

**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 504/2021**  
Ill. mo G.E. Dr. ssa Cavallo Marina

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**  
**UFFICIO**

**DEBITORI**

XXXXXXXX XXXXX E XXXXX XXXXXXXXX

**CREDITORE**

*INTESA SAN PAOLO S.P.A.*



# INDICE

<b>1. PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>3</b>
<b>3. DATI IMMOBILI .....</b>	<b>4</b>
<b>4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI .....</b>	<b>4</b>
<b>5. RISPOSTE AI QUESITI .....</b>	<b>5</b>
<b>6. STIMA DELL'IMMOBILE.....</b>	<b>24</b>



## 1. PREMESSA

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Pantaleo Carabellese n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, accettava il conferimento incarico per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cavallo Marina, della Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 504/2021**, promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede in Torino (To) alla Piazza San Carlo n.156 (P.IVA 00799960158) contro il Sig.re XXXXXXXX XXXXX nato a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Bari (Ba) alla  
e la Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXX nata a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in

## 2. DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Successivamente al conferimento dell'incarico, acquisita la documentazione on line, la sottoscritta la analizzava dettagliatamente e procedeva all'acquisizione di tutto il carteggio necessario alla redazione esaustiva della Perizia Tecnica.

Si riporta di seguito l'elenco degli allegati suddivisi nelle differenti cartelle:

### **CARTELLA 1: Avvio Operazioni Peritali**

ALLEGATO N. 1.1: Verbale di sopralluogo del 30/05/2022;

### **CARTELLA 2: Acquisizione carteggio Enti pubblici**

ALLEGATO N. 1.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Uff. Agenzia delle Entrate di Bari:

- Visura storica;
- Ispezione ipotecaria;
- Planimetria Catastale;



ALLEGATO N. 2.2: Documentazione richiesta dal CTU all'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso;

**CARTELLA 3: Redazione Elaborato grafico e Relazione fotografica**

ALLEGATO N. 1.3: Planimetria Rilievo Metrico del 30/05/2022;

ALLEGATO N. 2.3: Rilievi fotografici del 30/05/2022 (Foto del Lotto).

**CARTELLA 4: Riferimento Valutazione economica**

ALLEGATO N. 1.4: Listino Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari.

ALLEGATO N. 2.4: Agenzia del Territorio - Banca dati Quotazioni Immobiliari.

### **3. DATI IMMOBILI**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Capurso (Ba) alla Via Valenzano n.70, allo stato dei luoghi composto da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina) con annessi balconi.

Detto immobile è riportato al catasto Fabbricati al foglio 3, particella 41, sub 10, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

### **4. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**

La sottoscritta, esaminati gli atti, acquisiva, dal sito dell'Agenzia delle Entrate, le visure storiche per immobile e le ispezioni ipotecarie e la planimetria catastale, al fine di esaminare la provenienza e la titolarità dell'immobile, nonché i proprietari che si succedevano nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento del 26 Novembre 2021, e la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente, eventualmente da integrare.

L'avvio delle Operazioni Peritali veniva fissato, dal delegato alla vendita Dott.ssa Micaela Miolla, presso l'immobile sito in Bari (Ba) alla Via Valenzano n. 70.



Alle ore 18.30 del 30/05/2021 giorno veniva reso accessibile dalla Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXX.

In tale sede veniva effettuata la constatazione dello stato dei luoghi eseguendo un rilievo metrico-fotografico (vedasi All. 1.3 e 2.3), raccogliendo informazioni sugli impianti esistenti, facendo richiesta ai presenti di tutta la documentazione in suo possesso circa l'immobile.

Al termine veniva redatto il relativo verbale sottoscritto dai presenti e alle ore 20.00 venivano concluse le operazioni peritali.

## **5. RISPOSTE AI QUESITI**

Di seguito si riportano i quesiti formulati dall'Ill.mo Sig. Giudice (identificato con lettera "Q"), e le relative risposte formulate dalla sottoscritta (identificato con lettera "R").

