

Proc. n. **540/2021** Reg. Gen. Esec.

Promosso da **AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA** **mandante procedente**

In danno di **[REDACTED]** **debitrice eseguita**

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 10

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è indicato da n. 1 particella catastale nella certificazione notarile (ved. Certificazione notarile **ALLEGATO 1**) del notaio Nicola Tiecco in Perugia, in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, presentata dal creditore. Tale immobile **consiste all'attualità in un unico appartamento sito nel Comune Cassano delle Murge (BA) alla Via Matteotti scala B foglio 40 particella 55 subalterno 12.**

AVVERTENZA N.1

Si segnala che l'immobile risulta essere difforme dalla planimetria catastale agli atti del NCEU e dal progetto approvato presso il Comune di Cassano delle Murge (BA); pertanto è possibile prevedere la regolarizzazione attraverso una CILA tardiva agglomerando lo stato distributivo interno dell'unità abitativa, nonché aggiornando catastalmente la distribuzione interna; per sanare tale situazione di deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa **€4.000,00**. Questa cifra è indicativa essendo elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

AVVERTENZA N.2

Esperto Stimatore Ing. Anna DAMIANI - BARI

A seguito di formale richiesta al condominio di Via Matteotti n.24 sc.B in Cassano delle Murge (BA) nella persona dell'amministratore pro-tempore [REDACTED], la stessa ha comunicato che alla data del 19.09.2022, il debito [REDACTED] nei confronti del Condominio è pari a **€473,55=** (ved. comunicazione dell'amministratore pro-tempore [REDACTED] **ALLEGATO 2**) e, dalla stessa comunicazione, è desumibile che la quota ordinaria mensile è pari a **€19,00**.

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento di due vani e accessori sito in Cassano delle Murge (BA) alla Via Matteotti n.24 sc.B piano terzo, attualmente libero.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

L'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è identificato catastalmente al **Comune di Cassano delle Murge (BA)** al foglio di mappa 40 particella **55 subalterno 12 cat. A3 Classe 3 (abitazione di tipo economico), consistenza 3,5 vani, superficie catastale mq.66, rendita Euro 234,99** (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 3**), Via Matteotti n.24 sc.B piano 3°, intestata a:

- [REDACTED] (proprietà 1/1).

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato risalente agli anni 80 del secolo scorso, in una traversa della summenzionata Via Matteotti, in corrispondenza del n. civico 24. Il fabbricato è costituito da quattro portoni ai civici nn.: 24/A; 24/B; 24/C; 24/D, dai quali si accede ai tre piani superiori e, nello stesso immobile, è presente un accesso indipendente a 2 unità abitative, il tutto facente parte dello stesso condominio. E' necessario precisare che l'intestazione di detto immobile sia sui documenti catastali, che sui titoli edilizi nonché sull'atto di compravendita non riporta il numero civico 24, ma solo "Via Matteotti scala B". Tuttavia è stato possibile identificare il numero civico all'atto dell'accesso.

L'immobile di che trattasi è sito in Cassano delle Murge (BA), distante km. 28 dalla città di Bari, alla Via Matteotti che percorre il tratto urbano di strada dal centro dell'abitato e termina in periferia; il fabbricato nel quale è inserito l'immobile de quo è situato in

prossimità della zona periferica. La scala B è composta da tre piani: i primi due piani hanno un appartamento ciascuno il terzo ne ha tre; l'appartamento di cui ha l'ingresso dalla porta posta al centro.

L'immobile confina a Nord con appartamento della stessa scala, ad Est con Via Matteotti, a Sud ed ad Ovest con appartamento della stessa scala.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'appartamento è costituito da un ingresso/soggiorno dal quale, attraverso un corridoio posto sulla destra, si accede nell'ordine ad un bagno, una cucina abitabile, ed una stanza da letto; dalla cucina e dalla camera da letto si accede a due balconi, il tutto come riportato nell'elaborato fotografico (ved. **ALLEGATO 4**) e nell'elaborato planimetrico (ved. **ALLEGATO 5**). La distribuzione interna dell'immobile non è coerente né con la planimetria catastale, né con le planimetrie allegate ai titoli edilizi, ovvero dal corridoio si accede nell'ordine alla cucina, un bagno, ed una stanza da letto (cfr. Titoli edilizi **ALLEGATI 6-7-8** ed Elaborato Planimetrico **ALLEGATO 5**).

