



**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05572920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

**N. 494/2018 R.G.E.**



## **TRIBUNALE DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

### **RELAZIONE DI STIMA (versione "Privacy")**

(in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008  
G.U. n. 47 del 25.2.2008)

PROCEDURA ESECUTIVA N. 494/2018 R.G.E.

G.E.: Dott. Ruffino Antonio

#### **CREDITORE PROCEDENTE**

**Banca Nazionale del Lavoro S.p.a.**

Viale Altiero Spinelli n.30, Roma

assistito da

**avv. Alberigo Panini**

Via Giovanni Antonio Plana n. 4, Roma

e

**avv. D'Ippolito Davide**

Via Principe Amedeo n.15, Bari

#### **DEBITORI**

[REDACTED]

#### **L'ESPERTO STIMATORE**

**ING. Domenico Avena**

Via R. Pasculli n. 64

70032 Bitonto (BA)

#### **PROSSIMA UDIENZA**

08/03/2019

Bari, data invio telematico





## SOMMARIO

Sommario	pag. 2
Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni di consulenza	pag. 7
Risposte ai quesiti	pag. 7
2. Controllo della completezza della documentazione (art. 567 co.2 CPC)	Pag. 7
3. Esatta elencazione e individuazione dei beni componenti il lotto: descrizione sintetica, ubicazione, identificazione catastale, esatta provenienza dei beni pignorati	pag. 10
4. Descrizione analitica delle unità immobiliari componenti il lotto	pag. 10
5. Lo stato di possesso dei beni	pag. 12
6. Verifica della regolarità edilizia e urbanistica dei beni pignorati	pag. 13
7. Vincoli e oneri giuridici gravanti sul bene	pag. 14
8. Valutazione immobiliare del lotto	pag.14

## ELENCO ALLEGATI:

- n.1/A/B: Comunicazione di inizio operazioni peritali e ricevute AR;
- n.2: Verbale di sopralluogo del 17/10/2018;
- n.3: Stralcio di mappa catastale Fg.95 p.lla 410;
- n.4: Planimetria catastale Fg.95 p.lla 410 sub.15;
- n.5: Visura storica ventennale Fg.95 p.lla 410 sub.15;
- n.6: Visura ipocatastale aggiornata;
- n.7: Mod.55 situazione catastale all'impianto e titolo di compravendita a firma del Notaio Diego Labriola del 4.2.1969 repertorio n.104431, raccolta n. 7988;
- n.8: Titolo di compravendita dell' immobile pignorato;
- n.9: Certificati di stato civile, certificato storico di residenza e di stato di famiglia di entrambi i debitori;
- n.10: Foto del lotto di vendita (n. 16 fotografie);
- n.11: Planimetria del lotto di vendita.





## **PREMESSA**

Con decreto di fissazione di udienza ex art 569 C.P.C del 14/09/2018, l'Ill. mo G.E. Dott.ssa Raffaella Simone nominava il sottoscritto dott. ing. Domenico AVENA, iscritto all'Ordine Professionale degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 6074 e all'Albo dei Consulenti del Tribunale di Bari al n. 2189, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva n.494/2018 R.G.E; inoltre nominava Custode giudiziario l'avv. Valeria Di Masi.

Il sottoscritto, con deposito telematico, accettava l'incarico conferitogli dal G.E. consistente nel seguente quesito peritale :

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonee. In particolare, l'esperto deve precisare:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

*oppure:*

*- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*

*se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale*





*ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;*
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici l'eventuale prestazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifici ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*





affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.





*L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata, come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.*

*All'esperto sono concessi giorni 120 dalla trasmissione dell'accettazione e dell'incarico e del giuramento in via telematica per il deposito della relazione tecnica estimativa con relativi allegati, in modalità telematica PCT. A tal fine, all'interno della c.d. "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy nonché gli allegati sopra identificati. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita.*

## **1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Dopo aver esaminato agli atti e la certificazione notarile ai sensi art 567 co.2 c.p.c. a firma del Notaio Gigino Rollo, il sottoscritto Esperto ha provveduto a comunicare ai debitori, [REDACTED] [REDACTED] la data, l'orario e il luogo di inizio delle operazioni peritali, mediante lettera raccomandata A/R n. 05238062304-7 e 05255879146-1 (all. n.1-A) e, tramite pec, agli avv. Alberigo Panini e Davide D'Ippolito (all. n. 1-B), procuratore del creditore procedente, ovvero **BNL S.p.a.**

