

TRIBUNALE DI BARI – II SEZ. CIVILE

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott.ssa Marisa ATTOLINI

R.G.E. n. 208/2024

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Parte ricorrente: [REDACTED]

Creditore procedente: [REDACTED]

Sommario

Incarico 2

Oggetto della perizia 2

Suddivisibilità in lotti 3

Titolarità 3

Stato di possesso degli immobili 3

Titoli di provenienza dei beni 3

Trascrizioni ed iscrizioni 4

Descrizione stato dei luoghi 4

Confini 4

Stato di conservazione e manutenzione 4

Consistenza 5

Regolarità edilizia 6

Stima del lotto 7

Riepilogo e conclusioni 8

Federica Brandini



INCARICO

La scrivente Ing. Federica Brandini, iscritta all’Albo dell’Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 11640 della Sez. A nonché nella lista dei C.T.U. del tribunale di Bari, con studio tecnico in █ alla via █, è stata nominata dalla Giudice Dott.ssa Attolini Marisa, Esperto stimatore, per il procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 208/2024.

Con provvedimento del giorno 03.07.2024 la sottoscritta accetta l’incarico e presta il giuramento di rito.

OGGETTO DELLA PERIZIA

Da nota di trascrizione n. 26609/20531 del 30.05.2024 i beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- BENE N. 1 – appartamento in un villino sito in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al █, Cat. A/7, cl. 02, 5 vani, 118 mq, rendita 477,72€, piano terra;
- BENE N. 2 – magazzino e locali di deposito sito in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al █, Cat. C/2, cl. 04, 66 mq, rendita 228,38€, piano terra;
- BENE N. 3 – autorimessa sita in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto fabbricati del Comune di Gioia del Colle al █, Cat. C/6, cl. 02, 48 mq, rendita 111,55€, piano terra;
- BENE N. 4 – seminativo, uliveto, pascolo siti in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto terreni del Comune di Gioia del Colle al █, cl. 04/03/03, 0,6461 ha/0,0665 ha/0,0797 ha, reddito dominicale 20,02€/2,06€/0,74€, reddito agrario 16,68€/1,89€/0,29€;
- BENE N. 5 – orto sito in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto terreni del Comune di Gioia del Colle al █, cl. 01, 1,1790 ha, reddito dominicale 252,69€, reddito agrario 200,94€;
- BENE N. 6 – seminativo arboreo, uliveto, siti in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto terreni del Comune di Gioia del Colle al █, cl. 05/03, 0,0104 ha/0,1057 ha, reddito dominicale 0,16€/3,28€, reddito agrario 0,19€/3,00€;
- BENE N. 7 – uliveto, seminativo siti in Gioia del Colle (BA) alla strada vicinale terzi serra Capece n. nc, identificato in catasto terreni del Comune di Gioia del Colle al █, cl. 03/04, 0,0071 ha/0,3359 ha, reddito dominicale 0,22€/10,41€, reddito agrario 0,20€/8,67€;

Foglio	Particella	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
█	█	█	A/7	02	5 vani	477,72€
█	█	█	C/2	04	66 mq	228,38€

■ ■ ■	C/6	02	48 mq	111,55€
■ ■ ■	Orto	01	11790	R.D: 252,69€; R.A: 200,94€
■ ■ ■				

SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Nel seguito della relazione si identificheranno i beni oggetto di pignoramento nel seguente modo:

- LOTTO 1 – unità immobiliare posta al piano terra sita in strada vicinale terzi serra Capece n. nc composto dai Beni n.1-2-3;
- LOTTO 2 – terreni confinanti con l'unità immobiliare siti in strada vicinale terzi serra Capece n. nc composto dai Beni 4-5-6-7.

