

Dott. Ing. Nicola Costantino Via M. di Montrone, 25 - 70122 - Bari
Tel. 080/522.22.47 - Fax 080/990.56.23 - cell. 338/729.67.64
e-mail: nicolacostantino3@virgilio.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 91/2003 PROMOSSO DA
INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.
CONTRO

G.E. Dott. N. MAGALETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

TRIBUNALE DI BARI
Depositato in Cancelleria

Bari, 11-1-11

L'ASSISTENTE GIUDIZIARIO
Francesca Prestia

Allegati:

- ALL. "A"- Rilievo fotografico.
- Volume Allegati
- Succinta descrizione del lotto.
- Fascicolo documentazione ipo-catastale in restituzione.
- Specifiche spese e competenze.

C.T.U. nel procedimento esecutivo n° 91/2003 R.G.E
Promosso da Intesa Gestione Crediti S.p.A. c/
ill.mo sig. Giudice Esecuzione Dott. MAGALETTI

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G. 91/2003 PROMOSSO DA
INTESA GESTIONE CREDITI S.P.A.

CONTRO

G.E. Dott. N. MAGALETTI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO.

1. PREMESSE.

Con riferimento alla procedura n° 91/2003 R.G. Es., l'Ecc.mo G.E. Dott. MAGALETTI, ritenuta la necessità di procedere alla stima dei beni pignorati, ha disposto perizia tecnica nominando il sottoscritto Dott. Ing. Nicola COSTANTINO perito d'Ufficio che, nell'udienza del 13/04/2007, prestava giuramento di rito.

Il mandato conferitomi dal predetto G.E. riflette i seguenti quesiti:

- 1 "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali".
- 2 "Sommaria descrizione del bene".
- 3 "Lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".
- 4 "L'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 sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.".

- 5 "L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".
- 6 "La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa".
- 7 "Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento indicando altresì se alla data suddetta esistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti".
- 8 "Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo di prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto".
- 9 "Proceda, da ultimo, l'esperto alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà essere depositata

entro il termine di 120 gg., unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto per i bandi di vendite immobiliari".

10 "Elenchi per ciascun lotto le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita".

2. GLI IMMOBILI DA PERIZIARE.

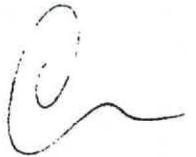
L'immobile oggetto della presente procedura e che deve essere valutato, come da atto di pignoramento, è una vecchia casa indipendente su due piani e sovrastante soffitta, sita nel Comune di Conversano (BA) al Vico II San Gaetano n. 26.

3. ITER DELLE OPERAZIONI PERITALI.

Le operazioni peritali di sopralluogo hanno avuto un iter piuttosto complesso a seguito della non reperibilità dell'esecutato.

Nello specifico:

- L'inizio delle operazioni peritali erano subordinate alla notifica al debitore, a cura del precedente, del verbale d'udienza.
- Il legale del creditore precedente provvedeva a tale incombenza, ai sensi dell'art. 143 c.p.c., dandocene comunicazione telefonica a marzo 2010.
- A conclusione delle operazioni peritali è stato dal sottoscritto programmato il consueto sopralluogo sul cespite pignorato.



- Data la irreperibilità del debitore, a seguito di indagini esperite con l'ausilio dei Carabinieri di Conversano, il sottoscritto verificava che l'immobile in oggetto era di fatto vuoto.
- In data 26/08/2010 il sottoscritto presentava, presso la Cancelleria competente, istanza di autorizzazione all'accesso forzato e di conseguenza chiedeva proroga sui tempi di consegna. (All. "1")
- l'Ill.mo G.E. autorizzava quanto richiesto in pari data.
- Dopo non poche difficoltà organizzative, veniva fissata per il 14/12/2010 ore 9.30 la data per l'accesso coatto, con l'ausilio dei Carabinieri della Stazione di Conversano;
- Di tale data veniva data ulteriore comunicazione all'esecutato a mezzo telegramma, che comunque non veniva recapitato in quanto l'esecutato risultava sconosciuto alla residenza dichiarata. (All. "2-3")
- Il giorno prefissato, con l'ausilio dei Carabinieri e di un fabbro, si procedeva a forzare la porta d'ingresso ed a entrare nell'appartamento che effettivamente si presentava non abitato e completamente vuoto.
- Dopo i necessari rilievi metrici e fotografici (All. "A") e previo sostituzione della serratura della porta, a termine delle operazioni previste, si procedeva alla chiusura dell'immobile le cui chiavi di accesso venivano mantenute dal sottoscritto in attesa di