Il condominio, come altresì la stessa classificazione catastale è di tipo economico, con scarsa manutenzione delle parti comuni; è presente l'impianto citofonico condominiale, non è presente impianto di elevazione ai piani superiori.

Passando alla descrizione dell'immobile, a seguito dell'accesso avvenuto in data 21 luglio 2022 successivamente ai n.2 tentativi di accesso in data 28 maggio 2022 e il 30 giugno 2022 (cfr. Verbale di primo accesso **ALLEGATO 9**) lo stesso si presenta con finiture mediocri: la pavimentazione è costituita in ceramica, in stato d'uso conservativo mediocre; le pareti e i soffitti sono intonacati a civile liscio; il soffitto è a falda con h.max 3,00m, h.min 2,20m; le porte interne sono in legno tamburato; presente l'impianto elettrico sottotraccia e di riscaldamento ad elementi radianti; non è presente la caldaia; l'acqua sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico e non essendoci l'erogazione della corrente elettrica al momento dell'accesso, non è stato possibile verificare il funzionamento.

Considerate le modeste dimensioni, e la conformazione planimetrica, è deducibile che

l'immobile non può essere divisibile in più lotti e pertanto sarà trattato come un unico lotto.

3. DATA PRESUMIBILE INIZIO COSTRUZIONE

A seguito di ricerche catastali è stato possibile risalire alla data d'impianto della particella catastale 1987 e verosimilmente tale data è allineata ai titoli edilizi.

Difatti con concessione edilizia del 22/11/1982 n.66/81 e successivamente con varianti n.176/82 n. 39/84 il Comune di Cassano delle Murge concedeva l'autorizzazione alla costruzione di fabbricato per civile abitazione

(cfr. ALLEGATI NN. 6-7-8).

4. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si riscontra che sussiste per l'immobile pignorato continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ved. **ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 10**).

Inoltre, si precisa che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile e le relative intestazioni ovvero l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Comune di Cassano delle Murge (BA) al fg. 40 p.la 55 sub. 12 Via Matteotti sc.B piano 3°, intestato a:

- (proprietà 1/1)
- pervenuta con **Atto pubblico notarile** di compravendita notaio Severo Vernice Maria Antonietta del 2 aprile 2007 rep. n.97419/16000 trascritta il 06/04/2007 nn. 14411/21656 da (ved. **ALLEGATO N.5**).

I gravami del ventennio sono di seguito riportati:

1. **Iscrizione nn. 4181/41657 del 06/04/2007:** ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - notaio Severo Vernice Maria Antonietta rep. n.97420/16001 del 02/04/2007 a favore della Banca
2. **Trascrizione nn. 12766/17934 del 20/05/2020** -Verbale di pignoramento immobili

notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 27/02/2020 rep. n./1528/2020 a favore di

3. **Trascrizione nn. 47277/63360 del 23/12/2021** -Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 04/12/2021 rep. n. 8647 a favore di AMCO ASSE MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

Altresì, come già indicato nell'Avvertenza n.2 della presente relazione, a seguito di formale richiesta al condominio di Via Matteotti n.24 sc. B nella persona dell'amministratore pro-tempore, la stessa ha comunicato che alla data del 19/09/2022 il debito della nel confronti del

Condominio è pari a **€473.55=**, come esposto nel bilancio (ved. **ALLEGATO 2**).

5. STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Cassano delle Murge (BA) è costituito da un appartamento sito in alla Via Matteotti n.24 sc.B foglia 40 particella 55 subalterno 12 terzo piano di proprietà di

ricade nella zona **B1** Zone residenziali urbane esistenti e di completamento del P.R.G. vigente del Comune di Cassano delle Murge (BA), area destinata principalmente al residenziale.

