

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 544/2021

promosso da :

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

contro

XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Toritto, via dei Mille7 piano 1-2, riportata in
Catasto Fabbricati al fg. 10 , p.lla 21 , sub 5 p.la 20 sub 3

Relazione

Del consulente Tecnico d'Ufficio

GIUDICE: dott.ssa: Marina CAVALLO
C.T.U. : arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima



PREMESSA

La dott.ssa Marina Cavallo Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 544/2021 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso da Prelios Credit Solutions Spa con sede in via Valtellina 15/17 Milano in danno di: XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX in data 12/06/2022 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito avvenuto in data 22 giugno 2022. (all.1-2)

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di Prelios Credit Solutions Spa trascritto a Bari in data 23/12/2021 ai nn. 63371–47282 in danno di:

XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX, CF XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare sita a Toritto (Ba) via dei Mille 7 piano 1-2, riportata in Catasto Fabbricati al fg.10, p.lla20, sub 3 e p.lla 21 sub 5 cat A/5 classe

4

Relativamente al bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato



nel decreto di nomina regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

1.1 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

L'unità immobiliare sita a Toritto via dei Mille 7 piano 1-2, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 10, p.lla 20 sub 3 e p.lla 21 sub 5 cat. A/5 come risulta da certificazione notarile del 10/01/2022 (all. 3) è per la proprietà pari ad 1/2 della signora XXXXXXXXXXXX e per la proprietà pari ad 1/2 del sig. XXXXXXXXXXXX

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'unità immobiliare sita a Toritto via dei Mille 7 piano 1-2 è pervenuta per la proprietà pari a ½ ciascuno in regime di comunione dei beni in virtù di atto di compravendita per atto del notaio Eugenia Gallo del 30/04/2008 repertorio 3066/1481 trascritto a Bari il 01/10/2008 ai n. 46166/30816 del registro generale e particolare da XXXXXXXXXXXXnata

Alla signora XXXXXXXXXXXX l'intera proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione è pervenuta per atto di compravendita del notaio Eugenio Tarsia con sede in Toritto del 18/11/1972 Repertorio 2754 registrato a Grumo Appula n. 690 del 26/11/1972 (n.116/1972)

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La documentazione ipocatastale prodotta dal creditore procedente non è stata integrata dalla scrivente.



2. OPERAZIONI PERITALI

Operazioni peritali del 13 luglio 2022

Il giorno 14 luglio 2022 alle h. 10.50 la scrivente insieme all'Avv. Isabella Frappampina nominato custode nella procedura esecutiva 544/2021 promossa da Prelios Credit Solutions Spa in danno dei signor XXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXX si è recata in Toritto in via dei Mille 7.

L'accesso è stato reso possibile in virtù della presenza della signora XXXXXXXXXXXX che ha consentito l'accesso nei luoghi previsti.

Il CTU ha eseguito un rilievo grafico e fotografico dell'immobile sito al piano 1-2 constatando una diversa distribuzione interna nonché un ampliamento dell'immobile.

Alle h. 11.30 il verbale è stato chiuso. (allegato 4: verbale di sopralluogo).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare composta due vani oltre servizi al piano primo ed un deposito oltre a terrazzino al piano secondo.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Toritto (allegato 5: visura catastale del 23/06/2022)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