### **Q – Corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore esecutato.**

*1. Controlli la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*

### **R – È stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo ai debitori esecutati.**



Dalla verifica delle visure catastali e (vds. All. 1.2), il bene pignorato risulta per 1/2 di proprietà del Sig.re XXXXXXXX XXXXX nato a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Bari (Ba) alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.8 e per 1/2 della Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXX nata a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), residente in

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Valenzano n. 70, Comune di Capurso:

- Foglio n. 3, p.lla 41, sub 10 piano 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

La sottoscritta **verifica**, presso gli Uffici della Conservatoria dei Registri Immobiliari, la congruità dei seguenti atti pubblici:

- TRASCRIZIONE DEL 08/07/2003 - Registro Particolare 22454 REGISTRO GENERALE 31828 Pubblico Ufficiale FORNARO ERNESTO REPERTORIO 153805 DEL 07/07/2003 -ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA- Nota disponibile in formato elettronico;
- ISCRIZIONE del 08/07/2003 - Registro Particolare 5875 Registro Generale 31829 Pubblico ufficiale FORNARO ERNESTO Repertorio 153806 del 07/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico
- TRASCRIZIONE DEL 26/11/2021 - REGISTRO PARTICOLARE 42993 REGISTRO GENERALE 57707 Pubblico Ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7617 DEL 05/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico



e **traccia**, esaminando la visura storica per immobile, la seguente cronistoria ventennale della proprietà in oggetto:

Situazione degli intestati:

- il bene dall'impianto al 03/08/1984 antecedente l'impianto meccanografico risultava di proprietà per 2/5 del Sig.re XXXXX XXXXX nato a Capurso (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXX);
- il bene dall'impianto al 03/08/1984 antecedente l'impianto meccanografico risultava di proprietà per 3/5 del Sig.re XXXXXXXXXXX XXXXXXXX nato a Capurso (Ba) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXX);
- il bene dal 03/08/1984 al 07/07/2003 risulta di proprietà per 1/1 del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX nata a Valenzano (BA) il XX/XX/XXXX (CF: XXXXXXXXXXXXXXXX);
- il bene dal 07/07/2003 risulta di proprietà per 1/2 della Sig.ra XXXXXX XXXXXX XXXX nata a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Capurso (Ba) alla Via Valenzano n.70 e per il restante 1/2 Sig.re XXXXXXXXXXX XXXXX nato a Bari (Ba) il XX/XX/XXXX(CF: XXXXXXXXXXXXXXXX), residente in Bari (Ba) alla Via dei XXXXXXXXXXXXXXXX;

**Q – Identificazione del bene oggetto del pignoramento**

*- più precisamente l'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione di uno o più lotti per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come*



*specificato di seguito), e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall' Ufficio Tecnico Erariale.*

**R** – Il bene immobile oggetto della presente causa risulta ubicato in Capurso (Ba) alla Via Valenzano n.70, allo stato dei luoghi composto da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina) con annessi balconi.

Dalla ricerca effettuata presso gli uffici del Catasto Fabbricati del Comune di Bari esso è censito alla Via Valenzano n. 70 - Comune di Capurso:

- Foglio n. 3, p.lla 41, sub 10 piano 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

***Q – Regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico-edilizio e dell'agibilità***

***2.b Elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando anche la coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi del condono edilizio (n.47/85, n.724/94) e dall'art. 13 della legge n.47/85, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti.***

**R** – La sottoscritta si è interfacciata con l'Ufficio Tecnico del Comune di Capurso, reperendo parte della seguente documentazione relativa all'immobile, mentre la restante parte è stata fornita dal Sig.re :

- Concessione Edilizia n.9 del 1982;
- Concessione Edilizia n.9 del 1982 in Variante;
- Abitabilità del 17/06/1983.





## **Q – Identificazione catastale degli immobili**

**2.c Identificazione catastale dell'immobile**, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati catastali, indicando altresì 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.

**R** – L'immobile è contraddistinto al Catasto Fabbricati del Comune di Bari alla Via Valenzano n. 70 nel Comune di Capurso:

- Foglio n. 3, p.lla 41, sub 10 piano 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

È stata accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali con riferimento al bene pignorato.

## **Q – FASCICOLO LOTTO UNICO**

**Rediga**, in fascicoletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati:

**3.a Esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto**, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno) degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo.

