

STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BARI

Consulenza Tecnica D'Ufficio

Procedura n. R.G.E. 80/2020

promossa da

GISSI TERESA

(Avv. Mariagrazia Petrella)

contro

G.E. Dott.ssa MARINA CAVALLO

ESPERTO STIMATORE Ing. GIUSEPPE DI COSIMO

INDICE

Premesse pag. 2

Iter delle operazioni peritali pag. 2

Risposta ai quesiti pag. 2

ALLEGATI

Atto di provenienza

Documentazione catastale

Documentazione ipotecaria

Foto

Planimetria rappresentativa dello stato dei luoghi

PREMESSE

In data 14/09/2020, il sottoscritto In g. Giuseppe Di Cosimo,
con studio in Via N. Piccinni, 42 - 70122 Bari (BA), veniva
nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. dall'ill.mo G.E. Dott.ssa
Laura Fazio, accettando l'incarico e prestando giuramento
promissorio di rito con modalità telematica in data
25/09/2020.

ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI

In data 30/04/2021, così come concordato con il custode
giudiziario nominato e con il debitore esecutato, iniziavano
le operazioni peritali presso i luoghi oggetto di procedura
siti in Palo del Colle (BA) alla S.C. Madonna della Porta (N
41.066422, E 16.677124), dove si è provveduto a prendere
visione dello stato dei luoghi e ad eseguire i contestuali
rilievi di carattere metrico-fotografico.

RISPOSTA AI QUESITI

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

**LOTTO UNICO - ALLOGGIO SITO IN PALO DEL COLLE (BA) ALLA S.C.
MADONNA DELLA PORTA**

✓ Descrizione

Il lotto periziato è costituito da un vano deposito munito di
annessa area agricola di pertinenza, ubicato in Palo del Colle



alla S.C. Madonna della Porta.

Risulta essere attualmente rifinito ed utilizzato quale abitazione, presentando, altresì, un servizio igienico posto in un volume esterno ed una tettoia antistante.

Sotto il profilo della dotazione impiantistica risulta essere dotato di impianto elettrico; all'assenza di gas si ovvia con bombole di comune commercio, mentre sotto il profilo idrico fognante tramite la presenza di serbatoi.

Il terreno risulta essere destinato ad uliveto, presentando una superficie complessiva di mq 6.295,00, parzialmente recintato da una muratura in blocchi di cemento e da grate metalliche poste su un cordolo in c.a.

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

✓ **Completezza documentazione ex art. 567**

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

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 sostitutiva, nella quale la cronistoria degli atti traslativi risale sino ad un atto di acquisto derivativo od originario

trascritto in data antecedente di almeno venti anni alla trascrizione del pignoramento.

All'interno della certificazione sono stati riportati i dati





catastali attuali e storici de l com pendio pignorato; non

risulta esser stato depositato il certificato di stato civile

dell'esecutato, seppur emerge come l'acquisto dell'immobile

sia stato operato in regime di comunione dei beni.

✓ **Titolarità**

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore

esecutato sig.

(quota pari a 1/2), nonché ai sigg.ri

(quota pari a 1/8) e

(quota

pari a 3/8).

✓ **Confini**

Il lotto confina a sud -est con la S.C., a sud -ovest con le

particelle nn. 330 -404, a nord -ovest con le particelle nn.

142-230 e a nord-est con le particelle nn. 232-336.

✓ **Consistenza**

Superficie deposito - mq 15,00 (100% della superficie)

Superficie del terreno - mq 6.295,00 (1% della superficie)

Superficie commerciale del lotto - mq 77,95

L'anzidetta superficie tiene in debita considerazione la sola

superficie del deposito così come legittimato dall a

documentazione in atti, posto che l'attuale consistenza è

frutto di abusi edilizi posti in essere dai detentori

dell'immobile, che incideranno nella determinazione del valore

di mercato finale.



STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO



✓ **Dati catastali**

Foglio n. 8 - Particella n. 308 - Qualità Uliveto - Classe 4 -
are 24.30 - R.D. € 7,53 - R.A. € 6,27;

Foglio n. 8 - Particella n. 427 - Qualità Uliveto - Classe 4 -
are 38.65 - R.D. € 11,98 - R.A. € 9,98;

Foglio n. 8 - Particella n. 426 - Sub. n. 1 - Categoria C/2 -
Classe 3 - Consistenza mq 11 - Superficie catastale mq 15 -
Rendita € 29,54.

Rispetto alla planimetria catastale acquisita si segnala l'a
presenza di incrementi volumetrici e di differenti destinazioni
d'uso non legittimate da alcun titolo abilitativo. Dovendo
prevedere un ripristino dello status quo ante dei luoghi non
sarà necessario procedere con alcun aggiornamento della
planimetria.