	Foglio	Particella	Sub	Destinazione
LOTTO 1	■	■	■	Abitazione, deposito, autorimessa
LOTTO 2	■	■■■■■	■	Uliveto, orto, seminativo, seminativo arboreo

TITOLARITA'

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- (Proprietà 1/1)

STATO DI POSSESSO DEGLI IMMOBILI

L'immobile oggetto della procedura risulta essere occupato al momento del sopralluogo dalla sig.ra ovvero la debitrice, la quale convive con il compagno e il figlio minore.

TITOLI DI PROVENIENZA DEI BENI

L'immobile è pervenuto alla sig.ra ■■■■■ con atto tra vivi trascritto il 16.10.2017 nn. 419364/29442 derivante da compravendita del 05.10.2017 numero di repertorio 7945/6323 da potere di ■■■■■

La situazione della proprietà antecedente l'ultimo ventennio dalla trascrizione del pignoramento risulta variata:

- (■■■■■)

Proprietà 1/1; Atto di compravendita del 05.07.1973; Repertorio n. 49288 – Registrazione n. 4571 in data 18.07.1973 – voltura n. 87480 in atti dal 09.06.1986

- [REDACTED] ([REDACTED]) e [REDACTED]
[REDACTED] ([REDACTED])

Proprietà 1/2; Pervenuta per successione in morte di [REDACTED] deceduto [REDACTED] registrata in data 10.01.2014 al n. 2653/9990 ufficio del registro di Milano 3 – trascritto il 18.04.2014 al nn. 13657/10664; Accettazione tacita dell'eredità in morte di Roberto Domenico - trascritta in data 17.02.2015 ai nn. 5814/4566.

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

La sottoscritta, ha rilevato la sussistenza della seguente formalità pregiudizievoli:

- Trascrizione nn. 26609/20531

Pignoramento immobiliare del 29.04.2024 numero di repertorio 4795 emesso dall'ufficiale giudiziario della corte d'appello di Bari sede di Bari a favore di Siena npl 2018 srl con sede a Roma

DESCRIZIONE STATO DEI LUOGHI

Trattasi di un villino indipendente a destinazione residenziale in categoria catastale A/7, costituito da n. 6,5 vani collegati tra di loro e aventi un'altezza di circa 3 mt.

L'immobile, rialzato rispetto il livello strada, è distribuito su un unico livello (piano terra), accessibile per chi proveniente dalla strada vicinale terzi serra Capece, imbocca il vialetto privato di accesso alla proprietà.

Superata la scalinata e il porticato posto in adiacenza sul prospetto principale del villino, si accede all'interno dell'unità immobiliare e si giunge nel primo ambiente ovvero un open space destinato a soggiorno e cucina; da tale ambiente si può accedere a destra della cucina in un piccolo servizio igienico con lavanderia, proseguendo difronte, rispetto al soggiorno, invece si accede alla zona notte che si articola intorno ad un piccolo disimpegno. Disposte sui tre lati sono presenti le tre camere da letto aventi tutte e tre il servizio igienico in camera.

Tutti i vani sopra descritti presentano tutte aperture, finestre o porte finestre, che affacciano sull'area esterna la quale si sviluppa tutto intorno all'immobile avente una superficie di circa 240 mq.

Infine, per concludere, alla villa è annessa un'autorimessa accessibile esclusivamente dall'esterno composta da un porticato coperto e da un vano destinato ad uso deposito.

CONFINI

L'immobile periziatato confina ad ovest con l'immobile in aderenza identificato al catasto fabbricati del [REDACTED]
[REDACTED] e confina a nord, sud ed est con altri terreni agricoli.

STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE

Nel corso dell'operazione peritale eseguita in loco il cespite presentava condizioni discordanti e nettamente differenti tra interno ed esterno.

Esternamente l'immobile risulta incompleto e in attesa di ulteriori interventi di finitura infatti, la struttura si presenta ancora allo stato grezzo; pilastri e scalinata per accedere al villino sono in cemento a vista senza l'ultimo strato di intonaco o di pittura e lo stesso avviene anche in facciata dove sono chiari e ben visibili gli interventi di ripristino eseguiti per la sostituzione/apertura degli infissi oltre alla mancanza dello strato finale di intonaco o di pittura. Allo stesso modo si presenta anche il garage ed il locale destinato ad uso deposito.