**R** – La relazione che segue si riferisce agli immobili attualmente censiti al



- Foglio n. 3, p.lla 41, sub 10 piano 3, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

Esso è così individuato e composto:

- Anno di costruzione: 1983;
- Tipologia: Abitazioni di tipo economico;
- Comune: Bari (Ba);
- Indirizzo: Via Valenzano n. 70.

**3.b Descrizione Analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto** (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone, ecc....) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi il formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento).

### **R – DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE**

L'immobile periziato, la cui costruzione è del 1983, è un'abitazione di tipo economico composta da 4,5 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina) con annessi balconi, sito in Capurso alla Via Valenzano n. 70.



L' appartamento è composto da un salone, cucina, 1 bagni, 1 camera da letto matrimoniale ed un'altra camera oltre all' ingresso.

### **- STRUTTURE**

L'edificio ha struttura con telaio in calcestruzzo armato e tramezzature in mattoni forati.

La forma dell'edificio è rettangolare con copertura piana.

Lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero edificio si presenta in condizioni discrete.

### **- INTERNO**

L'immobile, in base al rilievo effettuato, presenta una superficie utile netta di circa 67,70 m<sup>2</sup> ed un'altezza utile di 2,75 m.

L'unità abitativa si trova al terzo piano, salendo le scale a destra. Il vano scala è tinteggiato con colori chiari.

Dall'ingresso, avente una superficie di 8.20 mq, si accede a:

- Letto 1 (con accesso al balcone di 7,75): 15,25 m<sup>2</sup>;
- Letto 2: 9,45 m<sup>2</sup>;
- Soggiorno: 16,45 m<sup>2</sup>.

La dotazione dell'appartamento è completata dalla presenza di:

- Cucina (con accesso al balcone S=3,5 mq): 14,45 m<sup>2</sup>;
- Bagno: 3,90 m<sup>2</sup>.

### **- FINITURE INTERNE**

L'immobile pignorato è dotato di una pavimentazione caratterizzata da marmette ad esclusione del bagno e della cucina in cui la pavimentazione è realizzata con piastrelle in ceramica.

Il suddetto bagno presenta una pavimentazione caratterizzata da piastrelle 30x20 cm in ceramica di colore chiaro, le pareti sono rivestite fino a 2,00 m di altezza con piastrelle 15x25 cm.

Le pareti del salone sono tinteggiate in parte di colore rosa ed in parte di colore bianco perlato.



Le pareti delle camere sono tinteggiate di colore rosa spugnato mentre la cucina è rivestita di piastrelle fino a 2,40 m circa.

Il soffitto di tutta la casa è tinteggiato con idropittura di colore bianco.

Nel complesso, le rifiniture interne si presentano in pessime condizioni manutentive dato che il bagno, il soggiorno ed in parte la camera da letto presentano gravi fenomeni di condensa.

- **SERRAMENTI**

Le porte di ingresso sono in legno blindate.

Le porte interne sono cieche in legno colore naturale.

Tutti gli infissi in alluminio con vetro camera sono dotati di tapparelle e zanzariere.

- **SERVIZI IGIENICI**

Il bagno areato naturalmente possiede un lavabo, bidet, vaso e vasca da bagno.

- **IMPIANTI**

Gli impianti esistenti sono i seguenti:

- Impianto Idrico con allaccio rete idrica;
- Impianto di riscaldamento ed ACS con caldaia e radiatori in ghisa;
- Impianto Elettrico: risulta conforme alla normativa vigente all'anno di costruzione, ma allo stato attuale in pessime condizioni manutentive.

- **COMPUTO SUPERFICI**

La Superficie commerciale dell'immobile, secondo l'All.2 del D.P.R. 138/98 è pari alla somma della:

1. superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
2. superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo:
  - di ornamento (terrazze, balconi, patti e giardini);



– di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).

**•Vani Principali e accessori diretti**

Si è proceduto misurando la superficie al lordo delle murature interne ed esterne perimetrali (queste ultime considerate fino alla mezzeria nei tratti confinanti con le parti di uso comune o con un'altra unità immobiliare). I muri interni e quelli perimetrali che sono stati computati per intero, sono stati considerati fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione computati nella misura massima del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

La superficie è stata arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

**•Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare**

- per i balconi, le terrazze e similari la superficie si misura fino al contorno esterno;
- per i giardini o le aree scoperte di uso esclusivo dell'appartamento la superficie si misura fino al confine ovvero, se questa è delimitata da un muro di confine in comunione o da altro manufatto, fino alla mezzeria dello stesso.