✓ **Stato conservativo**

Il terreno presenta buone condizioni manutentive, mentre il
deposito (utilizzato come abitazione) presenta mediocri
condizioni manutentive.

✓ **Stato di occupazione**

L'immobile risulta essere utilizzato dal debitore esecutato.

✓ **Provenienze ventennali**

- Al signor _____, tramite atto di compravendita
a rogito del notaio Dott. Giuseppe Palmisano del 08/11/2007
n. rep. 14570/4081 trascritto a Bari il 04/12/2007 ai nn.
64682/40697 dai sig g.ri





e

;

- Ai sigg.ri

e

, tramite atto di compravendita a rogito

del notaio Dott. Giuseppe Cardinali del 23/07/1993 n. rep.

17984/6780 trascritto a Bari il 28/07/1993 ai nn.

24975/19367 dai sigg.ri

.

- Alla sig. , tramite atto di compravendita

a rogito del notaio Dott. Giuseppe Palmisano del 09/03/2015

n. rep. 19671/7686 trascritto a Bari il 11/03/2015 ai nn.

9667/7736 dall'odierna creditrice procedente per la quota

pari a 2/8, mentre tramite successione di morte del sig. .

(dich. di

successione n.) per la quota pari a 1/8.

- Al sig. , tramite successione di morte

del sig. apertasi il (dich.

di successione n.) per la quota pari a 1/8.

✓ **Formalità pregiudizievoli**

- Domanda giudiziale trascritta a Bari (BA) il 01/03/2016 ai

nn. 9061/6764 contro

a favore del debitore esecutato;

- Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 7648/5736 del

19/02/2020 a favore di contro

✓ **Normativa urbanistica**

L'immobile ricade all'interno della Zona Agricola di tipo El del vigente P.R.G.

✓ **Regolarità edilizia**

Non si è acquisita a copia di pratiche edilizie afferenti l'immobile posto che trattasi di deposito agricolo di vecchissima costruzione edificato in epoca ante '67. Le modifiche successive sono state eseguite in assenza di qualsivoglia tipologia di pratica edilizia, circostanza questa che dovrà necessariamente comportare un ripristino dello status quo ante in conformità alla planimetria catastale acquisita.

Tale circostanza comporterà l'esecuzione di lavorazioni edili riguardanti l'assetto volumetrico dell'attuale abitazione, le recinzioni e i volumi esterni, implicando un esborso economico stimato a corpo pari a € 10.000,00 circa, comprensivi di importo delle lavorazioni da eseguire, onorario del tecnico incaricato, oneri fiscali, ecc., posto che non risultano esser mai stati dichiarati:

- il deposito/servizio igienico munito di recinto, distaccato dal volume principale;
- l'attuale consistenza superficiale del volume principale, attualmente sovradimensionata di ca. mq 37,00 di superficie commerciale, ripartita tra vano deposito (illegittimamente utilizzato a fini abitativi) e tettoia.



Inoltre va precisato che nell'atto di provenienza si dà atto della sussistenza di una servitù passiva di elettrodotto gravante sulla particella n. 308 costituita a favore della società ENEL s.p.a., giusta atto a rogito del notaio Dott.ssa Concetta Adriana Della Ratta datato 16/10/1998, trascritto ai nn. 35471/24466 in data 11/10/1998.

✓ **Stima del valore di mercato del lotto**

La valutazione di un bene immobile è un'operazione basata sull'attribuzione di un valore di mercato ad un determinato bene, tramite l'applicazione di una delle varie metodologie previste dalla disciplina dell'estimo.

Le metodologie di stima prevedono diversi approcci che consentono di risolvere tutte le possibili situazioni che possono presentarsi, basandosi sostanzialmente sul confronto

tra le caratteristiche del bene oggetto di stima e quelle di beni simili, dei quali si deve conoscere il prezzo di cessione.

Il confronto è particolarmente difficile in quanto sono molteplici le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che possono incidere sul valore degli immobili, di cui tra l'altro non vi è alcun cenno negli atti traslativi.

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

a. Stima sintetico-comparativa

Le fonti pocanzi menzionate dichiarano i seguenti valori unitari:

a. Borsino Vmin: €/mq 292,00 Vmed: €/mq 410,00 Vmax: €/mq 528,00

b. O.M.I. - valori non disponibili

da cui si può desumere un valore di mercato unitario di partenza pari a **€/mq 528,00**, giustificato dalle condizioni manutentive del cespite.

b. Stima per capitalizzazione del reddito

Le medesime fonti dichiarano i seguenti valori locativi unitari mensili:

a. Borsino Vmin: €/mq*mese 1,23 Vmed: €/mq*mese 1,70 Vmax: €/mq*mese 2,17

b. O.M.I. - valori non disponibili

da cui, con analogo ragionamento, si può desumere un canone locativo unitario medio di partenza pari a €/mq*mese 2,17.

