

Ing. **De Santis Francesco**

**Via Tripoli 8**

**70132 – Bari**

Tel 080/5538888

Fax 080/553894

Cell 348/6055002

Email [desfrancopriv@libero.it](mailto:desfrancopriv@libero.it)

Iscriz.Albo ingg.Bari n°2492

Iscriz.Albo CTU Trib.Bari n°2467

---

## **TRIBUNALE DI BARI**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA**

**ITALFONDIARIO SPA**

**CONTRO**

~●~

**RG: 416 / 2019. – G.E.DR.SSA NAPOLIELLO ASSUNTA**

~●~

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO NOMINATO DAL SIG. GIUDICE,**

**ING.DE SANTIS FRANCESCO**

~●~

Il sig. Giudice disponeva una consulenza tecnica nominando quale CTU il sottoscritto ing. De Santis Francesco, iscritto all'Ordine degli ingegneri, della Provincia di Bari con il n° 2492 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari con il n° 2467; in occasione del giuramento di rito prestato dal sottoscritto CTU in data 04/11/2019 venivano date allo scrivente le seguenti disposizioni:

## DISPONE

conferirsi l'incarico all'esperto stimatore ed al custode giudiziario con le modalità telematiche, onerando esperto stimatore e custode, di provvedere all'accettazione dell'incarico trasmettendo, entro 10 giorni, a pena di sostituzione, atto di giuramento e accettazione mediante sottoscrizione con firma digitale dello specifico modulo presente sul sito del Tribunale;

## FORMULA

di seguito il quesito a cui l'esperto dovrà rispondere redigendo perizia di stima ed all'effettuazione del deposito telematico in modalità pct.

"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 inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.11. 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'iscrizione si estenda per un periodo pari ad almeno vent'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 fino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno vent'anni la trascrizione di 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 coniugi, 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 codice 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. 1 O 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettuare 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, verificare l'eventuale prestazione presentazione 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, verificare 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; provveda altresì alla verifica della sussistenza del certificato Ape od al conseguimento od aggiornamento dello stesso;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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, nonchè 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 uti o 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 allegghi 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.

**ASSEGNA all'esperto un fondo spese pari ad € 500, da versarsi a cura del creditore procedente entro 10 giorni dal giuramento dell'esperto;**

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.



## **Premessa**

Il sottoscritto ha iniziato le operazioni peritali dapprima effettuando la consultazione del fascicolo di causa, ed in seguito contattava insieme al Custode nominato dal Giudice , avv. Daniela Pecorella, l'esecutato al fine di verificare la disponibilità ad una visita in loco.

Questa e stata stabilita per il giorno 21/11/2019 alle ore 15.00 . Dell'incontro-sopralluogo veniva informato l'avvocato del creditore , Per l'accesso al bene pignorato non ci sono state difficoltà in quanto la signora è stata abbastanza disponibile allo svolgimento delle operazioni.

Nella documentazione esaminata era presente anche la relazione notarile.

E' stato poi concordato un secondo sopralluogo all'immobile, il 28/11/2019 alle ore 15.30 per controllare alcune situazioni dei documenti catastali dal sottoscritto ritirati. Effettuati gli accessi agli uffici pubblici per il ritiro e verifica della documentazione necessaria a fornire risposta al quesito, il sottoscritto presenta le proprie conclusioni secondo la seguente articolazione:

- **Analisi dei documenti depositati.....pag. 10**
  - Titolarità del bene**
  - Pignoramento**
  - Informazioni dal Catasto**
  - Titolo di provenienza**
  - Regolarità nei vent'anni**
  - Iscrizioni e trascrizioni**
- **Accesso all' immobile..... pag. 15**
- **Identificazione del bene.....pag. 16**
- **Descrizione del bene.....pag. 16**
- **Stato di possesso del bene.....pag. 16**
- **Formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene**
  - a carico del futuro acquirente..... pag. 17**
- **Formalità,vincoli o oneri gravanti sul bene**
  - che verranno cancellati.....pag. 17**
- **Regolarità edilizia del bene.....pag. 17**

- **Stima del valore del bene.....pag. 18**
- **Descrizione sintetica del bene (per la vendita).....pag. 18**
- **Note conclusive.....pag. 19**

