

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE CIVILE

ASTE
GIUDIZIARIE® ***ASTE
GIUDIZIARIE®**Liquidazione del Patrimonio ex L. n. 3/2012 art. 14 ter****Procedimento n. 2175/2021 R.G.V.G.****Giudice Delegato: dott.ssa Maria Azzurra GUERRA****Liquidatore: avv. Emanuele DORONZO**

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**ELABORATO PERITALE**

Ill.mo Giudice dott.ssa Maria Azzurra Guerra

1. Premessa

Con p.e.c. in data 27.12.2021 (*cf. Allegato n. 1*), il Liquidatore avv. Emanuele Doronzo nominava il sottoscritto ing. Nicola De Nicolò, con studio in Barletta alla Piazza Federico di Svevia n. 19, quale perito stimatore, per provvedere agli adempimenti riportati nel programma di Liquidazione ex art. 14 novies L. 3/2012 (*cf. Allegato n. 2*), ed esplicitati nella citata p.e.c.:
“... *l'esatta proprietà del bene; lo stato di possesso; l'esistenza di formalità; la regolarità urbanistica ed edilizia nonché l'esistenza della certificazione di agibilità.*”

2. Svolgimento delle operazioni peritali

Le operazioni peritali si eseguivano durante il normale svolgimento dell'attività professionale, ed in particolare mediante accesso:

- ✓ presso gli immobili oggetto di liquidazione, siti in Barletta alla via Milazzo nn. 62 – 64 – 66, alle ore 10,00 del giorno 28.12.2021, alla **presenza dell'avv. Emanuele Doronzo. Nell'occasione lo scrivente**

effettuava misurazioni e rilievi fotografici;

✓ presso l'Ufficio Provinciale del Territorio dell'Agenzia delle Entrate,

Servizi Catastali, in data 13.07.2022, dove si richiedeva ed otteneva copia delle visure catastali storiche (cfr. Allegato n. 3), delle planimetrie catastali (cfr. Allegato n. 4) e delle ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggetto di liquidazione (cfr. Allegato n. 5);

✓ presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Barletta, in

data 16.03.2022 e 19.04.2022, per ritirare copia della documentazione urbanistica relativa agli immobili (cfr. Allegato n. 6), e cioè:

- domanda di definizione degli illeciti edilizi prot. 3793 del 28.01.2004, con allegata pianta, asseverazione e documentazione fotografica;
- certificato di idoneità sismica del 13.09.2005;
- **denuncia di variazione catastale dell'11.10.2005;**
- permesso in Sanatoria n. 609 del 28.05.2008.

3. Risposta al mandato

3.1 descrizione degli immobili oggetto di liquidazione

Trattasi di intera palazzina da cielo a piano sottostrada sita in Barletta alla via Milazzo nn. 62 – 64 – 66, costituita da piano cantinato, piano terra, piano primo e piano secondo, e dai seguenti immobili:

- ✓ piano cantinato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, particella 439, sub 5, categoria C/6, classe 5, consistenza 6 m², superficie catastale 47 m², rendita catastale Euro 24,79;

- ✓ piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta

al foglio 134, particella 439, sub 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale 40 m², rendita catastale Euro 92,96;

✓ piano terra, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta

al foglio 134, particella 439, sub 2, categoria A/4, classe 4, consistenza 1 vano, superficie catastale 34 m², rendita catastale Euro 92,96;

✓ piano primo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta

al foglio 134, particella 439, sub 3, categoria A/3, classe 6, consistenza 5 vani, superficie catastale 89 m², rendita catastale Euro 710,13;

✓ piano secondo, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Barletta al foglio 134, particella 439, sub 6, categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, superficie catastale 89 m², rendita catastale Euro 309,87.

Al *piano cantinato* si accede per mezzo di scala ad unica rampa, proveniente dall'androne vano scala, a cui si accede dal civico 64; è composto da unico ambiente di forma rettangolare, sviluppa una superficie lorda complessiva, calcolata secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate) di circa 50 mq ed ha un'altezza netta interna di 2,55 m. Sono allocati due serbatoi metallici per riserva idrica. La pavimentazione è in gres ceramico e le pareti sono intonacate a civile e tinteggiate.