**•Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare**

La superficie delle pertinenze esclusive a servizio dell'unità principale si misura:

- per le cantine, le soffitte o utilizzazioni similare, al lordo dei muri perimetrali esterni e fino alla mezzeria dei muri divisorii con zone di uso comune (corridoi, lavatoi, scale, ecc.) ovvero di altra destinazione o proprietà;

**Superficie Omogeneizzata (D.P.R. 138/98).**

***Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare***



### Superficie scoperta

La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari a:

- 10% della superficie, sino alla superficie dell'unità immobiliare;
- 2% per superfici eccedenti tale limite.

### Balconi, terrazzi e similari

La superficie va computata come di seguito:

- qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 30% sino a 25m<sup>2</sup>, nella misura del 10% per la quota eccedente tale limite;
- qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori nella misura del 15% sino a 25m<sup>2</sup>, nella misura del 5% per la quota eccedente tale limite.

### ***Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare***

La superficie della pertinenza accessoria si computa nella misura:

- del 50% qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori;
- del 25% qualora non comunicante con i vani principali e/o con i vani accessori.

Pertanto la determinazione della **SUPERFICIE COMMERCIALE**, dell'immobile oggetto del pignoramento, dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98 viene riportata in TAB.1:

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
-----------------	--------------------------------	-------------------------------------	--



<b>APPARTAMENTO</b>	78,70	1	78,70
<b>BALCONI</b>	11,25	0,3	3,38
<b><i>Totale Sup. Commerciale</i></b>			<b>82,08</b>

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **82,10 m<sup>2</sup>**.

### **3.c Dotazioni condominiali**

*Indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardini, ecc).*

**R** – L'immobile non ha dotazioni condominiali.

### **3.d Stato di possesso degli immobili**

*Lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino all'acquisizione dei suindicati elementi.*

**R** – Al momento del sopralluogo l'immobile ad uso abitativo, era presidiato dal debitore XXXXXX XXXXXX XXXX.

### **3.e Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene**

*I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito*

dovrà in particolare, ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

**- per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:**

- *domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

Nessuna;

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

Nessuna.

- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

Nessuna.

- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, etc...);*

Nessuna.

- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

Nessuna.

**- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:**

- *iscrizioni (ad esempio quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali):*

- ISCRIZIONE del 08/07/2003 - Registro Particolare  
5875 Registro Generale 31829 Pubblico ufficiale  
FORNARO ERNESTO Repertorio 153806 del  
07/07/2003 IPOTECA VOLONTARIA derivante da



CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Nota disponibile in formato elettronico

- TRASCRIZIONE DEL 26/11/2021 - REGISTRO PARTICOLARE 42993 REGISTRO GENERALE 57707 Pubblico Ufficiale UNEP - CORTE D'APPELLO DI BARI Repertorio 7617 DEL 05/11/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico

- *eventuali difformità urbanistico-catastali*  
nessuna difformità
- *eventuali difformità urbanistico-edilizie*  
sul balcone con accesso dalla cucina è stato realizzato un ripostiglio non autorizzato (facilmente rimovibile).
- *difformità catastali*  
Nessuna.

**- altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*  
Spese ordinarie condominiali sono di 47,00 euro mensili (dal 01/01/2022 al 31/12/2022).
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute*  
Nessuna
- *eventuali spese condominiali spese scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*  
Non risultano delle spese condominiali non pagate;
- *eventuali cause in corso*  
Nessuna

**3.f Valutazione del lotto**



*La valutazione separata di ciascun lotto indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura nonché per eventuali costi di sanatoria, spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.*

## **R – ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE**

### **Premessa generale**

L'analisi di mercato può essere motivata dalla localizzazione dell'immobile nel contesto regionale, cittadino e di quartiere. In relazione all'ubicazione dell'immobile sito nella fascia urbana di Bari, al suo stato di conservazione, assieme alla valutazione delle dinamiche di mercato immobiliare della zona e dei tempi medi di commerciabilità, viene attribuito un discreto grado di vendibilità.

