.276,40 €
Balcone 1			15,65 mq		
Balcone 2			3,3 mq		
			18,95 mq	500,00 €/mq	9.475,00 €
				VALORE TOTALE PARI A :	75.751,40 €

Stesso discorso dicasi per il garage posto tra le Vie Giulio Pastore – Angolo Via Amendola i cui prezzi di vendita attualmente si aggirano sui 900 €/mq di superficie lorda, che mediata con lo stato dell'immobile (discreto) e considerando che la superficie catastale rappresenta la superficie netta ragguagliata, il valore unitario si può assumere in €. 800,00 mq ed il valore del locale box è pari a:

$$€. 800,00 * 16,67 \text{ mq} = 13.336,00 \text{ €}.$$

Tali valori vanno ridotti del 15 % in maniera forfettarie per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti e va sottratto l'onere tecnico per la proposizione della CILA in sanatoria stimato in €. 1.500,00..

Pertanto il valore dei beni all'attualità è dato da :

€ 62.888,65 per l'appartamento

€ 11.335,60 per il locale box.

E. FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base a quanto sopra riportato, non esistendo alcun vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento ed il Box è possibile la seguente formazione dei lotti:

- **LOTTO N.1** - Unità immobiliare (Abitazione di tipo economico), censita al Catasto Urbano, foglio 44, particella 425, sub. 13, sita in Via San Francesco d'Assisi n. 3 - Scala A Gioia del Colle;

Intestatari attuali in quote uguali ed indivise: (

residente in Gioia del Colle alla

ed ivi residente in V

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.1 € . 62.888,65 .

- **LOTTO N.2** Locale Box auto così individuato: censita al Catasto Urbano, foglio 44, particella 725, sub. 46, sita in Via Giovanni Amendola, Gioia del Colle

Intestatari attuali in quote uguali ed indivise:

residente in

ed ivi residente in

VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.2 € . 11.335,60

D. TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO

Al momento, sugli immobili risultano i seguenti pesi:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 07-08-2023 n. 39638/30156 Unep Tribunale di Bari rep. N. 6592 del 24-07-2023, a favore di Ticino Spv S.r.l. C.F. 16030641001 e contro

ciascuno per ½.

- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario del 07-03-2008 per Notaio Guida, rep/racc 99634/23214 iscritta presso la Conservatoria di Bari il 10-03-2008 n. 10851/2059 gravante sugli immobili in oggetto.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Cassano delle Murge 1-12-2024

Ing. Michele PASCALE