## **ANALISI DEI DOCUMENTI DEPOSITATI.**

### **Titolarità del bene**

In relazione alle disposizioni del Giudice , controllando la documentazione al sottoscritto consegnata e verificando quanto letto su altra documentazione presente nel fascicolo della esecuzione in esame , si può confermare che i beni pignorati sono effettivamente intestati alla sig.ra

e residente in Bari

(attualmente via ) n° 8

### **Pignoramento**

L'esecuzione immobiliare ha avuto origine con il pignoramento di beni intestati alla sig.ra  
registrato alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il  
05/09/2019 con RG n° 39827 , RP n°28782. a favore di SIENA NPL 2018 srl , con sede in  
Roma, c.f. 14535321005 , per i seguenti immobili così registrati al Catasto:

**ABITAZIONE** indicata al Catasto con **FG 38, part. 723, sub 102** , cat A/2 ,classe 4 ,  
abitazione di tipo Civile , consist. 5,5 vani , , Sup.catast. 102 mq, rendita 880,56 euro , Traversa  
via Bitritto 97/A, civico N° 8 , Bari , terzo piano , int 8 , proprietà 1/1

Altri beni compresi nel pignoramento

**BOX DEPOSITO** **Fg 38 part 724 Sub 107** cat. C/2 , classe 3 , consistenza 5 mq ,  
sup. catast tot. 6 mq , rendita euro 32,02 , Traversa al n° 97/A di via Bitritto n° 8 , piano S1 ,  
proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

**POSTO AUTO** **Fg 38 Part. 724 Sub 298** , cat. C/6 classe 3 , consistenza 12 mq ,  
sup catast.tot 14 mq , rendita euro 83,67 , Traversa al n° 97/A di via Bitritto n 8 , piano S2 ,  
proprietà 1/1 in regime di separazione di beni

Gli immobili oggetto del pignoramento, ricadono nel raggruppamento edilizio in via Bitritto trav. 97/A – Bari (attualmente via Marco Partipilo) indicata sulle planimetrie di progetto, con la lettera C.

La società **SIENA NPL 2018 srl** ha acquisito i crediti del mutuo concesso dalla banca **MONTE PASCHI DI SIENA** alla società (ultima di precedenti altre società che hanno subito fusioni e trasformazioni) e quest'ultima ha trasferito parte del mutuo con frazionamento ai vari acquirenti degli immobili del complesso abitativo in Traversa 97/A - via Bitritto – Bari (attualmente via Marco Partipilo ).

La citata società **SIENA NPL 2018 srl** ha dato mandato alla società **ITALFONDIARIO spa** di eseguire tutte le operazioni di pignoramento e recupero del credito nei confronti della **sig.ra**, inadempiente nel pagamento delle rate mutuo.

### **Titolo di provenienza**

A sig.ra

le proprietà oggetto del pignoramento sopra indicate, sono pervenute con le formalità indicate al Pubblico Registro con atto del notaio Somma Michele di Modugno (BA), con atto di compravendita del 3/06/2008 rep 62217 / 20196, trascritto a Bari il 11/06/2008 ai numeri RG n° 27063, RP n° 17628, dalla società D, con sede in Bari cf.

### **Regolarità nei vent'anni**

Alla società con sede in Bari già I con sede in Bari) i terreni su cui sono stati costruiti i fabbricati ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva era pervenuto con atto di compravendita in Notar Somma Michele di Modugno (BA) del 04/05/2004 rep n 56062/18225 trascritto il 10/05/2004 ai numeri RG 23456 RP 16280 e successiva cancellazione di condizione sospensiva con atto di Notar Somma Michele di Modugno (BA) del 09/03/2006 rep n 59620 annotato il 24/07/2006 ai numeri RG 41065 RP 5681 da potere della società con sede in Bari cf.

Al \_\_\_\_\_, il terreno in maggior superficie sui quali sono stati costruiti i fabbricati ove ricadono gli immobili oggetto della procedura esecutiva era pervenuto giusto atto di compravendita in Notaio Della Monica Arturo di Bari del 28/05/2002 rep n 62647 trascritto il 05/06/2002 con i numeri RG 23996 RP 17104 da potere dei signori

(per la quota di 6/96) ;

( per la quota di 16/96) ;

( per la quota di 32/96) ;

(per la quota di 8/96 ) ;

(per la quota di 8/96) ;

(per la quota di 13/96) ;

(per la quota di 13/96).