**UNICO SOPRALLUOGO: Bari (BA), Via Crisanzio n.204, piano quarto, in data 17/10/2018 alle ore 10.00.**

Alle ore 10.00 del giorno 17 ottobre 2018, il sottoscritto si è recato presso l'immobile oggetto della procedura esecutiva R.G.E. n.494/2018, sito in Bari (BA) alla via Crisanzio n.204 alla presenza del Custode Giudiziario Avv. Valeria Di Masi.

In quella occasione [REDACTED] ha consentito l'accesso all'immobile, oggetto della procedura esecutiva, occupato al momento del sopralluogo da lei stessa e dal suo nucleo familiare.

Il sottoscritto ha ispezionato gli immobili, censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al Fg. 95 p.lla 410 sub 15. Durante l'esecuzione del sopralluogo il sottoscritto eseguiva rilievo metrico (all. n.11) e diverse fotografie delle unità immobiliari oggetto della procedura (all. n.10).

Alle ore 11.00 ha concluso le operazioni peritali ed ha redatto relativo verbale (all. n. 2), dandone lettura alle parti presenti.





In merito al bene immobile periziato sono state eseguite le seguenti indagini presso:

- l'Agenzia delle Entrate di Bari, Direzione Provinciale di Bari, Servizi Catastali per estrarre lo stralcio di mappa catastale, la visura storica ventennale e la planimetria catastale dell'immobile pignorato (all. nr. 3, 4 e 5), ma anche la visura ipocatastale aggiornata con l'individuazione delle trascrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile (all. n.6);

- l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari e all'Archivio di Stato al fine di individuare il bene nell'ambito del territorio comunale e verificarne la legittimità urbanistica (all. n. 7);

Il sottoscritto ha inoltre esperito ricerche di mercato, relativamente ad immobili con caratteristiche estrinseche ed intrinseche simili a quelle del bene oggetto di perizia, secondo due metodologie:

1. di tipo "diretto" presso Agenzie Immobiliari del Comune di Bari (BA);
2. di tipo "indiretto" mediante l'esame dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari presso Camera di Commercio di Bari.

## **RISPOSTE AI QUESITI**

### **2. CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567 co. 2 CPC**

In prima istanza, l'Esperto, ha provveduto a verificare la completezza della documentazione di cui all' art. 567 co.2 CPC, che il creditore ha regolarmente allegato, consistente nella certificazione notarile del 1 agosto 2018 a firma del Notaio Gigino Rollo relativa all' immobile sito in Bari e censito al Fg. 95 p.lla 410 sub 15.

Il creditore procedente non ha depositato il certificato storico di residenza, di stato civile dei debitori, pertanto il sottoscritto ha acquisito il suddetto certificato (all. 9) presso il Comune di Bari ed ha riportato lo stato civile dell'esecutato nel modulo di controllo.

### **3. ESATTA ELENCAZIONE E INDIVIDUAZIONE DEI BENI COMPONENTI IL LOTTO: DESCRIZIONE SINTETICA, UBICAZIONE, IDENTIFICAZIONE CATASTALE, ESATTA PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI**

Considerata la consistenza e le caratteristiche distributive del cespite pignorato al fine di garantire una migliore appetibilità del bene e non limitarne il suo valore di mercato, il





sottoscritto Esperto Stimatore individua un **LOTTO UNICO** di vendita.