Internamente l'unità immobiliare invece si presenta in condizioni manutentive ottime, è possibile affermare con estrema probabilità che l'immobile abbia subito nell'ultimo periodo una ristrutturazione completa. Le finiture sono di buona fattura, la pavimentazione è realizzata in pietra naturale con lastre di forma irregolare e le pareti dei bagni sono rivestite con piastrelle effetto pietra ed effetto marmo. Le pareti ed il soffitto sono tinteggiati di bianco con travi incassate a vista. Gli infissi sono in alluminio con telaio bianco e vetrocamera. Gli impianti idrico ed elettrico sono di nuova realizzazione così come l'impianto di riscaldamento che è di tipo autonomo realizzato attraverso i fan coil.

Nella sua interezza l'immobile risulta quindi in linea generale in buone condizioni ma ancora incompleto.

CONSISTENZA

Le superfici lorde convenzionali sono state calcolate facendo riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138 considerando quindi:

- Muri perimetrali ed interni sono computati per interno fino ad uno spessore massimo di 50 cm;
- Muri in condivisione nella misura del 50% per uno spessore massimo di 25 cm;
- Superfici di vani principali ed accessori a servizio diretto di quello principale sono considerati per intero;
- Superfici di vani accessori a servizio indiretto comunicanti con i vani principali sono calcolati al 50%;
- Superfici di vani accessori a servizio indiretto non comunicante con i vani principali sono considerati al 25%;
- Superficie di giardini ed aree di pertinenza della villa vengono calcolato al 10% e al 2% la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale del vano principale.

Destinazione	Sup. netta	Sup. londa	Coefficiente	Sup. convezionale	Condizioni	Piano
LOTTO 1						
Villa	62 mq	85 mq	1	85 mq	Buono	T
Deposito	64 mq	83 mq	0,50	41,5 mq	Buono	T
Autorimessa	48 mq	73 mq	0,25	18.25 mq	Discreto	T
Totale superfici convenzionali dei vani e accessori					144.75 mq	
LOTTO 2						

Terreno Fg.	6461 mq	6461 mq	$[(0.10*425) + (6461 - 42.5) * 0.02]$	128.37 mq	Discreto	T
26 p.la 71						
Terreno Fg.	665 mq	665 mq	$[(0.10*425) + (665 - 42.5) * 0.02]$	12.45 mq	Discreto	T
26 p.la 71						
Terreno Fg.	797 mq	797 mq	$[(0.10*425) + (797 - 42.5) * 0.02]$	15.09 mq	Discreto	T
26 p.la 71						
Terreno Fg.	11790 mq	11790 mq	$[(0.10*425) + (11790 - 42.5) * 0.02]$	234.95 mq	Discreto	T
26 p.la 72						
Terreno Fg.	110 mq	110 mq	$[(0.10*425) + (110 - 42.5) * 0.02]$	1.35 mq	Discreto	T
26 p.la 84						
Terreno Fg.	1057 mq	1057 mq	$[(0.10*425) + (1057 - 42.5) * 0.02]$	20.29 mq	Discreto	T
26 p.la 84						
Terreno Fg.	71 mq	71 mq	$[(0.10*25) + (71 - 42.5) * 0.02]$	0.57 mq	Discreto	T
26 p.la 207						
Terreno Fg.	3355 mq	3355 mq	$[(0.10*425) + (3355 - 42.5) * 0.02]$	66.25 mq	Discreto	T
26 p.la 207						
Totale superfici convenzionali dei terreni					479.32 mq	
Totale superficie commerciale Lotto 1 e Lotto 2					624.07 mq	