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.); si determini come valore unitario medio pari a:

- €/mq **550,00**, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021 - 2° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 12**):

Provincia: Bari

Comune: Cassano delle Murge

Fascia/zona: Periferica/fino al convento – zona artigianale (Via Grumo) – comunale

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	550	800	L

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, si procede alla valutazione del **lotto di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Cassano delle Murge (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, ovvero di **mq. 65,00**, come da calcolo di seguito riportato:

Destinazione della consistenza	Superficie Lorda	Coefficiente di riduzione	Superficie Convenzionale	Sub Catastale
Appartamento al piano terzo	mq. 62,00	1,00	mq. 62,00	12
n.2 balconi	mq. 8,00	25%	mq. 3,00	12
TOTALE superficie convenzionale			mq. 65,00	

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Cassano delle Murge (BA) alla Via Matteotti n. 24 sc. B piano 3°:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Abitazione in Cassano delle Murge (BA) Via Matteotti n. 24 sc. B piano terzo	mq. 65,00	€/mq. 550,00	€. 35.750,00	€. 35.750,00

Totale Valore di Stima € 35.750,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A. -

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano i seguenti gravami per il lotto unico in precedenza descritto, ovvero:

Lotto unico: Abitazione (A/4) sita in Cassano delle Murge (BA) via Matteotti n.24 sc. B 3° piano NCEU Foglio 40 particella 55 sub.12

- **Iscrizione nn. 4181/41657 del 06/04/2007:** Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario - notaio Severo Vernice Maria Antonietta rep. n.97420/16001 del 02/04/2007 a favore della Banca [REDACTED]
- **Trascrizione nn. 12766/17934 del 20/05/2020** -Verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 27/02/2020 rep. n./1528/2020 a favore di BRICKS S.R.L. [REDACTED]

Trascrizione nn. 47277/63360 del 23/12/2021 - Verbale di pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 04/12/2021 rep. n. 8647 a favore di AMCO ASSE MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. 540/2021:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile del notaio Niccolò Tiecco notaio in Perugia, in atti resa ai sensi della Legge n.302/1998, a seguito dell'esperto sopralluogo del 30 giugno 2022 (ved. **ALLEGATO 9**) eseguito insieme al Custode Avv. Angela Antonicelli e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, ad eccezione fatta delle summenzionate, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e assenza di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici e che lo stesso risulta libero;
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del manufatto, della commerciabilità del bene, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2021 - 2° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO n.12**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

DETERMINA

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità al **LOTTO UNICO**: abitazione di tipo economico riportata al NCEU del Comune di Cassano delle Murge (BA) al foglio di mappa 40 part. 55 sub.12 cat. A3 Classe 3 Consistenza 3,5 vani,

superficie catastale mq.66, Rendita Euro 234,99. Via Matteotti sc. B piano 3° di proprietà di [REDACTED] è stimato pari a €35.750,00=(dicorsi Euro trentacinquemilasettecentocinquanta/00), con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A.-

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Marina Cavallo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio,

Bari, 15 ottobre 2022

L'ESPERTO STIMATORE

(Ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

ELENCO ALLEGATI (N.13)

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del natale Niccolò Tiecco natale in Perugia
- ALLEGATO 2** Dichiarazione dell'amministratore pro-tempore [REDACTED]
- ALLEGATO 3** Documentazione catastale (visura attuale, storica, Planimetria agli atti, estratto di mappa) dell'unità immobiliare Cassano delle Murge (BA) alla Via Matteotti n.24 sc.B piano terzo
- ALLEGATO 4** Elaborato fotografico consistente in nn. 15 fotografie
- ALLEGATO 5** Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 6** Variante Concessione edilizia n.66/81
- ALLEGATO 7** Variante concessione edilizia n.176/82
- ALLEGATO 8** Variante n.39/84 e DIA 2007
- ALLEGATO 9** Verbale di primo accesso del 21 luglio 2022
- ALLEGATO 10** Ispezione Ipoteccaria del 15/04/2022
- ALLEGATO 11** Atto pubblico notarile di compravendita natale Severo Vernice Maria Antonietta del 02/04/2007 rep. n.97419/16000 trascritto il 06/04/2007 nn. 14411/21656
- ALLEGATO 12** Quotazione di mercato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno 2021 2° semestre
- ALLEGATO 13** Check list sistema conservatoria.
- ALLEGATO 14** Schema di Banda