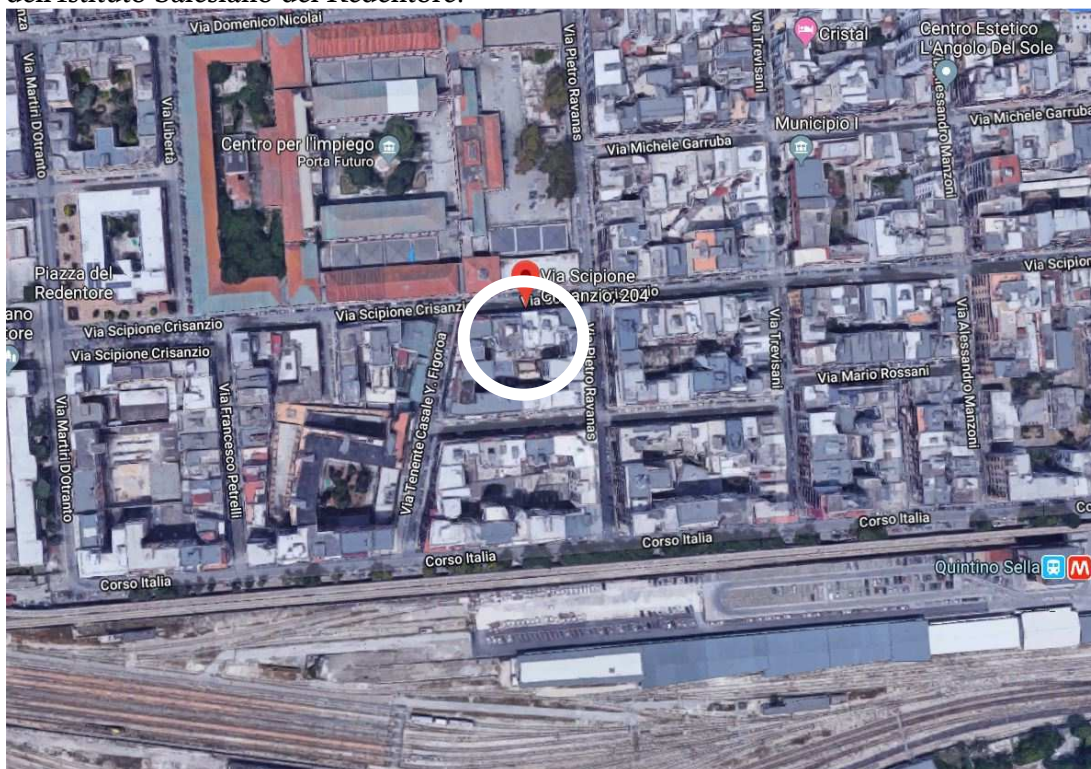
### 3.1. Descrizione sintetica del lotto di vendita.

Il lotto di vendita risulta così sinteticamente descritto:

*Appartamento sito in Bari alla via Crisanzio n.204, ubicato al quarto piano sul pianterreno, avente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto di due vani ed accessori, distinto in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 95, particella 410 sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60m<sup>2</sup>, rendita euro 361,52. Quota di proprietà pari all'intero*

### 3.2. Ubicazione nel territorio

L'immobile oggetto della procedura esecutiva è ubicato nel Comune di Bari alla via Crisanzio n.204, nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del mercato coperto, ex manifattura tabacchi, e dell'Istituto Salesiano del Redentore.



### 3.3. Identificazione catastale delle unità immobiliari.

In data 02/10/2018 il sottoscritto ha richiesto all'Ufficio Territorio e Servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, lo stralcio di mappa catastale (all. 3), la planimetria catastale (all. n. 4) e la visura storica ventennale (all. n. 5) della unità immobiliare pignorata, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Bari al foglio 95, particella 410 sub.15.







**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**  
Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166  
C.F. VNADNC73P23A893M P. IVA 05572920723  
ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI N.2189

**N. 494/2018 R.G.E.**

Segue dettaglio della visura catastale.

Unità immobiliare					BARI						
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
1		95	410	15	2		A/3	2	3,5 vani	Totale: 60m <sup>2</sup> totale escluse aree scoperte:59m <sup>2</sup>	Euro 361,52
Indirizzo					VIA CRISANZIO n.204 piano: 4°						
INTESTATI											
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE			DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]			[REDACTED]			
2	[REDACTED]				[REDACTED]			[REDACTED]			

Si precisa che il sottoscritto ha potuto accertare l'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.

### **3.4. Esatta provenienza dei beni pignorati, con ricostruzione analitica delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione.**

Con riferimento alle vicende traslative relative agli immobili oggetto della procedura si riporta quando indicato nella certificazione notarile.