consegna contestuale alla perizia ed alla redazione di apposito verbale. (All. "4")

Nel corso del sopralluogo ho proceduto alla verifica della consistenza del predetto immobile pignorato.

4. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI.

Per ciò che attiene la suddivisibilità in lotti essa è automatica trattandosi di un unico cespite:

- ① Lotto Unico: Vecchia casa indipendente costituita da un vano al primo piano, un vano al secondo piano, sovrastante soffitta e bagno, sita nel Comune di Conversano (BA) al Vico II San Gaetano n. 26, riportata in catasto al foglio 41, particella 109, sub 2.

5. QUESITI.

5.1 Quesito n. 1: "Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali".

▪ Identificazione.

L'immobile di che trattasi è una vecchia casa indipendente, disposta su due piani oltre sovrastante soffitta, sita nel centro storico di Conversano (BA) al Vico II San Gaetano n. 26.

▪ Ubicazione.

La zona dove è ubicato il predetto immobile è nel centro storico di Conversano e di conseguenza abbastanza centrale, caratterizzata dalla presenza di immobili di pregio ma anche di intere zone in evidente degrado conservativo.

La zona è ovviamente interamente urbanizzata ed ottimamente disposta dal punto di vista sia dei servizi, che delle comunicazioni, fermo restando le ovvie

difficoltà morfologiche proprie dei centri storici
(strade strette, difficoltà di parcheggio, ecc.).

▪ **Dati catastali, coerenze, superficie.**

L'immobile è riportato nel NCEU di Conversano al Foglio
41, Particella 109, sub 2, Vicolo II di Via San Gaetano n.
26, piano 1-2-3, ctg. A/4, cl. 2, consistenza vani 2,5,
rendita €. 111,04. In ditta:

* _____, nato a _____, proprietà
per 1000/1000. (All. "5-6")

Le coerenze sono Vico II San Gaetano, proprietà _____ e
proprietà _____ o loro aventi causa, salvo altri.

Dal computo derivante dal rilievo risulta una superficie
commerciale complessiva **Sc** di mq. 50 circa così
ottenuta:

- Superficie primo piano (Spp): mq. 20.
- Superficie secondo piano (Ssp): mq. 20.
- Superficie soffitta (Ss): mq. 14.
- Superficie terrazza (St): mq. 6.
- Superficie balcone (Sb): mq. 2,60.

$$Sc = Spp + Ssp + 0,50 \times Ss + 0,30 \times (St + Sb) = \text{mq. } 50.$$

5.2 Quesito n. 2: "Sommaria descrizione del bene".

L'immobile di cui ci si occupa, come già detto, è una casa
indipendente di vecchia costruzione composta da due piani e
sovrastante soffitta, realizzata con struttura portante in
muratura e volte a vela al primo piano e solai piani per il
secondo e terzo.

La scala interna è in pietra, parzialmente rivestita.

La casa di che trattasi è composta di due stanze (una per piano) e da una soffitta, oltre ad un balcone e una piccola terrazza.

L'immobile è dotato di un piccolo bagno posto tra le rampe delle scale di collegamento tra secondo e terzo piano.

La zona cucina/lavello è ricavata al piano soffitta a fianco a un piccolo fracassè.

Alla casa si accede per mezzo di una porta in legno rialzata sul piano strada ed una successiva ripida scala in pietra.

Gli infissi esterni sono in legno e vetro con protezioni esterne in persiane in ferro verniciato.

Gli infissi interni sono in legno.