Il procedimento adottato, tenuto conto che le modalità di determinazione dei valori sono quelle facenti capo al criterio del mercato, è quello del valore medio tra le valutazioni ottenute con tre diversi criteri di stima:



**a)** il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari;

**b)** la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agencia del Territorio applicando due metodi di stima:

- Stima sintetica per comparazione diretta: metodo che, avvalendosi della Banca Dati dell'Agencia delle Entrate – OMI e della Camera di Commercio, consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante confronto con il rapporto prezzo-qualità di altri immobili simili, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe.
- Stima analitica per comparazione indiretta: metodo che si basa sul criterio di "capitalizzazione dei redditi";

**c)** Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare.

**a) Stima consultando il Listino Ufficiale della borsa immobiliare della Camera di Commercio di Bari**

Questa metodologia prevede l'interrogazione del Listino Ufficiale della borsa immobiliare della città di Bari (vds. Allegati) che ha portato ad una stima di 1.536,00 €/m<sup>2</sup> per civili abitazioni di tipo economico.

TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	78,70	1	78,70
<b>BALCONI</b>	11,25	0,3	3,38
<b><i>Totale Sup. Commerciale</i></b>			<b>82,08</b>



Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **82,10 m<sup>2</sup>**.

TAB. 2 Valore di Stima

<b>Definiz. ambiente</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore di Stima €</b>
Immobile	82,10	852,00	<b><u>69.949,20</u></b>

### **b) Stima consultando la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agazia del Territorio**

#### **Stima sintetica per comparazione diretta**

Con tale metodo, considerando l'ubicazione degli immobili, le qualità delle finiture e le loro caratteristiche intrinseche, viene effettuata un'analisi dei prezzi di mercato praticati per la compravendita di immobili simili e coevi, situati in zone limitrofe e dotati di caratteristiche costruttive e finiture analoghe, considerando dei coefficienti correttivi di omogeneizzazione.

Questa metodologia prevede l'interrogazione della banca dati dell'Agazia delle Entrate - OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) tramite localizzazione Geopoi con riferimento al II semestre 2021 (v. All. 3.3) che ha portato ad una stima, per abitazioni di tipo economico, compresa nell'intervallo tra 700,00 e 1.000,00 €/m<sup>2</sup>.

Per le considerazioni sopra evidenziate appare congruo individuare come valore unitario da adottare l'importo di 850,00 €/mq.

Di seguito si riporta nella TAB.1, la determinazione della superficie commerciale dedotta con i criteri prescritti dal DPR n° 138/98, e nella TAB.2 il valore di stima derivante dal prodotto del prezzo unitario ritenuto più congruo per la superficie commerciale.



TAB.1 Superficie Commerciale (DPR n° 138/98)

<b>AMBIENTE</b>	<b>SUP. LORDA (mq)</b>	<b>COEFFIC. DI PONDERAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE OMOGENEIZZATA (mq)</b>
<b>APPARTAMENTO</b>	78,70	1	78,70
<b>BALCONI</b>	11,25	0,3	3,38
<b><i>Totale Sup. Commerciale</i></b>			<b>82,08</b>

Infine, considerando un arrotondamento al metro quadrato, **la Superficie Commerciale dell'intera proprietà** risulta pari a **82,10 m<sup>2</sup>**.

TAB. 2 Valore di Stima

<b>Definiz. ambiente</b>	<b>Sup. Commerc. (mq)</b>	<b>Valore Unitario (€/mq)</b>	<b>Valore di Stima €</b>
Appartamento	82,10	850,00	<b>69.785,00</b>

In virtù di quanto esplicitato il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo sintetico per comparazione diretta, ammonta a **€ 69.785,00**.

### **Stima analitica per comparazione indiretta**

Il secondo di tali criteri è il **metodo di capitalizzazione dei redditi**, il quale pone l'ipotesi che i beni immobiliari che producono reddito, valgano per quanto rendono e tale valore equivale alla somma attuale dei redditi futuri forniti dal bene oggetto di stima.