1)

[REDACTED]

2)

[REDACTED]

[REDACTED]





#### **4. DESCRIZIONE ANALITICA DELLE UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI IL LOTTO.**

---

Il **LOTTO UNICO** di vendita è costituito da :

*Appartamento sito in Bari alla via Crisanzio n. 204, ubicato al quarto piano sul pianterreno, avente accesso dalla porta a sinistra salendo le scale, composto di due vani ed accessori, distinto in catasto fabbricati del Comune di Bari al foglio 95, particella 410 sub. 15, categoria A/3, classe 2, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 60m<sup>2</sup>, rendita euro 361,52. Quota di proprietà pari all'intero*

##### **4.1. Ubicazione e accessi**

L'immobile, oggetto della procedura esecutiva, è ubicato nel Comune di Bari alla via Crisanzio n.204, nel quartiere Libertà, nelle vicinanze del mercato coperto, ex manifattura tabacchi e dell'Istituto Salesiano del Redentore.

Dopo aver attraversato l'androne condominiale con pozzo luce, ubicato al civico 204 di via Crisanzio e percorrendo un vano scala non munito di ascensore, l'accesso è posto al quarto piano, prima porta a sinistra.

##### **4.2. Tipologia e descrizione del fabbricato**

Il fabbricato in cui insiste l'abitazione è uno stabile condominiale avente oltre sessanta anni d'età, composto da due volumi separati da un pozzo luce centrale, uno prospiciente via Crisanzio e l'altro il cortile interno. Il volume prospiciente via Crisanzio è composto da quattro piani fuori terra, mentre l'altro volume, nel quale è ubicato l'appartamento pignorato, da cinque piani fuori terra.

L'accesso agli alloggi avviene mediante una scala a due rampe non munita di ascensore.

Dal punto di vista costruttivo il fabbricato è composto da muratura portante in tufo o pietra e orizzontamenti voltati e laterocementizi.

Il fabbricato presenta due facciate: una prospiciente via Crisanzio di pregio architettonico e quella prospiciente il cortile interno di scarso pregio.

##### **4.3. Parti comuni condominiali**

L'immobile oggetto della procedura fa parte di uno stabile condominiale, per cui presenta parti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c.





#### **4.4. Descrizione analitica del lotto**

Il lotto di vendita è composto da un unico immobile ovvero un appartamento al quarto piano, censito al catasto fabbricati del Comune di Bari al fg. 95, p.lla 410 sub.15.

L'appartamento presenta una superficie lorda interna di circa 59m<sup>2</sup> e una superficie complessiva del balcone pari a circa 3,60 m<sup>2</sup>. Pertanto la superficie commerciale, comprensiva delle superfici scoperte, è di 60,00 m<sup>2</sup>.

L'immobile è composto dai seguenti vani: un ambiente unico adibito a soggiorno-pranzo, un cucinino, un ingresso, una camera da letto, un bagno e un balcone prospiciente il cortile interno.

Tutti i vani sono illuminati ed areati naturalmente.

I vani abitabili presentano altezze interne nette pari a 3.10m.

In merito alle caratteristiche costruttive del fabbricato risulta quanto segue:

##### *- Pavimentazione*

L'appartamento presenta un unico pavimento realizzato in piastrelle in gres porcellanato effetto marmo di Carrara, posate a correre. Nel servizio igienico sono presenti piastrelle in ceramica color grigio formato 30x30cm posate a filo dritto.

##### *- Rivestimento e finiture murali*

Il rivestimento del servizio igienico è realizzato in piastrelle quadrate di gres porcellanato, di color grigio, posate a filo dritto.

##### *- Infissi*

Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato, di color bianco o bronzato, con oscuramento a scuretti in alluminio e/o bachelite ove presenti

La porta della camera da letto è in legno impiallacciato, essenza color ciliegio, con ferramenta e maniglie in ottone, mentre quella del bagno è in legno verniciata color bianco.

##### *- Pareti e soffitti.*

Le pareti sono tinteggiate a smalto effetto spugnato, con alcune color rosso pompeiano. In corrispondenza dell'attacco delle pareti con il solaio è presente una cornice in gesso color giallo oro.





*- Servizi igienici e lavanderia*

L'immobile è dotato di un unico servizio igienico dotato di lavabo, tazza e doccia in ceramica bianca.