Tramite un'analisi del segmento di mercato di desume, altresì, il seguente saggio di capitalizzazione:

$$r = [12 \times (1,23 + 2,17)] / (292,00 + 528,00) = 4,98\%$$

L'anzidetto canone capitalizzato indurrebbe un valore di





mercato unitario di partenza pari a €/mq 520,00.

Dalla media dei valori determinati con le diverse metodologie di stima, si ottiene un valore di mercato del lotto pari a €/mq 525,00, da decurtare delle seguenti aliquote:

- 25% a ristoro delle spese di regolarizzazione urbanistico - catastali già quantificate nei paragrafi precedenti;

- 5% a fronte della sussistenza di una servitù di passaggio gravante sul terreno;

- 15% imposto a garanzia di vizi occulti così come da verbale di conferimento dell'incarico;

per un valore unitario di mercato finale arrotondato a €/mq 290,00.

Il valore del lotto è pertanto così quantificato:

$$V_m = \text{€}/\text{mq } 290,00 \times \text{mq } 77,95 = \text{€ } 22.605,50$$

Il valore della quota oggetto di pignoramento pari a ½ è pertanto così determinato:

$$V_{\text{quota}} = \text{€ } 22.605,50 / 2 =$$

€ 11.302,75 (diconsi euro undicimilatrecentodue/75)

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

Lotto Unico - Il lotto periziato è costituito da un vano

deposito munito di annessa area agricola di pertinenza, ubicato in Palo del Colle alla S.C. Madonna della Porta.

Risulta essere attualmente rifinito ed utilizzato quale



STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO



abitazione, presentando, altresì, un servizio igienico posto in un volume esterno ed una tettoia antistante.

Sotto il profilo della dotazione impiantistica risulta essere dotato di impianto elettrico; all'assenza di gas si ovvia con bombole di comune commercio, mentre sotto il profilo idrico fognante tramite la presenza di serbatoi.

Il terreno risulta essere destinato ad uliveto, presentando una superficie complessiva di mq 6.295,00, parzialmente recintato da una muratura in blocchi di cemento e da grate metalliche poste su un cordolo in c.a.

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

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al debitore esecutato sig.

(quota pari a 1/2), nonché ai sigg.ri

(quota pari a 1/8) e

(quota

pari a 3/8).

Foglio n. 8 - Particella n. 308 - Qualità Uliveto - Classe 4 - are 24.30 - R.D. € 7,53 - R.A. € 6,27;

Foglio n. 8 - Particella n. 427 - Qualità Uliveto - Classe 4 - are 38.65 - R.D. € 11,98 - R.A. € 9,98;

Foglio n. 8 - Particella n. 426 - Sub. n. 1 - Categoria C/2 - Classe 3 - Consistenza mq 11 - Superficie catastale mq 15 - Rendita € 29,54.





L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato.

L'immobile ricade all'interno della Zona Agricola di tipo El
del vigente P.R.G.

✓ **Schema riassuntivo procedura n. R.G.E. 80/2020**

Ubicazione: Palo del Colle (BA) - S.C. Madonna della Porta (N
41.066422, E 16.677124)

Diritto reale e quota: Proprietà pari a 1/2

Tipologia immobile: Deposito e terreno agricolo

Superficie commerciale: mq 77,95

Stato conservativo: sufficienti condizioni manutentive

Descrizione: Il lotto periziato è costituito da un vano

deposito munito di annessa area agricola di pertinenza,

ubicato in Palo del Colle alla S.C. Madonna della Porta.

Risulta essere attualmente rifinito ed utilizzato quale
abitazione, presentando, altresì, un servizio igienico posto

in un volume esterno ed una tettoia antistante.

Sotto il profilo della dotazione impiantistica risulta essere

dotato di impianto elettrico; all'assenza di gas si ovvia con

bombole di comune commercio, mentre sotto il profilo idrico

fognante tramite la presenza di serbatoi.

Il terreno risulta essere destinato ad uliveto, presentando

una superficie complessiva di mq 6.295,00, parzialmente

recintato da una muratura in blocchi di cemento e da grate

metalliche poste su un cordolo in c.a.





Vendita soggetta a IVA: NO

Stato di occupazione: detenuto dal debitore



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

• Domanda giudiziale trascritta a Bari (BA) il 01/03/2016 ai
nn. 9061/6764 contro e



a favore del debitore esecutato;

• Pignoramento immobiliare trascritto ai nn. 7648/5736 del
19/02/2020 a favore di contro



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 01/03/2022

L'Esperto

Ing. Giuseppe Di Cosimo