Ai sigg. \_\_\_\_\_ la quota indivisa pari a 8/96 (4/96 ciascuno) era pervenuta con atto di donazione accettata in notaio Della Monica Arturo di Bari del 28/05/2002 rep n 62644 trascritto il 05/06/2002 ai nn 23994/17102 da potere di \_\_\_\_\_ sopra detto. ; la quota indivisa pari a 8/96 (4/96 ciascuno) in morte di \_\_\_\_\_ e deceduta in Ruvo di Puglia il 30/10/1990 , cf \_\_\_\_\_ giusta denuncia n 43 vol 1123 ufficio del registro di Bari trascritta 02/11/1992 ai nn 38611/30224 devoluta in virtù del testamento stante alla rinuncia all'eredità in Notar della Monica Arturo del 29/11/1990 trascritta il 19/12/1990 ai nn 46438/35832 da parte di \_\_\_\_\_ sopra citato.  
N.B. risulta trascritta in data 19/12/1990 ai nn 46440/35834 accettazione espressa di eredità in notaio della Monica Arturo del 29/11/1990.

Ai sigg. \_\_\_\_\_ la quota indivisa pari a 18/96 (9/96 ciascuno) era pervenuta per atto di donazione accettata in Notaio Della Monica Arturo di Bari del 28/05/2002 rep n 62545 trascritto il 05/06/2002 ai nn 23995/17103 da potere di \_\_\_\_\_ sopra citata; La quota indivisa pari a 8/96 (4/96 ciascuno) in morte di \_\_\_\_\_ e deceduta in Ruvo di Puglia il 30/10/1990 , cf N \_\_\_\_\_ giusta denuncia n 43 vol 1123 ufficio del registro di Bari trascritta 02/11/1992 ai nn 38611/30224 devoluta in virtù del testamento stante alla rinuncia all'eredità in Notar della Monica Arturo del 29/11/1990 trascritta il

19/12/1990 ai nn46439/35833 da parte di \_\_\_\_\_ sopra citata.

N.B. risulta trascritta in data 19/12/1990 ai nn 46440/35834 accettazione espressa di eredità in notaio della Monica Arturo del 29/11/1990. Alla sig.ra \_\_\_\_\_ la quota indivisa pari a 8/96 era pervenuta in morte di \_\_\_\_\_.

Ai sigg. \_\_\_\_\_ l'intero terreno in maggiore superficie (24/96 ciascuno) era pervenuto per atto di compravendita in notaio Vittorio Di Cagno di Bari del 04/08/1972 trascritto il 12/08/1972 ai nn 33621/29118 da poteri di \_\_\_\_\_.

N.B. Risultano trascritti in data 09/02/2004 ai nn 5937/4135 un atto di convenzione edilizia con il Notaio Somma Michele del 23/01/2004 rep. n. 55516 in data 16/07/2004 ai numeri 36424/24475 e 36425/24476 atto unilaterale d'obbligo edilizio e costituzione di vincolo di destinazione del 09/07/2004 rep. n 56475 e in data 18/02/2005 ai nn 8328/5303 altro atto unilaterale d'obbligo edilizio di Notaio Somma Michele del 15/02/2005 rep. n 57741.

Da quanto sopra elencato risulta la regolarità nel ventennio.

#### **Documenti catastali / Iscrizioni e trascrizioni**

Dai documenti catastali e da quelli dei registri immobiliari a riguardo delle iscrizioni e trascrizioni in riferimento agli ultimi vent'anni risulta tutto regolare..

Per quanto riguarda il Catasto sono stati esaminati:

- a) Gli estratti di mappa catastale che sono stati ritirati al Catasto dal sottoscritto insieme agli elaborati planimetrici dei beni oggetto di pignoramento.
- b) Visura storica degli immobili pignorati fino ai vent'anni precedenti.

Per quanto riguarda la Conservatoria dei RR.II. è stata esaminata la documentazione allegata al fascicolo dell'atto di pignoramento dei beni e da questa dopo informazioni prese al pubblico registro risultano:

### **Iscrizioni**

Iscrizione n 33231/5951 del 21/06/2006 atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario del notaio Damascelli Domenico di Bari del 20/06/2006 rep 9580/5073 a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena con sede in Siena cf 00884060526  
contro immobiliare con sede in Bari cf e con  
sede in Bari e cf  
gravante sugli immobili oggetto della procedura esecutiva

Annotazione n°44580 / 6470 nascente da atto di frazionamento in quota del Notaio Somma Michele di Modugno (BA) dell' 11/04/2008 Num. Rep. 62016/20065.