REGOLARITA' EDILIZIA

In merito alla legittimità urbanistico edilizia tramite l'ufficio tecnico del Comune di Gioia del Colle è risultato che non sussistono titoli abilitativi riguardanti l'immobile che autorizzino lo stato dei luoghi attuale. L'art. 9 bis del DPR 380/2001 tuttavia stabilisce che "per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto" e pertanto è stata effettuata una richiesta di accesso agli atti catastale dal quale è risultato che la planimetria catastale di primo impianto risulta essere l'unica planimetria presente sul portale dell'agenzia delle entrate datata 2013 (data di presentazione 03.07.2013 - Protocollo 2013/BA0220160). Nel DOCFA e nello specifico nel quadro D (note relative al documento e relazione tecnica) il tecnico che ha redatto il documento dichiara infatti che il fabbricato è stato ultimato in data 15.02.1965 ed ha perso i requisiti di ruralità in data 30.12.1992 e che la data del 19.06.2013 è stata inserita ai soli fini del pagamento della sanzione ma che di fatto non è veritiera.

La planimetria catastale in atti sopracitata, risulta completamente difforme rispetto allo stato dei luoghi sia per quanto riguarda la distribuzione interna degli spazi e la variazione del prospetto data la creazione di nuove aperture e sia per la destinazione d'uso. Nel primo caso, trattandosi di interventi realizzati in assenza di segnalazione certificata di inizio attività occorrerà effettuare "il pagamento di una sanzione pari al triplo

dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a 1.032€" oltre a dover presentare una nuova SCIA in sanatoria, dopo aver valutato la doppia conformità degli interventi, per poter regolarizzare tutti gli interventi realizzati nel corso degli anni ovvero l'abbattimento dei tramezzi nell'attuale zona living e la realizzazione di nuove aperture e l'ampliamento delle esistenti. Infine, nel secondo caso, che riguarda la trasformazione della zona deposito in abitazione tantoché ritroviamo due camere da letto e due bagni, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni iniziali, l'immobile infatti ricade in zona agricola (E2) e come prevede l'art. 20 del PRG del comune di Gioia del Colle è possibile realizzare, per superfici minime di intervento pari a 6.000 mq, esclusivamente un'abitazione per gli addetti alla conduzione, alla coltivazione ed all'esercizio dell'azienda agricola utilizzando un indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,03 mc/mq.

STIMA DEL LOTTO

L'obiettivo è di pervenire alla determinazione del più probabile valore commerciale attraverso l'applicazione del criterio estimativo di "assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale" tenendo conto, in termini incrementali o decrementali, dell'insieme dei parametri formativi per la definizione del valore venale del bene. Tale valore sarà determinato dall'insieme delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che della facilità di raggiungimento, stato di manutenzione e di conservazione, finiture, consistenza, sussistenza di eventuali vincoli ed infine la situazione del mercato immobiliare.

- LOTTO 1 – unità immobiliare posta al piano terra sita in strada vicinale terzi serra Capece n. nc composto dai Beni n.1-2-3.

Consultate le varie pubblicazioni di agenzie immobiliari on line di immobili in vendita unitamente alla banca dati di immobili compravenduti negli ultimi tre anni nelle immediate vicinanze dell'immobile oggetto di stima e aventi le stesse caratteristiche ovvero stessa categoria catastale (A/7) e stessa zona individuata dalla banca dati dell'Agenzia del Territorio – Osservatorio del Mercato Immobiliare (R1), si desumono valori variabili di 306 €/mq, di 750 €/mq ed 812 €/mq, pertanto è stato possibile calcolare un valore medio pari a 622 €/mq.