*- Impianto idrico - fognante:*

L'impianto idrico è collegato alla montante condominiale e serve il servizio igienico e la cucina. L'impianto fognario è collegato mediante montante condominiale alla rete fognaria cittadina.

*- Impianto elettrico, citofonico e rete lan*

Segue descrizione: impianto di illuminazione sottotraccia a parete o a soffitto e di forza motrice sottotraccia per derivazione prese a spina del tipo modulare ad incasso con frutto in materiale plastico, a 230V, con quadro generale e salvavita piuttosto vetusto e non conforme alle vigenti norme.

*- Impianto termico e di gas*

L'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia ma di un solo condizionatore monosplit posizionato nel soggiorno.

L'appartamento non è servito di impianto di gas di città per cui la cucina è alimentata con bombola a gas.

Si precisa che gli impianti tecnologici sono privi di certificazione di conformità ai sensi del DM 37/08 e successive modifiche ed integrazioni.

*- Stato di manutenzione e conservazione*

Nonostante la vetustà dell'intero fabbricato, lo stato di manutenzione e conservazione dell'appartamento è discreto. Per quanto concerne le finiture, quali pavimenti, rivestimenti e infissi non si ravvisano particolari segni di deterioramento.

**5. LO STATO DI POSSESSO DEL BENE.**

L'immobile oggetto della procedura esecutiva risulta di proprietà di [REDACTED]

[REDACTED] in forza di titolo di seguito indicato.

Infatti, con atto di compravendita a rogito del [REDACTED]





**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto (Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05572920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

**N. 494/2018 R.G.E.**



Il sottoscritto ha inoltre estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Bari il certificato di residenza storico in quanto lo stesso non era presente tra gli atti della procedura.

Il suddetto certificato attesta che al momento del sopralluogo i debitori con i rispettivi figli risiedevano presso l'immobile oggetto di pignoramento.

## **6. LA VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEI BENI PIGNORATI.**

---

Il sottoscritto ha provveduto a ricercare la pratica edilizia relativa all'immobile pignorato sia presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Bari, sia presso l'Archivio di Stato. Tuttavia tale ricerca non ha permesso di reperire la pratica in questione.

Al fine di affinare la ricerca si è inoltre estratto dagli uffici del Catasto di Bari, il Modello 55 "all'impianto" e successivamente il titolo di compravendita a firma del Notaio Diego Labriola del 4.2.1969 repertorio n.104431, raccolta n. 7988 (all. n.7).

Da tale atto si evince che la [REDACTED] ha realizzato la sopraelevazione del quarto piano; tuttavia non si fa alcun menzione alla licenza edilizia con cui è stato realizzato il manufatto, lo stesso dicasi dell'atto con cui gli attuali debitori hanno acquistato l'immobile pignorato.

La pratica di accatastamento è del 21/04/1960 e la planimetria del cespite pignorato è stata compilata in data 16/12/1968. Pertanto l'immobile presenta oltre sessant'anni di vita.

**Si precisa che lo scrivente nulla può dire nel merito della regolarità urbanistica dell'immobile pignorato, non avendo a disposizione alcun titolo abilitativo comprovante la sua legittimità. Lo stesso dicasi per il certificato di agibilità dell'immobile.**

Dal confronto dello stato dei luoghi con la planimetria catastale emergono delle lievi difformità distributive interne: la chiusura della porta dal vano ingresso e allargamento del vano WC.

Tale irregolarità interna all'appartamento è facilmente sanabile mediante presentazione di





CILA in sanatoria e successiva presentazione presso l'Ufficio del Catasto di Bari variazione della planimetria catastale. Si stimano i suddetti oneri di regolarizzazione edilizio-catastale pari a €1.500.00 (diconsi euro millecinquecento/00).

## **7. VINCOLI E ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE**

### **7.1. Esistenza di formalità, vincoli e oneri che restano a carico dell'aggiudicatario**

A carico dell'aggiudicatario sussistono gli oneri di regolarizzazione edilizio-catastale relativi alle lievi difformità interne, quantificati in euro millecinquecento/00.