Unità negoziale n 2

- Abitazione di tipo civile A2 in Bari fg 38 pt 723 sub 102  
Capitale euro 176.000,00 – ipoteca euro352.000,00
- Magazzino o deposito C/2 in Bari fg 38 pt 724 sub 107
- Rimessa o autorimessa C/6 in Bari fg 38 pt 724 sub 29

Iscrizione n°37301 /7825 del 31/08/2011 nascente da atto di concessione a garanzia del mutuo fondiario in Notaio Macchia Nicola di Putignano (BA) del 28/08/2011 numero di repertorio .  
59507/149036

A favore Banca di Credito Cooperativo di Conversano società cooperativa con sede in Conversano (BA) cf 00334280724 (domicilio eletto in Conversano - via G. Mazzini 52)

Contro :

(terzo datore di ipoteca)

(terzo datore di ipoteca)

(terzo datore di ipoteca)

Debitori non datori di ipoteca

Mutuo di euro 150.000,00, durata 7 anni , ipoteca di euro 300.000.,00 - gravante tra altri sugli immobili oggetto della procedura esecutiva.

**Trascrizioni:**

- Trascrizione di pignoramento immobiliare n° 39827/28782 del 05/09/2019.
- a favore : SIENA NPL 2018 srl con sede in Roma
- contro :
- atto giudiziario del 14/06/2019. Rep. n° 5945 Corte d'Appello di Bari

N.B.

Iscrizione Banco di Credito Cooperativo

In riferimento alla suddetta iscrizione il Banco di Credito Cooperativo interviene con comunicazione al G.E. con diritto di prelazione alla distribuzione del ricavato della vendita degli immobili in danno di \_\_\_\_\_ giustificando la richiesta con documentazione adeguata.

**ACCESSO AGLI IMMOBILI**

L'accesso all'immobile è stato concordato con la sig.ra \_\_\_\_\_ in un primo contatto diretto , lo stesso incontro è stato poi formalizzato a mezzo E-mail con conferma di lettura, all'avvocato del pignorante. Il sopralluogo è stato fissato per il giorno 21/11/2019 alle ore 15.30

All'incontro erano presenti oltre al sottoscritto, l'avv. Pecorella Daniela in qualità di custode delegato dal G:E e la sig.ra \_\_\_\_\_ insieme a suo figlio.

Sono stati fatti gli opportuni rilievi, misurazioni e scattate foto per tutti gli ambienti interni ed esterni. Le piantine catastali sono risultate abbastanza aderenti a quelle degli ambienti verificati .

E' stato fissato sempre in accordo con la sig.ra \_\_\_\_\_ un secondo incontro per verificare meglio alcune situazioni riportate sulle piantine catastali.

Tutto si è svolto nel modo più regolare.

## **IDENTIFICAZIONE DEL BENE**

**ABITAZIONE** indicata al Catasto con **FG 38, part. 723, sub 102**, cat A/2 ,classe 4 , abitazione di tipo Civile , consist. 5,5 vani, , Sup.catast. 102 mq, rendita 880,56 euro , Traversa via Bitritto 97/A, civico N° 8 , Bari , terzo piano , int 8 , proprietà 1/1

Altri beni compresi nel pignoramento

**BOX DEPOSITO** **Fg 38 part 724 Sub 107** cat. C/2 , classe 3 , consistenza 5 mq , sup. catast tot. 6 mq , rendita euro 32,02 , Traversa al n° 97/A di via Bitritto n° 8 , piano S1 proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

**POSTO AUTO** **Fg 38 Part. 724 Sub 298** , cat. C/6 classe 3 , consistenza 12 mq , sup catast.tot 14 mq , rendita euro 83,67 , Traversa al n° 97/A di via Bitritto n 8 , piano S2 , proprietà 1/1 in regime di separazione di beni.

## **DESCRIZIONE DEL BENE**

L'immobile oggetto del pignoramento si trova a sud della città di Bari , in una zona fortemente in sviluppo rispetto al centro commerciale e sociale della città La zona è con una discreta presenza di verde e facilità di parcheggio per le macchine.