Foglio 10 P.IIa 21 sub 5 cat. A/5 classe 4

Foglio 10 P.IIa 20 sub 3 cat. A/5 classe 4

Indirizzo: Via dei Mille 7

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

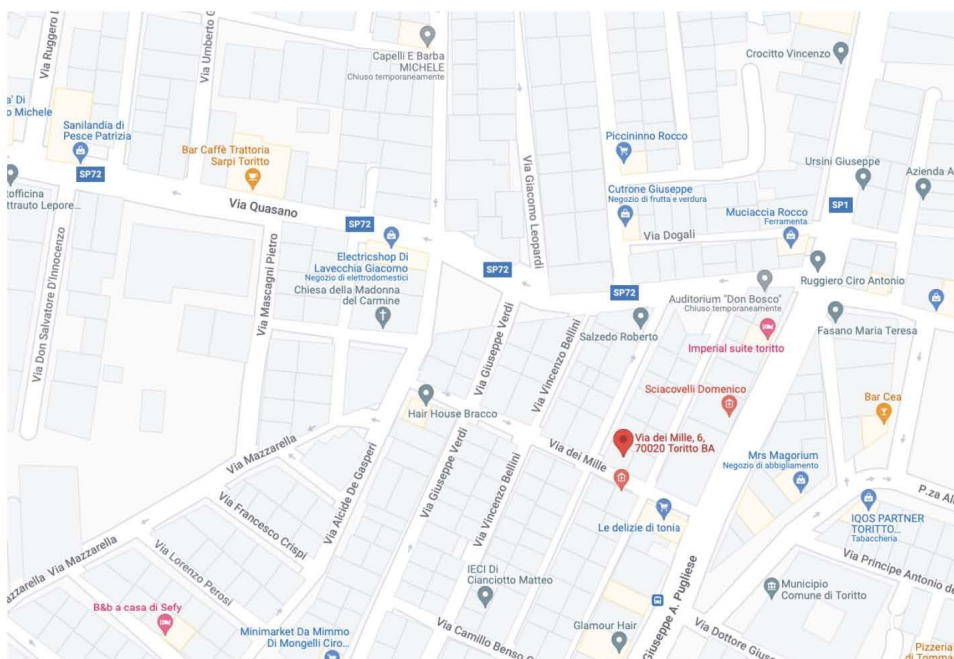


XXXXXXXXXXXX nata

CF XXXXXXXXXXXX

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO

L'immobile oggetto della stima è situato in Contrada Pozzo Mellitto, nella periferia del comune di Grumo Appula.



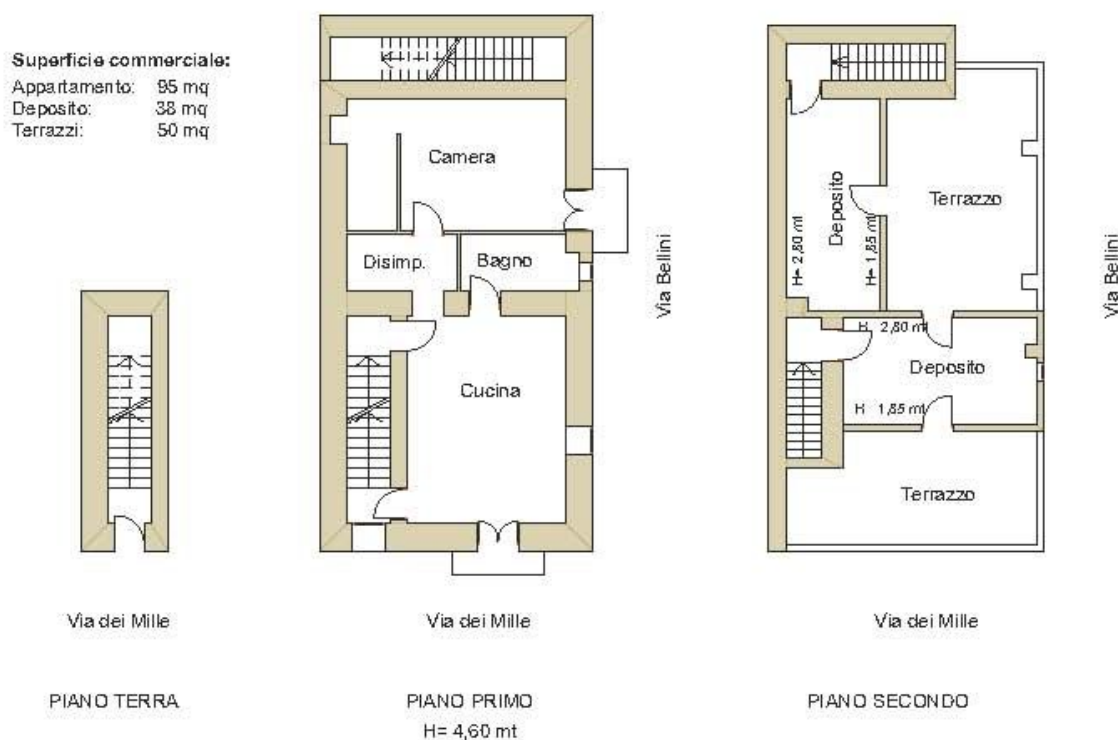
Inquadramento urbano

IL FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato che si sviluppa su 2 piani fuori terra con la struttura in laterocemento, la facciata in tufo e i serramenti in anticorodal. Nel complesso le finiture dell'immobile sono mediocri così come le condizioni di manutenzione. Da via dei mille 7 un portone consente l'accesso al vano scala in cui è posta la rampa di accesso all'immobile (**Foto 1- Prospetto del complesso edilizio – Foto 2 ingresso**)

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta al piano primo da soggiorno, cucina, una camera e un bagno. Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno e da qui ad un disimpegno che consente l'accesso alla camera e al bagno. (Foto 3-4) La cucina, posta nel soggiorno, è illuminata da una finestra prospiciente via dei mille ed è completa di rubinetto del gas ed impianto idrico e di scarico per il lavello.