Al *piano terra*, invece, sono presenti due locali, simmetrici rispetto al vano scala del fabbricato. Ai locali si accede, separatamente, dal civico 66 (sub 1)

e dal civico 62 (sub 2), ed inoltre dall'androne del vano scala al civico 64,

mediante due porte interne; dalla porta posta alla destra rispetto all'ingresso

al fabbricato, si accede nel locale al sub 2, mentre dalla porta alla sinistra si

accede nel locale al sub 1. Quest'ultimo, di forma rettangolare, è composto

da unico ambiente e sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 40

mq; invece, il locale al sub 2 è dotato di un bagno nel sottoscala e sviluppa

una superficie lorda complessiva di circa 35 mq. L'altezza netta interna, per

entrambi, è di 2,85 m.

La pavimentazione è in gres ceramico e le pareti sono intonacate a civile e

tinteggiate. Nel locale identificato al sub 1, è presente una caldaia a metano,

mentre nei due locali i terminali del riscaldamento sono termosifoni in ghi-

sa.

Al piano primo (e secondo), si accede per mezzo del vano scala del fabri-

cato e di porta d'ingresso blindata. L'appartamento, sviluppantesi su due

piani per mezzo di una scala di collegamento interna, è composto da ingres-

so, tre camere da letto, due bagni, un ripostiglio ed una cabina armadio (a

piano primo per una superficie complessiva lorda di circa 85 mq – altezza

netta interna 2,70 m), e da cucina, soggiorno, salone e bagno (a piano secon-

do per una superficie complessiva lorda di circa 85 mq – altezza netta inter-

na 2,60 m).

I rivestimenti dei bagni e della cucina sono in piastrelle di ceramica, così

come la pavimentazione della cucina e del bagno in secondo piano. La re-

stante pavimentazione della porzione di appartamento in primo piano è in

legno, mentre quella in secondo piano è in gres ceramico.

Il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria sono garantiti per mezzo di caldaia

a metano; i terminali sono in ghisa. Sono presenti anche split per aria climatizzata.

L'intero fabbricato ha affaccio a sud-est (su via Milazzo) e a sud-ovest (su via Francesco D'Assisi). Gli infissi esterni sono il legno/alluminio con vetrocamera; sono presenti su via San Francesco D'Assisi due balconcini alla romana, di cui uno in piano primo (camera da letto) ed uno in secondo piano (soggiorno). Tutte le aperture in primo piano e la finestra della cucina in secondo piano sono dotate di persiane in legno.

I due locali in piano terra hanno il cancello d'ingresso (su via Milazzo) in ferro.

L'intero fabbricato è dotato di impianto antifurto a contatti perimetrali.

3.2 proprietà del bene e stato di possesso

Gli immobili come sopra definiti sono attualmente di proprietà di

in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott. Giovanni Battista Brandi in data 03.08.2001 al rep. n. 4.944, raccolta n. 1.881, registrato a Barletta in data 08.08.2001 al n. 3439 (*cfr. Allegato n. 7*).

I precedenti proprietari erano i sigg.ri

ognuno per $\frac{1}{4}$, in forza di atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa Francesca Paola Napoletano in data 29.01.1998 al rep. n. 693, raccolta n. 88, registrato a Bari in data 17.02.1998 al n. 1753/V (*cfr. Allegato n. 8*).

Gli immobili sono occupati dalla proprietaria, sig.ra
insieme al suo nucleo familiare.

3.2 esistenza di formalità

Dall'ispezione ipotecaria eseguita in data 04.12.2023 (cfr. Allegato n. 9), è risultato che sugli immobili oggetto di liquidazione esistono le seguenti formalità (contro):

- ✓ ISCRIZIONE del 20.10.2005 – Registro Particolare 6457 Registro Generale 26030 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 596 del 13.10.2005 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ ISCRIZIONE del 27.05.2006 – Registro Particolare 2172 Registro Generale 13228 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 284 del 15.05.2006 – IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ✓ TRASCRIZIONE del 31.05.2006 – Registro Particolare 9322 Registro Generale 13629 – Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 554 del 19.05.2006 – ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- ✓ TRASCRIZIONE del 26.11.2021 – Registro Particolare 20717 Registro Generale 26313 – Pubblico Ufficiale TRIBUNALE DI TRANI Repertorio 4493 del 18.10.2021 – ATTO GIUDIZIARIO – DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità/vincoli/oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

nessuno.

Formalità/vincoli/oneri che saranno cancellati o regolarizzati dalla procedu-

ra:

Tutte le formalità (contro) prima elencate

3.4 regolarità urbanistico-edilizia e catastale dell'immobile – esistenza del certificato di agibilità

L'intero fabbricato è regolare dal punto di vista urbanistico-edilizio.