Con riferimento invece ai vari parametri di natura intrinseca ed estrinseca che concorrono a determinare il reale valore di mercato dell'immobile sono stati individuati i seguenti:

Coefficiente correttivo

Parametro	Valutazione	Coefficiente
Coefficiente di ubicazione (Cu)	Zona periferica	0.90
Coefficiente di piano (Cp)	Piano terra	0.90
Coefficiente di esposizione e orientamento (Ce)	Vista esterna	1.05
Coefficiente di stato di manutenzione (Cm)	Buono stato	1.00

Coefficiente di vetustà (Cv)	Oltre 40 anni	0.85
Coefficiente di riscaldamento (Ct)	Autonomo	1.05
Coefficiente di luminosità (Cl)	Molto luminoso	1.10
Coefficiente totale		0.85

Applicando il coefficiente totale $K = 0.85$ al valore medio dell’immobile pari a 622 €/mq, si ottiene il valore unitario dell’unità immobiliare pari a:

$$622 \text{ €/mq} \times 0.85 = 528.70 \text{ €/mq}$$

Quindi si definisce come più probabile valore unitario dell’immobile quello di 528.70 €/mq valore che moltiplicato per la superficie convenzionale consente di calcolare il valore commerciale dell’immobile facente parte il lotto 1:

$$528.7 \text{ €/mq} \times 144.75 \text{ mq} = 76.529,32 \text{ €}$$

Infine, come da quesito conferito, si applica la riduzione forfettaria del valore del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia sui vizi occulti, ed è pari a:

$$76.529,32 \text{ €} \times 0.15 = 65.050 \text{ €}$$

Che si arrotonda a 65.000 € (Euro sessanta cinque mila/00)

- LOTTO 2 – terreni confinanti con l’unità immobiliare siti in strada vicinale terzi serra Capece n. nc composto dai Beni 4-5-6-7.

Consultata la Banca dati dell’Agenzia del Territorio sulla rilevazione dei valori agricoli medi di terreni per la Regione agraria n. 5 Murge di Gioia del Colle, nonché le pubblicazioni delle agenzie immobiliari online sui valori di mercato relativamente ai terreni agricoli situati all’interno dello stesso compendio di quelli in oggetto, si desumono valori, in base alla tipologia di terreno, pari a 1.800 €/Ha per il pascolo, 7.400 €/Ha seminativo, 9.400 €/Ha uliveto, 8.200 €/Ha seminativo arborato ed infine 16.500 €/ha orto.

$$(0.74 \text{ €/mq} \times 6461 \text{ mq}) + (0.94 \text{ €/mq} \times 665 \text{ mq}) + (0.18 \text{ €/mq} \times 797 \text{ mq}) + (1.65 \text{ €/mq} \times 11790 \text{ mq}) + (0.82 \text{ €/mq} \times 110 \text{ mq}) + (0.94 \text{ €/mq} \times 1057 \text{ mq}) + (0.94 \text{ €/mq} \times 71 \text{ mq}) + (0.74 \text{ €/mq} \times 3359 \text{ mq}) = 7.008,60 \text{ €}$$

Infine, come da quesito conferito, si applica la riduzione forfettaria del valore del 15% per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l’assenza di garanzia sui vizi occulti, ed è pari a:

$$7.008,60 \text{ €} \times 0.15 = 5.957,30 \text{ €}$$

Che si arrotonda a 6.000 € (Euro sei mila/00)

Il valore complessivo dei due lotti è pari a 65.000 € + 6.000 € = 71.000 €

RIEPILOGO E CONCLUSIONI

Lotto	Identificativo catastale	Superficie catastale	Valore commerciale	Quota in vendita	Riduzione forfettaria	Prezzo base d'asta arrotondato
LOTTO N.1	Residenziale	144.75 mq	76.529,32 €	100%	- 11.479,4 €	65.000 €
LOTTO N. 2	Terreni	24.308 mq	7.008,60 €	100%	- 1.051,29 €	6.000 €
Valore totale a base d'asta						71.000 €

Assolto il proprio incarico, la sottoscritta Esperto ex art. 568 c.p.c. ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatale, deposita la presente perizia che consta di n. 9 pagine, oltre agli allegati costituiscono parte integrante ed inscindibile della relazione.

Bari, 15 maggio 2025

L'esperto ex art. 568 c.p.c.

Ing. Federica BRANDINI

Federica Brandini