Tale procedimento dunque, considerando sempre la comparazione con immobili simili e l'ausilio delle medesime fonti sopra indicate, pone il valore di stima, al netto delle spese in detrazione, pari al rapporto tra

reddito netto annuo, oscillante in un intervallo compreso tra 2,3 e 3,3 €/m<sup>2</sup> per mese e saggio di capitalizzazione, il quale varia tra il 2% per immobili lussuosi ed il 6% per immobili popolari.

<b>IMMOBILE:</b> <i>Prezzo di locazione mensile stimato: 2,8 (€/m<sup>2</sup> per mese)</i>		
<i>Superficie convenzionale: 82,10 m<sup>2</sup></i>		
A) Reddito annuo lordo		2.758,56 €
B) Spese in detrazione		15 %
C) Reddito annuo netto	$A-(A \times B)=$	2.344,78 €
D) Saggio di capitalizzazione		4,5 %
<i>Valore di mercato stimato</i>	$C/D=$	<b>52.106,22 €</b>

In virtù di quanto esplicitato in epigrafe il valore di stima dell'immobile descritto con il metodo di capitalizzazione dei redditi, ammonta a **€ 52.106,20**.

Procedendo alla media aritmetica dei valori al metro quadro determinati con tale metodologia si ottiene:

Valore immobile € = (69.785,00 € + 52.106,20 €)/2= **60.945,60 €**.

### **c) Indagine di mercato effettuata presso agenzia immobiliare**

Analizzando le offerte di vendita di immobili simili pubblicate da alcune agenzie immobiliari è stato determinato come valore dell'immobile considerando lo stato manutentivo:

#### 1) Trilocale via Casamassima 73, Capurso

- 3 locali
- 73 m<sup>2</sup> superficie
- 1 bagno

Prezzo di vendita: € 95.000

#### 2) Trilocale via BARI, Capurso

- 3 locali
- 80 m<sup>2</sup> superficie

- 1 bagno

Prezzo di vendita: € 115.000

Valore medio immobile pignorato € = 112.430,00 €

**3.g In particolare trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art.36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01);**

**R** – L'immobile è dotato di titolo abilitativo:

- Concessione Edilizia n.9 del 2 febbraio 1982 (vds. Allegato);
- Concessione Edilizia in Variante n. 9/82/Var del 05 Marzo 1983 vds. Allegato);
- Agibilità del 17/06/1983.

Lo stato dei luoghi corrisponde alla planimetria allegata alla Concessione Edilizia in variante del 1983.

**3.h Nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

**R** – L'immobile non presenta alcuna quota indivisa.



## 6. STIMA DELL'IMMOBILE

Non essendoci una rilevante differenza di valutazione tra i diversi metodi, si è ritenuta opportuna l'applicazione della media aritmetica tra i tre valori ottenuti:

$$\text{Valore immobile €} = (69.940,20 \text{ €} + 60.945,60 \text{ €} + 112.430,00) / 3 =$$

$$\mathbf{V=81.105,25}$$

A tale cifra vanno detratte:

- le spese di rimozione di fenomeni di muffa (dovuti al degrado manutentivo in cui versa il lastrico solare) presenti nel bagno e nel salone (considerando una media tra i preventivi reperiti dal custode) pari a 5.500,00 euro.

$$\mathbf{V=75.605,25}$$

Il valore dell'immobile, poi, sempre considerando un abbattimento forfettario del 15 % per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia sui vizi occulti, *nonché per eventuali spese condominiali insolute*, risulterà pari a:

$$\mathbf{V= 64.264,46}$$

**arrotondabile a 64.265,00 €.**

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

Ing. Anna De Leo



---

Ing. Anna De Leo  
Via P. Carabellese n° 7, 70126 Bari  
studioannadeleo@gmail.com; anna.deleo@pec.it  
P.IVA 06301700727  
C.F. DLENNA77M63A662L



**TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 504/2021**  
Ill. mo G.E. Dr. ssa Cavallo Marina

**INTEGRAZIONE**  
**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI**  
**UFFICIO**

**DEBITORI**

**CREDITORE**

*INTESA SAN PAOLO S.P.A.*

# INDICE

<b>1. PREMESSA</b> .....	3
<b>2. DATI IMMOBILI</b> .....	3
<b>3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO</b> .....	3
<b>4. RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI</b> .....	4

## **1. PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Anna De Leo residente in Bari alla Via Pantaleo Carabellese n. 7, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Bari al n. 7300 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Bari al n. 2926, accettava il conferimento incarico per l'affidamento, da parte dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Cavallo Marina, dell'integrazione alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla **Procedura Esecutiva n. 504/2021**, promossa da Intesa San Paolo S.p.a., con sede in Torino (To) alla Piazza San Carlo n.156 (P.IVA 00799960158) contro il Sig.re

e la Sig.ra

## **2. DATI IMMOBILI**

L'immobile oggetto dell'esecuzione e della stima è sito nel Comune di Capurso (Ba) alla Via Valenzano n.70, allo stato dei luoghi composto da 3 vani ed accessori (n. 1 bagno e cucina) con annessi balconi. Detto immobile è riportato al catasto Fabbricati al foglio 3, particella 41, sub 10, categoria A/3, classe 5, consistenza vani 4,5, rendita catastale € 406,71.

## **3. SVOLGIMENTO DELL'INCARICO**

La sottoscritta, in data 20 Giugno 2023, accedeva all'immobile oggetto della procedura esecutiva riscontrando che la situazione di degrado in cui si presentava l'immobile durante lo svolgimento delle operazioni peritali era stata sanata.

I lavori hanno interessato il piano di calpestio del terrazzo sovrastante l'immobile della signora e l'interno dell'appartamento.

Nello specifico l'impresa che ha realizzato i lavori nella fattura scrive:

- Revisione dell'impermeabilizzazione del piano di calpestio del terrazzo con saldature;
- Manutenzione interna: rifacimento parziale intonaci, posa di antimuffa e pitturazione di tutti i soffitti interessati da infiltrazione.

Allo stato di fatto il solaio presenta solo qualche piccola crepa nella pitturazione dovuta all'asciugatura del solaio.

Il condominio dovrà provvedere a mantenere il lastrico solare nella sua interezza.

Quindi si ritiene che il valore di vendita dell'immobile, considerando l'abbattimento forfettario del 15%, possa essere

**V= 68.940,00 €**

#### **4. RILIEVO FOTOGRAFICO DELLO STATO DEI LUOGHI**



Foto.1 Salone



Foto.2 Salone

Tanto per quanto di competenza e ad espletamento dell'incarico ricevuto, si ringrazia per la fiducia accordatami e si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti, delucidazioni, osservazioni ed accertamenti tecnici che il Giudice dell'Esecuzione e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportune.

- Si allega fattura dei lavori eseguiti.



# VR SERVIZI EDILI DI VINCENZO RUBINO

VIA PASQUALICCHIO, 11 - 70010 CAPURSO (BA)  
C.F. RBNVCN65L29B716T P.Iva 07177760720

## Fattura

n. 17 del 24/05/2023

### Destinatario

Condominio Via Valenzano 70  
Via Valenzano, 70  
70010 Capurso (BA)  
Italy

**Cod. Fisc. 93471570726**

### Destinazione

Condominio Via Valenzano 70  
Via Valenzano, 70  
70010 Capurso (BA)  
Italy

Codice	Descrizione	Quantità	Prezzo	Sconto	Importo	Iva
	Revisione dell' impermeabilizzazione piano calpestio terrazzo con saldature e varie € 520,00, lavori di manutenzione: rifacimento parziale intonaci , antimuffe e pitturazione di tutti i soffitti interessati da infiltrazioni appartamenti sig. [redacted] e sig. [redacted] € 1.500,00	1	€ 2.020,00		€ 2.020,00	10
IBAN : INTESA S PAOLO IT49 F030 6941 4141 0000 0000 316  Copia della fattura elettronica disponibile nella Sua area riservata dell'Agenzia delle Entrate						
Riepilogo Iva 10: Imponibile 10%		Imponibile € 2.020,00	Imposta € 202,00	Tot. imponibile Tot. Iva		€ 2.020,00 € 202,00

Pagamento  
Contanti

Scadenze

**Tot. documento € 2.222,00**