Il fabbricato oggetto della compravendita del 03.08.2001, costituito dal piano cantinato (sub 5), piano terra (sub 1 e sub 2) e dal piano primo, con due soffitte in secondo piano (sub 3 e sub 4), è stato edificato in data anteriore al 01.09.1967 e, da ricerche effettuate presso il comune di Barletta, non sono in atti titoli edilizi.

Invece, l'intero piano secondo (sub 6) è stato oggetto di domanda di condono edilizio prot. n. 3793/04 del 28.01.2004, con rilascio di Permesso in Sanatoria n. 609 del 28.05.2008.

Dal punto di vista catastale, sono state rilevate una serie di difformità tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali in atti, e precisamente:

- ✓ piano terra (sub 1): mancata rappresentazione al catasto della porta di **ingresso dall'androne del vano scala;**
- ✓ piano terra (sub 2): mancata rappresentazione al catasto della porta di **ingresso dall'androne del vano scala;**
- ✓ piano primo (sub 3): diversa individuazione in pianta (e verso di percorrenza) della scala – diversa distribuzione degli spazi interni – mancata rappresentazione al catasto del balconcino alla romana su **via San Francesco D'Assisi;**
- ✓ piano secondo (sub 6): diversa conformazione della scala – mancata rappresentazione al catasto del balconcino alla romana su via San

Francesco D'Assisi – altezza netta interna (2,60 m) diversa da quella indicata in catasto (2,70 m).

Si è proceduto alla restituzione grafica dei rilievi effettuati per il piano primo e per il piano secondo (*cf. Allegato n. 10*), tenuto conto che le difformità ivi rilevate sono di una certa rilevanza.

Le planimetrie catastali relative al piano cantinato ed al piano terra, sostanzialmente coincidono con lo stato dei luoghi, a meno delle due difformità prima segnalate ai sub 1 e 2 (piano terra).

Agli atti non è stato reperito il certificato di agibilità del fabbricato.

Per quanto detto, per l'immobile in secondo piano (sub 6) si può affermare che, pur essendo dotato di una legittimità edilizia, per esso non potrà procedersi al rilascio del certificato di agibilità subordinato, ai sensi dell'art. 35 della Legge n. 47/85, alla presenza della documentazione prevista dalla normativa vigente in materia di sicurezza statica, di prevenzione incendi, infortuni e igiene e sanità; con riferimento a quest'ultimo aspetto, l'altezza di 2,60 m rappresenta appunto un impedimento.

Per tali motivi, si ritiene non perseguibile una proposta di vendita dell'immobile in secondo piano quale abitazione ma, piuttosto, come deposito annesso all'abitazione in primo piano.

Tuttavia, vista la contiguità fisica oltreché, funzionale tra i due piani imposta dal fatto che, allo stato attuale l'intera proprietà residenziale (primo-secondo piano) è inquadrata come un'unica abitazione con la zona notte al piano primo e la zona giorno al piano secondo, si potrebbe pensare di rendere "funzionalmente indipendente" il piano primo, mediante l'esecuzione di lavori per la realizzazione di una zona giorno (almeno una cucina abitabile),

con tutto quello che comporta in termini di opere edili e impiantistiche (ad-
duzione e scarico fognario), destinando quindi l'intero piano secondo a loca-
le deposito annesso all'abitazione in primo piano.

In tale ottica si potrebbe proporre la vendita dell'intero fabbricato (lotto uni-
co), con l'incombenza per l'eventuale acquirente di fare necessariamente le
predette opere al fine di rendere fruibile l'immobile in piano primo-secondo,
procedendo altresì alle ulteriori spese necessarie per la sanatoria urbanistica
relativa alle difformità rilevate, con successivo aggiornamento degli atti ca-
tastali, mediante decurtazione operata sul valore di mercato.

Si precisa, comunque, **che l'esecuzione** delle opere prima indicate richiede-
rebbe uno studio approfondito e alquanto difficoltoso, per determinare
l'attuale configurazione impiantistica, anche in considerazione delle partico-
lari finiture e dell'ottimo stato di conservazione dell'immobile; e tutto ciò,
tuttavia, **esula dall'incarico** ricevuto.

3.5 valore commerciale dell'immobile

La superficie commerciale lorda dell'intero è di 257,50 m², così composti:

- ✓ piano cantinato 50 m² non comunicante con immobile principale:
25% della superficie → 12,50 m²
- ✓ piano terra 75,00 m²: 100% della superficie → 75,00 m²
- ✓ piano primo 85,00 m²: 100% della superficie → 85,00 m²
- ✓ piano secondo 85,00 m²: 100% della superficie → 85,00 m²

Per la determinazione del valore commerciale del bene, è stato utilizzato il
metodo per comparazione diretta che si basa sul confronto del bene oggetto
della valutazione con altri beni aventi caratteristiche analoghe, sulla scorta
di informazioni reperite attraverso le banche date ufficiali (Osservatorio del

Mercato Immobiliare (OMI) e BorsinoImmobiliare.it.