### **7.2. Esistenza di vincoli e oneri giuridici a cura e spese della procedura.**

Gravano sull'immobile pignorato le seguenti formalità pregiudizievoli (all. n.6):

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta in data 14/06/2002 ai n.ri. 25542/4838 a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, ed a carico dei



- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto in data 12/07/2018 ai n.ri. 31734/22038, a favore della Banca Nazionale del Lavoro con sede in Roma, codice fiscale 00651990582, ed



### **7.3. Spese condominiali**

Lo stabile è dotato di un amministratore interno al condominio che ha riferito allo scrivente che non esistono insoluti condominiali e spese di manutenzione straordinarie deliberate.

## **8. VALUTAZIONE IMMOBILIARE DEL LOTTO**

### **8.1 Criteri di stima utilizzato**

Tenuto conto dello scopo della stima (determinazione del prezzo di vendita all'asta pubblica),





della situazione giuridica del bene, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell' immobile pignorato, dell'ubicazione, dello stato di conservazione e di vetustà dell'immobile, della regolarità urbanistica ed edilizia, il criterio di stima più consono è "il più probabile valore di mercato con procedimento sintetico-comparativo".

Al fine della valutazione, sono state esperite approfondite indagini di mercato presso agenzie immobiliari del Comune di Bari, nonché dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia del Territorio, al fine di determinare il valore del bene nelle condizioni di ordinarietà, facendo riferimento a beni simili in condizioni simili.

## **8.2 Determinazione della superficie commerciale**

Con riferimento ai criteri dell'OMI, Osservatorio Mercato Immobiliare, la superficie commerciale si determina misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime vanno considerate fino alla mezzera nei tratti confinanti con altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali esterni che sono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione vengono computati nella misura massima del 50% e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm 25. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso. La superficie convenzionale vendibile considera l'effettiva utilizzazione dell'area rispetto alla destinazione principale e rappresenta la consistenza reale delle unità immobiliari ragguagliata con coefficienti che tengono conto della destinazione. Tali coefficienti nati con la L.392/78 sono stati poi ripresi dal DPR 138/98 (allegato C) e infine dalla norma tecnica di riferimento la *UNI EN 15733/2011*. Per la determinazione della superficie convenzionale, lo scrivente riporta i seguenti coefficienti di destinazione, in accordo con la bibliografia tecnica:

- a) **Superficie utile lorda vani principali e vani accessori a servizio** (bagni, ripostigli, disimpegno, corridoi)
- 1,00 per appartamento principale;
- b) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive di ornamento delle unità**
- 0,3 fino a 25 mq poi 10% per balconi e terrazze comunicanti;
  - 0,15 fino a 25 mq poi 5% per balconi e terrazze non comunicanti;





- 0,1 fino alla superficie dell'UI poi 0,02 per area scoperta;
- c) **Superfici ponderate delle pertinenze esclusive a servizio indiretto delle unità** (cantine, box, garage, posti auto coperti e scoperti, soffitte)
- 0,50 se comunicanti con i vani principali;
  - 0,25 se non comunicanti con i vani principali.

Di seguito si indica in formato tabellare la superficie netta di ciascun vano e la superficie commerciale valutata con i suddetti criteri.

UBICAZIONE	VANO	SUPERFICIE CALPESTABILE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Appartamento 4°Piano	Soggiorno- Pranzo	18,60 m <sup>2</sup>	59,00 m <sup>2</sup> 1,08 m <sup>2</sup>
	Zona cucina	8,30 m <sup>2</sup>	
	Letto	13,90 m <sup>2</sup>	
	Corridoio	3,80 m <sup>2</sup>	
	WC	2,7 0m <sup>2</sup>	
	Balcone	3,60 m <sup>2</sup>	
	<b>SUPERFICIE TOTALE</b>	<b>50,90m<sup>2</sup></b>	<b>60,08 m<sup>2</sup></b>

La superficie commerciale vendibile dell'appartamento è di **60,00 m<sup>2</sup>** .