Le stanze sono pavimentate con mattoni di vario tipo.

Le pareti degli ambienti, intonacati a civile, sono tinteggiati con pitture a spatola di vari colori.

La casa non è dotata di impianto di riscaldamento.

L'impianto elettrico risulta in precarie condizioni, così come l'impianto idrico-sanitario (entrambi disattivati).

Gli apparecchi igienico-sanitari e la relativa rubinetteria sono di scadente marca ed in pessimo stato.

▪ **Stato di conservazione e manutenzione.**

Sulla scorta di quanto preso in visione in occasione del sopralluogo effettuato, il sottoscritto ritiene di poter affermare che l'immobile è in mediocri condizioni di conservazione e manutenzione conseguente al suo stato di inutilizzo.

▪ **Vetustà.**

L'immobile di cui ci si occupa è di vecchia costruzione, quindi ampiamente antecedente il 01/09/1967.

5.3 Quesito n. 3: "Lo stato di possesso del bene, con l'identificazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento".

Per quanto attiene lo stato di possesso dei beni, da quanto suddetto si evince che la casa è nella piena disponibilità dell'esecutato in quanto inutilizzata in termini abitativi.

5.4 Quesito n. 4: "L'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 sulla natura edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico".

Restano a carico dell'acquirente tutte le obbligazioni assunte da parte dei dante causa (esecutato) conseguenti all'atto di provenienza.

5.5 Quesito n. 5: "L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente".

Le vicende traslative dell'immobile interessano il periodo da Marzo 1983 a Marzo 2003 in quanto la data di trascrizione del pignoramento è il 10/03/2003.

In atti è disponibile la seguente documentazione ipo/catastale:

1. Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto ai sensi dell'art. 567, secondo comma c.p.c., a firma

dott. Ernesto Fornaro, Notaio in Bari, relativo al
periodo fino al 10/03/2003, a nome Garofalo Domenico.

Dall'analisi della suddetta documentazione risultano, le
seguenti formalità relative all' immobile di cui ci si
occupa:

1. Nota: Iscrizione nn. 514/70 di Bari del 09/01/1999.

A Favore: CARIPLO S.p.A. - Milano.

Contro:

Oggetto: Ipoteca convenzionale a garanzia di mutuo
concesso per atto a Rogito Notaio Francesco
Reboli di Bari del 30/12/1998 per £.
80.000.000 (cap. £. 40.000.000).

Immobile: 100/100

2. Nota: Trascrizione n. 10636/7492 di Bari del 10/03/2003.

A Favore: Intesa Gestione Crediti S.p.A. - Milano.

Contro:

Oggetto: Pignoramento immobiliare giusto atto ufficiale
giudiziario Tribunale di Bari del 08/02/2003.

Immobile: 100/100

Con riferimento a quanto riportato, le formalità (iscrizioni
e trascrizioni) sull'immobile in oggetto, delle quali dovrà
essere ordinata la cancellazione, dopo la vendita, sono le
Note 1-2.

5.6 Quesito n. 6: "La verifica della regolarità edilizia e
urbanistica del bene nonché l'esistenza della
dichiarazione di agibilità dello stesso, previa
acquisizione o aggiornamento del certificato di
destinazione urbanistica previsto dalla vigente
normativa".

Il cespite pignorato, come già detto, è stato edificato
antecedentemente il 01/09/1967.

Comunque lo stato attuale di abbandono impone un sostanziale
intervento ristrutturativo soprattutto a livello
impiantistico.

5.7 Quesito n. 7: "Accerti la esatta provenienza dei beni
ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative
nel ventennio anteriore alla trascrizione del
pignoramento indicando altresì se alla data suddetta
esistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche
nonché le trascrizioni o iscrizioni che siano state
effettuate anche in data successiva; alleggi gli atti di
provenienza se non reperiti in atti".