Più nel dettaglio, per ricavare i **valori unitari medi per metro quadrato di superficie**, in base alla destinazione e ubicazione dell'immobile, sono state utilizzate le quotazioni unitarie pubblicate:

- ✓ dall' **Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)** , Ente che cura la rilevazione ed elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti ed ai tassi di rendita, nonché la pubblicazione e la diffusione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell' **Agenzia delle Entrate**;

- ✓ dal listino immobiliare di **BorsinoImmobiliare.it**, che raccoglie i **dati relativi alle transazioni immobiliari effettuate all'interno di un'area** di riferimento.

L'OMI fornisce, con cadenza semestrale (gli ultimi dati disponibili si riferiscono al 1° semestre del 2023), le quotazioni immobiliari (relative alle vendite ed alle locazioni), suddivise per provincia, comune, fascia/zona, destinazione (residenziale, commerciale, terziaria, produttiva) e tipologia di immobile.

L'immobile oggetto di stima è compreso nella zona B3 (Centrale/SETTEFRATI - S. GIACOMO - S. F.D'ASSISI - VIA M.R.IMBRIANI VIA ROMA - PIAZZA DI VITTORIO) del territorio di Barletta; dalla consultazione della **Banca Dati dell'OMI** relativamente alla zona indicata, per destinazione residenziale, tipologia di abitazione di tipo civile (più indicata per l'immobile in oggetto), stato conservativo normale, sono stati rilevati i seguenti valori di mercato (cfr. *Allegato n. 11*):

min 1.200,00 €/mq max 1.800,00 €/mq

Dal *listino del BorsinoImmobiliare.it*, per abitazioni in stabili di 1^a fascia,

il valore di mercato varia da un minimo di 1.197,00 €/mq ad un massimo di 1.672,00 €/mq (cfr. *Allegato n. 12*).

In funzione dello stato conservativo dell'immobile, si ritiene ammissibile applicare una maggiorazione del 10% sul valore massimo riportato nella

Banca Dati dell'OMI, e pertanto il valore commerciale dell'immobile risulta pari a:

$1.800,00 \text{ €/mq} \times 1,10 \times 257,50 \text{ mq} = \text{€ } 509.850,00$ (arrotondato ad € 510.000,00)

Adeguamenti e correzioni della stima

✓ Riduzione del 15% del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i vizi del bene venduto € 76.500,00

✓ Oneri di regolarizzazione urbanistica/catastale € 5.000,00

✓ Spese propedeutiche alla richiesta dell'agibilità forfettarie ed indicativamente pari ad € 40.000,00

Pertanto, **il valore dell'immobile, al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova, ammonta ad € 388.500,00.**

Di seguito l'elenco degli allegati:

✓ ALLEGATO N. 1 – P.e.c. dell'avv. Doronzo del 27.12.2021

✓ ALLEGATO N. 2 – Programma di Liquidazione ex art. 14 novies L. 3/2012

✓ ALLEGATO N. 3 – Visure catastali storiche

✓ ALLEGATO N. 4 – Planimetrie catastali

✓ ALLEGATO N. 5 – Ispezione ipotecaria del 13.07.2022

✓ ALLEGATO N. 6 – Documentazione urbanistica relativa agli immobili

✓ ALLEGATO N. 7 – Atto di compravendita a firma del Notaio dott. Brandi del 03.08.2001

✓ ALLEGATO N. 8 – Atto di compravendita a firma del Notaio dott.ssa Francesca Paola Napoletano del 29.01.1998

✓ ALLEGATO N. 9 – Ispezione ipotecaria eseguita del 04.12.2023

✓ ALLEGATO N. 10 – Rilievo dello stato dei luoghi

✓ ALLEGATO N. 11 – Valori di mercato Banca Dati dell'OMI

✓ ALLEGATO N. 12 – Valori di mercato listino BorsinoImmobiliare.it

✓ ALLEGATO N. 13 – Documentazione fotografica

Lo scrivente, grato per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

La presente relazione è costituita da:

n. 12 fogli dattiloscritti e dagli allegati prima citati

Barletta, 09.02.2024

IL PERITO ESTIMATORE