

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 Ing. 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 o 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 con 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 dalla 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.

✓ **Dati catastali**

Foglio n. 8 - Particella n. 308 - Qualità Oliveto - Classe 4 -

are 24.30 - R.D. € 7,53 - R.A. € 6,27;

Foglio n. 8 - Particella n. 427 - Qualità Oliveto - 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 la presenza di incrementi volumetrici e 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

STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO



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 E1 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, comprensivo 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 sussi stenza 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 Dottoressa 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 diverse rsi 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 similari, 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 periziatò 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 differenze metodologiche 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% imposta 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:

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

Il valore della quota oggetto di pignoramento paria a $\frac{1}{2}$ è
pertanto così determinato:

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

$$€ 11.302,75 \text{ (diconsi euroundicimilatrecentodue/75)}$$

✓ **Riepilogo del bando d'asta**

Lotto Unico - Il lotto periziatato 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 con 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 Oliveto - Classe 4 - are 24.30 - R.D. € 7,53 - R.A. € 6,27;

Foglio n. 8 - Particella n. 427 - Qualità Oliveto - 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.



STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO



L'immobile risulta essere occupato dal debitore esecutato.

L'immobile ricade all'interno della Zona Agricola di tipo E1
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 periziatato 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.



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



STUDIO TECNICO
ING. GIUSEPPE DI COSIMO



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