### 8.3. Determinazione del più probabile valore di mercato dell'abitazione

Tanto premesso, stabilito lo scopo della presente valutazione, ovvero la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato, individuate le condizioni intrinseche ed estrinseche del bene, esaminati gli atti e i documenti in mio possesso, considerato l'andamento del mercato immobiliare al momento della stima, si ritiene equo e congruo fissare:

- il più probabile valore di mercato al metro quadrato  $V_u$  di un appartamento agibile di tipo economico (categoria A3) ubicato nelle vicinanze del bene periziato, **in condizioni di ordinarietà**, valutato in data odierna, pari a **1.700,00 €/m<sup>2</sup>** (diconsi millesettecento/00 euro al metro quadrato).

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene pignorato occorre correggere il valore  $V_u$  in condizione di ordinarietà del bene, riferendolo alle attuali condizioni intrinseche ed estrinseche del bene pignorato, mediante l'ausilio di *coefficienti di differenziazione*:

- **stato di manutenzione e conservazione:**  $I_1 = 0.90$ ; tiene conto della circostanza che l'immobile, benché presenti finiture in buono stato, è carente di alcune dotazioni impiantistiche e quelle presenti non sono conformi alle vigenti norme (assenza di







impianto termico di riscaldamento, impianto elettrico non conforme alle vigenti norme e assenza di allacciamento alla rete di distribuzione di gas di città);

- **caratteristiche distributive:  $I_2 = 0.97$** ; tiene conto del lay-out distributivo che consente una organizzazione funzionale degli spazi interni, composto di vani areati e illuminati tutti naturalmente ma non c'è separazione tra zona giorno e zona notte.
- **età qualità e stato delle parti comuni:  $I_3 = 0.85$** ; lo stabile condominiale è vetusto avendo oltre sessanta anni di vita;
- **coefficiente di piano:  $I_4 = 0.7$** ; l'appartamento è ubicato al quarto piano in condominio senza ascensore.
- **prossimità al centro cittadino o comunque a zone di richiamo di flussi commerciali:  $E_1 = 0.95$** ; lo stabile è ubicato nel quartiere Libertà quindi non in zona centrale.
- **presenza di posto auto pertinenziale:  $E_2 = 0.97$** , l'appartamento non dispone di posto auto pertinenziale, ed è ubicato in una zona con disponibilità di parcheggio a pagamento.

Alla luce dei suddetti coefficienti correttivi il prezzo unitario dell'immobile nelle succitate condizioni particolari assume il seguente valore  $V_{uc}$ :

$$V_{uc} = V_u \times I_1 \times I_2 \times I_3 \times I_4 \times E_1 \times E_2 = 813,72 \text{ €/m}^2$$

Tutto ciò premesso, detta S la superficie commerciale vendibile dell'appartamento, il più probabile valore di mercato  $V_{B1}$  è pari a:  $V_B = V_{uc} \times S = (813,72 \times 60,00) \text{ €} = \text{€}48.823,20$ .

**Si arrotonda il suddetto valore  $V_{B1}$  a €49.000,00 (diconsi euro quarantanovemila/00).**

#### **8.4 Determinazione del più probabile valore di mercato del lotto di vendita**

Il valore del lotto di vendita si ottiene applicando al suddetto valore  $V_B$  il **coefficiente  $C_F$  di abbattimento forfettario**, stimato pari a **0.85** per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per assenza di garanzia per vizi occulti e detraendo gli oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia.

Pertanto, il più probabile valore di mercato del lotto  $V_L$ , ammonta a:





**STUDIO D'INGEGNERIA FORENSE - AVENA ING. DOMENICO**

Via Raffaele Pasculli n. 64 - 70032 Bitonto ( Ba) - tel/fax 080-3718166

C.F. VNADNC73P23A893M

P. IVA 05572920723

ALBO CONSULENTI TRIBUNALE DI BARI

N.2189

**N. 494/2018 R.G.E.**

$V_L = V_B \times C_F - €1.500,00 = €40.150,00$  (valore arrotondato a €40.000,00).

In conclusione, **il più probabile valore di mercato del lotto di vendita è pari a €40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).**

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto ing. Domenico Avena ritiene con la presente relazione, che si compone di n.17 pagine dattiloscritte e di n°11 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli, rimanendo a disposizione dell' Ill.mo G.E. dott. Ruffino Antonio per qualsiasi chiarimento.

Bari, data invio telematico

L'Esperto

Ing. Domenico AVENA