Le rifiniture in generale sono buone

Per la descrizione della unità immobiliare si prega di voler leggere quelle presenti nella relazione di stima allegata alla presente relazione.

**(vedi descrizione del bene allegata alla stima dell'immobile)**

## **STATO DI POSSESSO DEI BENI**

Attualmente l'immobile risulta abitato dalla sig.ra \_\_\_\_\_ e la sua famiglia.



**FORMALITA',VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE  
A CARICO DEL FUTURO ACQUIRENTE**

Nella vendita del suddetto immobile gravano i vincoli indicati fra i vari accordi di concessione edilizia fra Regione Puglia, Comune di Bari e Ministero delle Infrastrutture e Trasporti - Direzione Generale per l'edilizia residenziale e le politiche abitative.

A riguardo nella presente relazione si allega il contratto di vendita e  
sig.ra dove questi vincoli e condizioni devono essere rispettati.

**FORMALITA',VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE  
CHE VERRANNO CANCELLATI**

Le stesse che sono state indicate nell'acquisto dell'immobile e che sono riportate nel contratto di acquisto .

**REGOLARITA' EDILIZIA DEI BENI**

Per quanto riguarda la regolarità edilizia , non sono state rilevate variazioni rispetto ai disegni catastali e a quelli di progetto. Sono state controllate le documentazioni tecniche e le certificazioni di abitabilità ritirate dal Comune di Bari ed è risultato tutto regolare.

Parte di questa documentazione è allegata alla presente relazione.

Tra gli altri documenti è stato ritirato dall'ufficio tecnico comunale di Bari il certificato di abitabilità il quale risulta del tutto regolare.

Dal suddetto si rileva che:

- ) La costruzione rispetta le destinazioni previste dal progetto e che la costruzione è stata regolarmente accatastata.
- ) Sono state rispettate tutte le condizioni apposte nel permesso di costruire di carattere urbanistico,edilizio, igienico sanitario.
- ) Sono state rispettate le norme vigenti la sicurezza statica della costruzione.

- ) sono state rispettate le norme antincendio per la costruzione.
- ) Consegnata regolarmente la documentazione ai fini della agibilità.
- ) Sono state realizzate le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di pertinenza.
- ) le acque meteoriche vengono smaltite nel rispetto delle normative vigenti.

### **STIMA DEL VALORE DEI BENI**

Per la stima del valore dei beni è stato utilizzato il metodo comparativo diretto per immobili dello stesso tipo, venduti nella stessa zona, con la valutazione dei punti di merito

Per la stima dei beni si allega un prospetto che indica  
la procedura seguita e il valore finale .

Dalla stima è risultato un valore dell'immobile considerando la sua superficie lorda (cioè compresa anche dei muri di proprietà e quelli confinanti al 50% e un valore ridotto per superfici di balconi ecc).  
di **231.545,00** euro (duecentotrentunomilacinquecentoquarantacinque,00)

### **DESCRIZIONE SINTETICA DELL'IMMOBILE (per la vendita)**

**APPARTAMENTO** situato in Bari in Via Marco Partipilo 8 ( ex trav 97A via Bitritto Bari) Piano 3 , ben rifinito , anno di costruzione 2007 , superficie 103 . mq , riscaldamento autonomo a gas, balconi con vista panoramica **FG 38, part. 723 , sub 102 , cat A/2 , classe 4 ,**

**BOX-SCANTINATO Fg 38 part 724 Sub 107 cat. C/2 , classe 3 , consistenza 5 mq,**  
sup. catast tot. 6 mq , piano S1

**POSTO AUTO Fg 38 Part. 724 Sub 298 , cat. C/6 classe 3 , consistenza 12 mq ,**  
piano S2

Prezzo di vendita 231.545,00 euro (acquisto soggetto a vincoli)

## CONCLUSIONI

Dalla presente relazione e con la stima fatta sull'immobile , si conclude che il bene , per la zona nella quale si trova, è appetibile per la vendita, tenendo conto del recente anno di costruzione, il tipo di palazzo in cui si trova , la presenza di un box-scantinato , posto auto e che risulta realizzato con buone rifiniture.

Il sottoscritto CTU ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione tecnica con la massima osservanza allegando la documentazione catastale e notarile, le riprese fotografiche effettuate in loco e le comunicazioni intercorse tra il CTU stesso e le parti.

Bari 30/06/2020

Il CTU  
Ing. Francesco De Santis