L'immobile di cui ci si occupa è pervenuto all'esecutato
così come segue:

➤ Dalla parte alienante coniugi

all'esecutato , promotore
finanziario, nato a Bari il 27/06/1960, in virtù di
compravendita a Rogito Dott. Francesco Reboli, Notaio in
Bari, in data 30/12/1998, Rep. n. 400090, Reg.to a Bari
il 19/01/1999 al n. 631/V e Trascritto alla Conservatoria
dei Registri Immobiliari di Bari il 09/01/1999 ai nn.
513/377. (All. "7")

➤ Ai coniugi e , l'immobile
pervenne da), nato a
e da

in virtù di compravendita a Notaio Capano del

13/071989, Trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 02/08/1989 al n. 31384.

➤ Alla data del 10/03/1983 (data d'inizio del ventennio) il suddetto cespite era già di proprietà dei suddetti venditori

Alla data di trascrizione del pignoramento 10/03/2003, sul cespite oggetto della presente procedura esisteva ipoteca di cui alla nota 1.

5.8 Quesito n. 8: "Proceda all'esito dei suddetti accertamenti alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo di prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto";

Oggetto della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato attuale dei cespiti oggetto della procedura.

• **Criteri e metodi di stima.**

Per tale scopo seguirò il cosiddetto metodo "sintetico" basato su dati e parametri comparativi rilevabili e trattati da Società di Intermediazione Immobiliare.

• **Valutazione.**

Alla valutazione dell'immobile pignorato, eseguito con tale metodo, si è pervenuti mediante l'acquisizione degli attuali prezzi di mercato corrisposti per compravendite di immobili comparabili nella stessa zona.

Difatti, a seguito di indagini esperite nell'ambito di qualificate Società di Intermediazione Immobiliare operanti nel Comune di Conversano (Gruppo Toscano, Gabetti,

Professionecasa), gli attuali prezzi medi di vendita di immobili di vecchia costruzione, di nessun interesse storico-artistico, senza ascensore ed in cattivo stato di conservazione e manutenzione, analoghi per destinazione a quelli in esame vanno da un minimo di 700,00 €/mq. ad un massimo di 900,00 €/mq.;

La differenza di prezzo esistente tra i suddetti valori di minimo e massimo, è ovviamente imputabile a fattori diversi quali il tipo di fabbricato, l'esposizione, l'ubicazione, nonché il grado di finiture.

Mediando i suddetti valori si ottiene rispettivamente un prezzo medio pari a 800,00 €/mq (A).

Alla valutazione dell'immobile di che trattasi, si può giungere anche per altra via e cioè prendendo in considerazione gli attuali valori rivenienti dalla "Banca dati delle quotazioni immobiliari" sul sito dell'Agenzia del Territorio (www.agenziaterritorio.it) aggiornato al primo semestre del 2010.

Il prezzo di vendita espresso per immobili aventi analoghe caratteristiche (abitazioni di tipo economiche), varia da un minimo di 1.000,00 €/mq. fino a un massimo di 1.300,00 €/mq..

A questo punto vanno fatte alcune considerazioni su elementi di carattere essenziale e su particolari stati e situazioni di fatto e di diritto e cioè:

- o **Commerciabilità del bene:** sufficiente, soprattutto se si considera l'ubicazione.
- o **Ubicazione:** buona sia dal punto di vista dei servizi che delle comunicazioni.
- o **Caratteristiche costruttive:** tradizionali.

- o **Età della costruzione:** 70 anni circa.
- o **Stato di conservazione e manutenzione:** mediocre.

Alla luce delle anzidette considerazioni, ritengo sussistano esclusivamente negatività rappresentate dagli elementi su esposti, ragion per cui ritengo di considerare il valore minimo su espresso pari a **1.000,00 €/mq. (B)**.

In definitiva, mediando i valori (A) e (B) su descritti avremo:

- Appartamento: **900,00 €/mq.**

La superficie commerciale della casa indipendente è pari a mq. 50 per cui il più probabile valore di mercato dell'intero è pari a:

$$\text{mq. } 50 \times \text{€/mq. } 900,00 = \text{€. } 45.000,00.$$

6. ACQUISIZIONE DELLA DOCUMENTAZIONE.

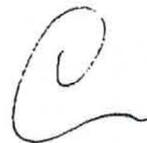
Qui di seguito si elenca la documentazione prodotta dal C.T.U. che va ad integrarsi con quella in atti:

1. **ALL. "1"** - Istanza per autorizzazione accesso forzato.
2. **ALL. "2"** - Telegramma di avviso per accesso forzato.
3. **ALL. "3"** - Comunicazione di mancata consegna telegramma.
4. **ALL. "4"** - Verbale.
5. **ALL. "5"** - Visura storica per Immobile Catasto Fabbricato Fg. 41, ptc. 109, sub 2.
6. **ALL. "6"** - Planimetria Catastale Fg. 41, ptc. 109, sub 2.
7. **ALL. "7"** - Copia atto di compravendita a Rogito Notaio Francesco Reboli.

7. DESCRIZIONE E DATI NECESSARI PER LA ORDINANZA DI VENDITA DEL BENE PIGNORATO.

LOTTO UNICO: "Vecchia casa indipendente costituita da un vano al primo piano, un vano al secondo piano, sovrastante soffitta e bagno, sita nel Comune di Conversano (BA) al Vico II San Gaetano n. 26, riportata in catasto al foglio 41, particella 109, sub 2".

- Casa indipendente di vecchia costruzione composta da due piani e sovrastante soffitta, realizzata con struttura portante in muratura e volte a vela al primo piano e solai piani per il secondo e terzo.
- La scala interna è in pietra, parzialmente rivestita.
- Piccolo bagno posto tra le rampe delle scale di collegamento tra secondo e terzo piano.
- La zona cucina/lavello è ricavata al piano soffitta a fianco a un piccolo fracassè.
- Alla casa si accede per mezzo di una porta in legno rialzata sul piano strada ed una successiva ripida scala in pietra.
- Gli infissi esterni sono in legno e vetro con protezioni esterne in persiane in ferro verniciato.
- Gli infissi interni sono in legno.
- Le stanze sono pavimentate con mattoni di vario tipo.
- Le pareti degli ambienti, intonacati a civile, sono tinteggiati con pitture a spatola di vari colori.
- La casa non è dotata di impianto di riscaldamento.
- L'impianto elettrico risulta in precarie condizioni, così come l'impianto idrico-sanitario (entrambi disattivati).



- Gli apparecchi igienico-sanitari e la relativa rubinetteria sono di scadente marca ed in pessimo stato.
- Balcone e piccola terrazza.
- Mediocre stato complessivo di conservazione e manutenzione.

Immobile riportato nel NCEU di Conversano al Foglio 41, Particella 109, sub 2, Vicolo II di Via San Gaetano n. 26, piano 1-2-3, ctg. A/4, cl. 2, consistenza vani 2,5, rendita €. 111,04. In ditta:

* , proprietà
per 1000/1000.

Le coerenze sono Vico II San Gaetano, proprietà e
proprietà o loro aventi causa, salvo altri.

PREZZO BASE EURO 45.000,00

Nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, con ogni accessione, pertinenza, servitù attiva e passiva, come pervenuto ai predetti debitori e come dai medesimi posseduto: con espresso richiamo alla relazione dell'esperto incaricato della stima in atti ed ai profili urbanistici ed edilizi.

8. CONSIDERAZIONI.

In risposta ai quesiti posti dal G.E. Dott. MAGALETTI, in base alla documentazione in atti ed a quella prodotta, dopo aver visionato e tenuto in debito conto ogni documento, nonché eseguito ogni sforzo per ottenere informazioni e dati esatti, il sottoscritto C.T.U. ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico ricevuto e, nel ringraziare per la fiducia

*Dott. Ing. Nicola Costantino Via M. di Montrone, 25 - 70122 - Bari
Tel. 080/522.22.47 - Fax 080/990.56.23 - cell. 338/729.67.64
e-mail: nicolacostantino3@virgilio.it*

accordatami, resto a disposizione per eventuali chiarimenti
che dovessero rendersi necessari.