Il bagno, è rivestito in ceramica di colore chiaro formato 20x20 ed è completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in vetro-china: bidet, wc, lavabo, e doccia. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.

Nel corso delle operazioni peritali la scrivente ha constatato che è stato realizzato un soppalco sulla camera da letto raggiungibile tramite una scala realizzata nel disimpegno. La superficie dell'appartamento è pavimentata con piastrelle in ceramica di colore chiaro, gli infissi sono in anticorodal, le porte interne sono in legno in uno stato di manutenzione mediocre. L'appartamento ha un'altezza utile di circa 4,60 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in alluminio non a norma; vi è l'impianto televisivo, il citofono. Al piano secondo vi è un deposito coperto con tetto a falda e pavimento in cotto oltre ad un piccolo terrazzino in pessime condizioni di manutenzione.

L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su due lati, è luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti; anche l'illuminazione naturale non può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*planimetria catastale: allegato 6 pianta: allegato 7*). (*Foto 5-6*)

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, ma si presenta in uno stato di manutenzione mediocre.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie



rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione K per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Appartamento	95	1,00	95,00
Deposito	38	0,50	19,00
Terrazzo	50	0,25	12,50

Totale superficie convenzionale = mq. 126,50

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'abitazione oggetto di stima è stata edificata in data anteriore al 1967.

Successivamente è stata presentata una DIA prot. 9827 del 20/06/2008 per ampliamento e ristrutturazione dell'immobile. (*allegato 8*)

Nel corso delle operazioni peritali la scrivente ha accertato che nel corso degli anni è stato realizzato un soppalco sulla camera da letto raggiungibile tramite una scala realizzata nel disimpegno. A seguito delle verifiche eseguite presso il Comune di Toritto la scrivente ha accertato che detta difformità non è stata legittimata da alcun titolo edilizio. Per la regolarizzazione del bene è necessario: Demolizione opere realizzate illegittimamente per un costo presunto di circa € 3.000,00

REGOLARITÀ CATASTALE



La planimetria catastale in atti dal 24/10/1008, richiesta in data 13/07/2022 non è conforme allo stato dei luoghi attuale. Per la regolarizzazione catastale è stato necessario presentare pratica docfa al NCEU.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è utilizzato dai debitori.

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 5 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 5 – VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Regolarizzazione Spese Condominiali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	NO
Regolarizzazione edilizia	SI

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:



TRASCRIZIONI

n. 63371/47282 del 23/12/2021

Pignoramento immobiliare

A favore di POP NPLS 2019 srl con sede a Conegliano **contro**
XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

gravante **sul bene:**

Unità immobiliare sita a Toritto via dei Mille 7 piano 1-2, riportata in Catasto
Fabbricati al fg. 10, p.lla 20 sub 3 graffata 21 sub 5

ISCRIZIONI:

- n. 20744/4041 del 09/05/2008
- Ipoteca Volontaria

A favore di Banca popolare di Puglia e Basilicata società cooperativa per azioni
sede Matera **contro** XXXXXXXXXXXX, nato XXXXXXXXXXXX CF
XXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXX

capitale € 105.000,00 durata 30 anni

Unità immobiliare sita a Toritto via dei Mille 7 piano 1-2, riportata in Catasto
Fabbricati al fg. 10, p.lla 20 sub 2 graffata 21 sub 5

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA



La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso: agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari;
- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 7:

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile; a valutarne il relativo stato di conservazione; a verificare la regolarità edilizia.



Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso : agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 7:

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Appartamento al piano 1-2 sito in Toritto, via dei Mille 7 riportato in Catasto Fabbricati al fg. 10 p.lla20 sub 3 graffate foglio 10 p.lla 21 sub 5	126,50	850,00	107.525,00

A detrarre:

-Spese per la regolarizzazione edilizia: € 3.000,00

Valore immobile: € 107.525,00 - € 3.000,00 = € 104.525,00

VALORE STIMATO = 104.525,00

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 13 pagine (escluso la copertina), n.4 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito,



ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

1	Decreto di Nomina
2	Verbale di giuramento
3	Ispezione ipotecaria
4	Verbale di Sopralluogo
5	Visura catastale
6	Planimetria catastale
7	Planimetria dell'immobile
8	Copia conforme DIA
9	Documentazione fotografica
10	Variazione Catastale

Bari, 20 settembre 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio

