



# TRIBUNALE DI BARI

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.**

**Procedimento di Esecuzione immobiliare**

**n. 336/2016 R.G.E.**

promossa da

**BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro



**PERIZIA IMMOBILIARE EPURATA**

\*\*\*\*\*



<b>INDICE</b>	
<b>1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI</b>	<b>pag. 3</b>
<b>2. PREMessa</b>	<b>pag. 8</b>
<b>3. OGGETTO DELLA STIMA</b>	<b>pag. 9</b>
<b>LOTTO UNICO</b>	<b>pag. 11</b>
<b>1 FORMALITA' RELATIVE AGL'IMMOBILI IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI</b>	<b>pag. 12</b>
<b>2 FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI</b>	<b>pag. 13</b>
<b>3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 14</b>
<b>4 STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 15</b>
<b>5 REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI</b>	<b>pag. 15</b>
<b>6. CRITERIO DI STIMA</b>	<b>pag. 16</b>
<b>7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE</b>	<b>pag. 16</b>
<b>8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI</b>	<b>pag. 19</b>
<b>9. CONCLUSIONI</b>	<b>pag. 20</b>



## 1. CONFERIMENTO INCARICO E QUESITI

Con apposita ordinanza del 16/09/2016 il G. E. dott.ssa Raffaella SIMONE nominava il sottoscritto ing. GATTOLLA VINCENZO, residente in Mola di Bari alla via P. D . Pesce n. 84 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 2948, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare n. 336/2016 R. G. E. in epigrafe. Con la stessa ordinanza invitava il sottoscritto a comparire presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari il 04/10/2016 per procedere al giuramento di rito ed al conferimento del mandato, fissando ex art. 569 c. p. c. per l'audizione delle altre parti l'udienza del 12/02/2016. In tale occasione, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di effettuare i seguenti ulteriori accertamenti:

- 1) CONTROLLI** *la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, 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 al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.*
- 2) FISSI** *l'inizio delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro il 20° giorno dall'assunzione e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante, avvertendo in particolare il debitore e l'eventuale occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avvarrà in quella stessa data o in altre successive dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà la documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.*
- 3) RIFERISCA** *immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti i creditori.*
- 4) PROVVEDA**, *esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
  - a.** *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di*



uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente sì da poterli 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;

- b. all'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 sul condono edilizio (n. 47/85 , n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze 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 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.

**5) ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici l'attuale certificato di destinazione urbanistica e la mappa censuaria, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio, ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.

**6) REDIGA** quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:



- a. l'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 della medesima lettera con un numero progressivo;
- b. la 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 della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in 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);
- c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.)
- d. 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 alla acquisizione dei su indicati elementi;
- e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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:
- 1. 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;*

- *atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*
- *convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*
- *altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)*
- *l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;*

**2. per i vincoli ed 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 alla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);*
- *per eventuali difformità urbanistico - catastali;*
- *difformità urbanistico edilizie;*
- *Difformità catastali;*

**3. altre informazioni per l'acquirente, concernenti:**

- *l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- *eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- *eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;*
- *Eventuali cause in corso;*

**f. 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 a 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 su 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 (v. infra), 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. 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 base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01); 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.

**g.** In particolare, trattandosi di immobile abusivo, stabilisca se sia sanabile ex art. 36 d. p. r. n. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui all'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.: ovvero laddove non sia sanabile, 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 demolizione (vedi artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 d. p. r. n. 380/2001);

**h.** Nel caso si tratti di pignoramento di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore 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.

**7) ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'eventuale contratto di locazione e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì **gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali)**.

**8) DEPOSITI telematicamente** distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti:

**a** la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome file: Perizia di stima del lotto ....);

**b** la planimetria (nome file: planimetria lotto ....);

**c** le fotografie, ove possibile (nome file: foto lotto ....)

**9)** Eseguito il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, ne **INVII** copia ai creditori (procedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non costituito) a mezzo PEC (o se impossibile, a mezzo fax o posta ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c. p. c. fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti, allegando al



*deposito telematico una attestazione di aver proceduto a tali invii.*

**10)DEPOSITI** *una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo di ufficio*

**11)INTERVENGA** *all'udienza ex art. 569 c. p. c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.*

**12)FORMULI** *tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti dei provvedimenti di rinvio), con l'avvertimento che, in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d. p. r. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).*

## 2. PREMESSA

Dalla relazione notarile della dott.ssa O., depositata in atti, gl'immobili oggetto di pignoramento, giusto atto di pignoramento trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 31/05/2016 al n. 24318/17798, è il seguente:

- 1. Casa in Palo del Colle alla via C. Colombo civici 11 – 13, composta di due vani al piano terra con accesso dal civico 11, due vani al primo piano superiore con accesso dal civico 13, con due piccoli ripostigli adiacenti, nonché l'esclusiva proprietà della soffitta sovrastante e del terrazzo di copertura. Nel N.C.E.U. al foglio 21 particella 832 sub 3, P. T – 1 – 2, categoria A/2 classe 3 vani 5,5 R.C. Euro 568,10.**

Attualmente è riportato nella AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali del Comune di PALO DEL COLLE – al:

- foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via delle C. Colombo n. 13 – 15 – piano T – 1 – 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 136, esclusa aree scoperte mq. 130 – rendita euro 568,10. (variazione del 11/03/2004 protocollo n. BA0100113 in atti dal 11/03/2004 – FUSIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 4668.1/2004).

La proprietà è intestata a:

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- In data 04 ottobre 2016 presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali si sono richieste ed ottenute la planimetria





dell'immobile, la visura storica catastale e lo stralcio planimetrico della zona ove è ubicato l'immobile (vedi allegati 1 - 2 - 3).

- Con avviso alle parti, a mezzo raccomandata A. R. del 10/10/2016, si è comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 17 ottobre 2016 alle ore 10,30 sui luoghi. Si allegano copie degli avvisi di ricevimento delle raccomandate (vedi allegato 4 - 5).
- In data 17 ottobre 2016, in PALO DEL COLLE alla via delle C. Colombo al civico 13, hanno avuto inizio le operazioni peritali. In tale occasione interveniva la sig.ra [REDACTED], debitrice. Si procedeva al rilievo foto - planimetrico dell'immobile oggetto di pignoramento (vedi verbale di sopralluogo allegato). La sig.ra [REDACTED] provvedeva a consegnare al CTU copia dell'atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC LONERO del 05/05/2004 repertorio n. 55004 (vedi allegato 6), copia dell'atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC LONERO del 15/09/1999 repertorio n. 36702 (vedi allegato 7), copia della D.I.A. del 06/02/2004 (vedi allegato 8).
- Si è eseguita la visura ipotecaria a tutto il 15/12/2016.
- Si è proceduto alla verifica, all'aggiornamento ed al completamento del rilievo planimetrico dell'immobile (vedi allegato 9).

### 3. OGGETTO DELLA STIMA

La presente relazione di stima riguarda la determinazione del valore di mercato dell'immobile suddetto che sarà di seguito identificato e descritto come **LOTTO UNICO** distinto secondo lo stato attuale dei luoghi:

**LOTTO UNICO: CASA** in PALO DEL COLLE alla via delle C. Colombo n. 11 - 13, costituito da cucina, soggiorno - pranzo e bagno al piano terra, due vani e W.C. con retrostante atrio, e due depositi adiacenti intercomunicanti al primo piano, un vano soffitta con esclusiva proprietà del terrazzo di copertura a livello retrostante al piano secondo. Confina con via C. Colombo, proprietà [REDACTED] salvo altri e/o aventi causa.

Identificativi catastali: Dalle visure catastali l'immobile in PALO DEL COLLE è riportato presso AGENZIA DELLE ENTRATE - Ufficio Provinciale di Bari - Territorio Servizi Catastali come segue:

- **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** - via delle C. Colombo n. 13 - 15 - piano T - 1 - 2 - categoria A/2 - classe 3 - consistenza vani 5,5 - superficie catastale totale mq. 136, esclusa aree scoperte mq. 130 - rendita euro 568,10. (variazione del 11/03/2004 protocollo n. BA0100113 in atti dal 11/03/2004 - FUSIONE - AMPLIAMENTO - DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 4668.1/2004).



La proprietà è intestata a: [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Di seguito si riporta l'unico LOTTO come innanzi specificato.

oooooooooooooooooooo





# TRIBUNALE DI BARI

**SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO EE. II.**

**Procedimento di Esecuzione immobiliare  
n. 336/2016 R.G.E.**

promossa da

**BANCO DI NAPOLI S.P.A.**

contro



**PERIZIA LOTTO UNICO**

\*\*\*\*\*



## LOTTO UNICO

Si ritiene di individuare il lotto Unico A costituito da:

**LOTTO UNICO: CASA** in PALO DEL COLLE alla via delle C. Colombo n. 11 – 13, costituito da cucina, soggiorno – pranzo e bagno al piano terra, due vani e W.C. con retrostante atrio, e due depositi adiacenti intercomunicanti al primo piano, un vano soffitta con esclusiva proprietà del terrazzo di copertura a livello retrostante al piano secondo. Confina con via C. Colombo, proprietà [REDACTED] salvo altri e/o aventi causa.

Identificativi catastali: Dalle visure catastali l'immobile in PALO DEL COLLE è riportato presso AGENZIA DELLE ENTRATE – Ufficio Provinciale di Bari – Territorio Servizi Catastali come segue:

- **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via delle C. Colombo n. 13 – 15 – piano T – 1 – 2 – categoria A/2 – classe 3 – consistenza vani 5,5 – superficie catastale totale mq. 136, esclusa aree scoperte mq. 130 – rendita euro 568,10. (variazione del 11/03/2004 protocollo n. BA0100113 in atti dal 11/03/2004 – FUSIONE – AMPLIAMENTO – DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 4668.1/2004).

La proprietà è intestata a: [REDACTED]

Dalla documentazione ipocatastale allegata in atti e dalle **visure presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare (Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari)** effettuate fino al 15/12/2016, risulta quanto segue:

### 1. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: ATTI TRASLATIVI DEI DIRITTI REALI

L'immobile oggetto di pignoramento perveniva ai [REDACTED]

[REDACTED] quale bene personale, giusto atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC di Bitonto del 05/05/2004 repertorio n. 55004 raccolta 9284, registrato a Bari il 05/05/2004 al n. 2104/1T, e trascritto a Bari il 06/05/2004 al n. 22900/15886. Al sig. [REDACTED]

[REDACTED] l'intera proprietà delle unità immobiliari in Palo del Colle alla via C. Colombo, distinte in Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 832 sub 1 natura A/4 di 2,5 vani civico 11 al piano T, e particella 832 sub 2 natura A/4 di 2,5 vani civico 13 al piano 1, è pervenuta dalla sig.ra [REDACTED] quale bene personale, con l'atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC di Bitonto del



15/09/1999 repertorio 36702, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 16/09/1999 al n. 33860/22937. Alla sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED] La piena proprietà di due vani terranei in Palo del Colle, uno retrostante all'altro, con accesso dal civico 11 di via C. Colombo, censiti al Catasto fabbricati al foglio 21 particella 832 sub 1al piano terra categoria A/4 classe 3 di 2,5 vani, è pervenuta, tra l'altro immobile, dal sig. [REDACTED]  
[REDACTED] e la piena ed esclusiva proprietà di due vani posti al primo piano in Palo del Colle alla via C. Colombo, aventi accesso dal portoncino segnato al n. 13, nonché l'esclusiva proprietà della sovrastante soffitta e del terrazzo di copertura, censiti al Catasto Fabbricati al foglio 21 particella 832 sub 2 al primo piano categoria A/4 classe 4 di 2,5 vani, è pervenuta dai coniugi [REDACTED]  
[REDACTED] in regime di comunione legale dei beni, ciascuno per quanto di suo diritto ed ambedue solidalmente per l'intero, il tutto con atto di donazione per notaio MICHELE SOMMA di Palo del Colle del 22/02/1986 repertorio n. 20288, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 21/03/1986 al n. 9621/7975.

Il suddetto immobile nell'intero risulta nella disponibilità dei coniugi [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], senza alcun vincolo, peso, censo, livello, onere reale, servitù passiva e vincoli di piano regolatore e di qualsiasi natura, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni ed annotamenti che possano pregiudicarne la suddetta piena proprietà o libera disponibilità, ad eccezione delle seguenti formalità:

## 2. FORMALITA' RELATIVE ALL'IMMOBILE IN OGGETTO: GRAVAMI

**a. IPOTECA volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2007 al n. 61696/13501, per la somma di € 154.500,00= nascente da atto di mutuo a rogito notaio CATERINA MARDESIC del 16/11/2007 REPERTORIO N. 63077 – mutuo fondiario di € 103.000,00= da rimborsare in 25 anni:

**A FAVORE: INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in TORINO.

**CONTRO:** [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Sull'immobile così distinto:

1.  **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via C. Colombo n. 13 - piano: T – 1  
– 2 – categoria A/2 – consistenza vani 5,5.

**b. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/05/2016 al n. 24318/17798 derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di



Appello di Bari del 19/05/2016 n. 5002:

**A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.** con sede in NAPOLI.

**CONTRO:** [REDACTED]

Sull'immobile così distinto:

1. **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via C. Colombo n. 13 - piano: T – 1 – 2 – categoria A/2 – consistenza vani 5,5.

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo sino alla data del 16 dicembre 2016** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**

### 3 CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE

Per una maggiore comprensione si farà riferimento all'allegato grafico (vedi allegato 9) e al Rilievo Fotografico.

L'immobile oggetto della presente relazione è:

**Casa per abitazione civile** (vedi foto 1 – 2 – 3) sita in PALO DEL COLLE alla via C. Colombo n. 13. Essa è composta da un vano, cucina e W.C. al piano terra (vedi foto 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 16 – 17), due vani con piccolo atrio retrostante, W.C. e due depositi adiacenti al primo piano (vedi foto 15), un vano, W.C. e terrazzo di pertinenza esclusiva al secondo piano con relativo lastrico solare (vedi foto 29 – 30 – 31), il tutto comunicante da scala interna che si diparte dal piano terra al civico 13 che raggiunge il primo piano (vedi foto ) e da altra scala interna (vedi foto ) raggiunge il secondo piano. L'accesso al lastrico solare avviene da scala in ferro esterna ubicata nel terrazzo a livello di pertinenza esclusiva (vedi foto 18 – 19 – 23).

L'edificio ha struttura in elevazione muratura portante a doppio paramento su fondazione continua, strutture orizzontali a volta (piano terra) e solaio piano ai piani superiori (piano primo e secondo), terrazzo praticabile, murature esterne dello spessore complessivo di cm. 60/70, divisori in tufo da cm. 20/30. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiane in alluminio, le rifiniture esterne sono con intonaco su zoccolo in pietra (vedi foto 1 – 2).

L'impianto fognante e l'impianto idrico sono allacciati alle reti cittadine dell'A. Q. P., gli allacci ENEL sono collegati alle reti di distribuzione cittadina, nonché l'impianto di distribuzione del gas che alimenta la cucina e l'impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa (la caldaia è posizionata nell'atrio a primo piano..

#### **Opere di finitura dell'unità immobiliare principale:**

- Infissi interni: Le porte interne sono in legno.
- Infissi esterni: gli infissi esterni con persiane sono in alluminio.
- Pavimenti: con piastrelle di ceramica.



- Bagno piano terra: pavimentato con piastrelle in ceramica, è dotato di sanitari comprendenti lavabo, bidet, water, vasca e doccia in nicchia.
- Bagno primo piano: pavimentato con piastrelle in ceramica, è dotato di sanitari comprendenti lavabo e water.
- Bagno secondo piano: pavimentato con piastrelle in ceramica, è dotato di sanitari comprendenti lavabo e water
- Intonaci e pitturazioni: ambienti intonacati al civile e pitturazione.
- Impianti: dotato di impianto elettrico completamente sottotraccia. L'impianto idrico e fogna, e gas collegati alle reti di distribuzione cittadina. Impianto di riscaldamento a gas con caldaia e corpi radianti in ghisa.

**Consistenza:** Di seguito si riporta in opportuna tabella, per ciascun locale, la superficie netta e il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale e la superficie commerciale medesima; la **Superficie Lorda Commerciale (SLC)** è:

N.	LOCALE	PIANO	SUPERFICIE NETTA	COEFFICIENTE SUPERFICIE COMMERCIALE	SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE
1	Ingresso-pranzo	Terra	25,75	1,00	25,75
2	Cucina	Terra	4,80	1,00	4,80
3	W.C.	Terra	6,66	1,00	6,66
4	Soggiorno	Primo	23,21	1,00	23,21
5	Letto	Primo	21,84	1,00	21,84
6	Deposito	Primo	15,11	1,00	15,11
7	Deposito	Primo	10,73	1,00	10,73
8	Atrio - balcone	Primo	6,60	0,30	1,98
9	Vano tecnico - w.c.	Secondo	20,32	0,60	12,19
10	Terrazzo - balcone	Secondo	30,10	0,30	9,03
<b>SOMMANO IN TOTALE - SLC mq</b>					<b>131,30</b>

#### 4. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'unità immobiliare allo stato attuale risulta in possesso dei coniugi [REDACTED]

#### 5. REGOLARITA' DEI BENI SOTTO IL PROFILO URBANISTICO ED EDILIZIO, AGIBILITA', COERENZE, LEGITTIMITA' E SANABILITA' URBANISTICHE E CATASTALI

Dagli accertamenti effettuati all'Ufficio Tecnico del Comune di PALO DEL COLLE l'edificio risulta realizzato in data antecedente al 01/09/1967, e successivamente sono stati eseguiti lavori di fusione unità immobiliari giusta D.I.A. del 06/02/2004 protocollo n. 2367, ultimati in data 18/03/2004.

#### Difformità urbanistiche - catastali

Dal confronto tra le planimetrie allegate agli atti catastali e alla D.I.A. e la restituzione grafica dell'attuale situazione dei luoghi eseguita dal C.T.U. (vedi



allegato 9), si rilevano lievi difformità, confrontando gli elaborati grafici presenti negli atti catastali e amministrativi con lo stato dei luoghi attuale, consistenti in una diversa rappresentazione degli ambienti costituenti l'edificio in esame. Pertanto necessita eseguire pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali (rettifica planimetrie in atti), nonché l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 della legge 380/2008.

#### **Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità:**

1. Non esiste il certificato A. P. E. dell'immobile.
2. Non sono reperibili le dichiarazioni di conformità degli impianti tecnologici, anche in considerazione che gli impianti risalgono all'epoca di costruzione.

### **6. CRITERIO DI STIMA**

Il procedimento adottato è quello sintetico di stima del prezzo, che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto economico preso come termine di paragone **"Il Valore Commerciale dell'immobile riferito all'unità di superficie" (VC<sub>unit</sub>):**

$$VC_{unit} = V_{medio} \times Ice \times Ici$$

**V<sub>medio</sub>** = quotazione media di mercato praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quello da stimare, opportunamente corretto (con gli indici Ice e Ici), tenendo conto oltre che del centro abitato e quindi del contesto in cui è inserito il bene, anche di una serie di parametri dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dello stesso immobile;

**Ice** ed **Ici** = Indici delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche ottenuti dal **prodotto** di una serie di coefficienti, determinati su una scala predefinita dallo scrivente di "valutazioni/coefficienti", variabili in funzione di una personale conoscenza.

Il valore (**VC<sub>unit</sub>**) moltiplicato per la Superficie Lorda Commerciale (**SLC**) ci darà il Valore Commerciale del bene da stimare (**VC**):

$$VC = VC_{unit} \times SLC$$

### **7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE**

Si è ritenuto utile il confronto tra valori provenienti da fonti diverse. A tal proposito si è fatto riferimento alle più serie agenzie immobiliari esperte del mercato di PALO DEL COLLE e all'Osservatorio Immobiliare dell'Agenda del Territorio. Si precisa che l'immobile è posto in zona Centrale a circa cinquecento metri dal centro cittadino. Dette caratteristiche generali del sito, unitamente a quelle dell'immediato circondario, determinano una discreta appetibilità commerciale dell'intera zona per quanto riguarda gli immobili con caratteristiche simili. In ogni caso la probabilità di collocazione sul mercato del bene immobile oggetto di stima in funzione della destinazione e della tipologia può essere ritenuta almeno sufficiente se non addirittura buona anche in relazione al prezzo alla base dell'offerta. Ovviamente, va precisato che l'immobile in questione è in stato di manutenzione generale buono, con esclusione del pollaio. Il





procedimento di stima più idoneo è quello sintetico, che consiste nel determinare il valore di mercato dei beni attraverso la loro comparazione con immobili aventi analoghe caratteristiche e fatte le debite differenziazioni. In casi, come quello in esame, può essere dato un peso moderatamente significativo ai dati dell'Osservatorio Immobiliare che, per le tipologie in questione, risultano essere abbastanza attendibili. Nella situazione specifica l'OMI individua esattamente la zona denominandola " B1/nucleo antico e adiacenze" con tipologia abitazioni di tipo economico, ed il valore di mercato relativo ad un NORMALE stato conservativo varia da 750,00 a 1.100,00 euro al metro quadrato di superficie lorda (riferimento 1° semestre 2016). D'altra parte, la ricerca di mercato presso agenzie aventi particolare competenza ed esperienza del territorio ha fornito valutazioni non dissimili e probabilmente più accurate. Da questa indagine è emerso che le quotazioni medie per immobili simili si attestano intorno a 1.000,00 €/mq, e sono evidentemente suscettibili di variazioni in considerazione del loro grado di rifiniture ed impiantistica, nonché della loro vetustà. Stabilito il criterio di stima adottato si procede alla valutazione del Lotto ed in particolare dopo aver esperito indagini in zone limitrofe, nelle agenzie immobiliari, ed anche in funzione della personale conoscenza del mercato immobiliare, una congrua quotazione "media di mercato", praticata nelle compravendite di immobili analoghi a quelli da stimare, risulta:

$$\mathbf{V_{medio}} = \text{€/mq } 1.000,00 = (\text{euro mille/00})$$

Nelle successive tabelle è riportata la determinazione degli indici **Ice** e **Ici** relative alle **caratteristiche estrinseche** (ubicazione, viabilità, urbanizzazioni primarie, presenza in zona di scuole, mercati ecc., presenza di aree verdi) ed **intrinseche** (vetustà, tipo edificio, grado di finiture, livello tecnologico, luminosità) **della unità immobiliare in esame:**

<b>CARATTERISTICHE ESTRINSECHE - Calcolo Ice -</b>			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.E. 1	<b>Ubicazione</b> : posizione dell'immobile rispetto al centro urbano ed alla distanza da una via o piazza principale.	Più di 500 m	1,05
C.E. 2	<b>Stato della viabilità e dei servizi di trasporto:</b> Vie non servite dagli autobus pubblici.	Buona	1,00
C.E. 3	Presenza di opere di urbanizzazione primaria	Presenti	1,00
C.E. 4	<b>Presenza di attrezzature collettive a distanza pedonale (scuole, mercati, edifici pubblici etc.)..</b>	Presenti	1,10
C.E. 5	<b>Presenza di zone di verde pubblico, parchi:</b> Per quanto riguarda la presenza di verde pubblico o privato, sono da intendersi quelle aree la cui fruibilità è estesa all'intera zona in esame.	Sufficiente	1.00
C.E. 6	<b>Presenza di inquinamento, di rumore.</b> In questo caso è stata considerata l'intera zona di appartenenza dell'immobile e, constatato che l'inquinamento ambientale è legato soprattutto al livello di inquinamento acustico.	Sufficiente	1.00
<b>Ice= prodotto C.E.i =</b>			<b>1,15</b>



<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE – Calcolo Ici –</b>			
Progressivo	Caratteristiche	Valutazione	Coefficiente
C.I.1	<b>Età dell'edificio:</b> Il coefficiente di vetustà è stato assegnato secondo uno schema analogo a quello definito dalla legge sull'equo canone. Sulla base della data corrente e delle date di costruzione o di ristrutturazione.	Riferimento anno presumibile fine lavori 2004	1,00
C.I.2	<b>Tipologia del fabbricato:</b> la valutazione tiene conto se si è in presenza di ville e villini, fabbricati non intensivi, fabbricati intensivi, ecc.	Fabbricati intensivi	1,00
C.I.3	<b>Grado di rifinitura interna ed esterna</b>	Sufficiente	1,00
C.I.4	<b>Livello tecnologico e di efficienza degli impianti</b>	Sufficiente	1,00
C.I.5	<b>Luminosità ed esposizione</b>	Sufficiente	1,00
<b>Ici= prodotto C.I.i =</b>			<b>1,00</b>

Tenuto conto quindi, dei coefficienti correttivi ottenuti dalle tabelle relative alle Caratteristiche Estrinseche ed Intrinseche del bene, il Valore Commerciale unitario è così definito:

$$VC_{unit} = V_{medio} \times Ice \times Ici =$$

$$€/mq \ 1.000,00 \times 1,15 \times 1,00 = €/mq \ 1.150,00=$$

pertanto il Valore Commerciale del Bene risulta:

$$VC = VC_{unit} \times S_{LC} = €/m^2 \ 1.150,00 \times m^2 \ 131,30 = € \ 151.000,00= \text{in c.t.}$$

### **Determinazione del prezzo finale per la vendita**

Per la determinazione del prezzo finale di vendita dell'immobile, al prezzo ricavato al punto precedente si detraggono e sommano i seguenti importi:

- € 22.650,00 (euro ventiduemilaseicentocinquanta/00), pari al 15% di quanto stimato, in garanzia su vizi occulti ed a copertura delle spese condominiali insolute. Detta detrazione è esercitata in ottemperanza a quanto prescritto dal mandato conferito allo scrivente C.T.U.
- € 2.000,00= (euro duemila/00) Spese per sanare le difformità urbanistiche catastali
 

1) Valore di mercato dell'unità immobiliare	+ €	151.000,00=
2) Abbattimento forfettario (15% valore precedente)	- €	22.650,00=
3) Spese tecniche	+ €	2.000,00=

**PREZZO FINALE DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE € 130.350,00=**

**Ne consegue che il più probabile valore di mercato da attribuire alla abitazione di tipo economico composta da quattro vani ed accessori con cortile retrostante al piano terra e lastrico solare al primo piano di pertinenza esclusiva, in CASAMASSIMA (BA) alla via delle Cisterne n. 17, nelle condizioni attuali di conservazione e manutenzione, è:**

**€ 130.000,00 in c. t. (Euro centotrentamila/00).**



## 8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

### a. VINCOLI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

L'immobile sarà trasferito nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con ogni accessorio, accessione, pertinenza, comunione, oneri, servitù attive e passive legalmente esistenti, e comunque verrà compravenduto per effetto dei titoli di provenienza e del legittimo possesso con tutte le precisazioni e limiti contenuti in detti titoli di provenienza.

### b. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI O REGOLARIZZATI AL MOMENTO DELLA VENDITA A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA.

#### Iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti risultanti dalla documentazione ipotecaria in atti:

a. **IPOTECA volontaria** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19/11/2007 al n. 61696/13501, per la somma di € 154.500,00= nascente da atto di mutuo a rogito notaio CATERINA MARDESIC del 16/11/2007 REPERTORIO N. 63077 – mutuo fondiario di € 103.000,00= da rimborsare in 25 anni:

**A FAVORE: INTESA SANPAOLO S.P.A.** con sede in TORINO.

**CONTRO:** [REDACTED]

Sull'immobile così distinto:

2. **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via C. Colombo n. 13 - piano: T – 1 – 2 – categoria A/2 – consistenza vani 5,5.

b. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso la Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale di Bari – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 31/05/2016 al n. 24318/17798 derivante da atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari del 19/05/2016 n. 5002:

**A FAVORE: BANCO DI NAPOLI S.P.A.** con sede in NAPOLI.

**CONTRO:** [REDACTED]

Sull'immobile così distinto:

1. **foglio di mappa 21 particella 832 sub 3** – via C. Colombo n. 13 - piano: T – 1 – 2 – categoria A/2 – consistenza vani 5,5.

Dalle ulteriori indagini condotte presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Bari – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari (Conservatoria dei R.R. I.I. di Bari) **nel periodo successivo sino alla data del 16 dicembre 2016** a carico degli immobili oggetto di stima **non risultano sussistere ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.**



### **Difformità urbanistiche – catastali**

Dal confronto tra le planimetrie allegare agli atti catastali e alla D.I.A. e la restituzione grafica dell'attuale situazione dei luoghi eseguita dal C.T.U. (vedi allegato 9), si rilevano lievi difformità, confrontando gli elaborati grafici presenti negli atti catastali e amministrativi con lo stato dei luoghi attuale, consistenti in una diversa rappresentazione degli ambienti costituenti l'edificio in esame. Pertanto necessita eseguire pratiche di aggiornamento delle planimetrie catastali (rettifica planimetrie in atti), nonché l'accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 della legge 380/2008.

#### **c. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE**

Non esistono ulteriori informazioni di rilievo per l'acquirente.

oooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooooo

## **9. CONCLUSIONI**

Per l'espletamento dell'incarico ricevuto il sottoscritto ha:

- analizzato la documentazione in atti e quella prodotta;
- visionato l'immobile oggetto di stima;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Provinciale di Bari dell'Agenzia del Territorio – Catasto Censuario, per l'acquisizione delle planimetrie catastali e delle visure catastali;
- effettuato ricerche presso l'Ufficio Tecnico del Comune di PALO DEL COLLE per l'accertamento della regolarità edilizia e dei titoli abilitativi;

Sulla base di tutte le informazioni assunte il sottoscritto ha determinato i parametri necessari per effettuare la valutazione del bene immobile, così come sopra riportato e stimato.

Pertanto, lo scrivente, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione oltre agli allegati.

Bari 15/12/2016

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
ING. VINCENZO GATTOLLA



Si allegano:

- planimetria catastale dell'immobile, visura storica catastale e stralcio planimetrico della zona ove è ubicato l'immobile (allegati 1 - 2 - 3).
- Comunicazioni inizio operazioni peritali Si allegano copie degli avvisi di ricevimento delle raccomandate (allegati 4 - 5).
- copia atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC LONERO del 05/05/2004 repertorio n. 55004 (allegato 6).
- copia atto di compravendita per notaio CATERINA MARDESIC LONERO del 15/09/1999 repertorio n. 36702 (allegato 7).
- copia D.I.A. del 06/02/2004 (allegato 8).
- rilievo planimetrico dell'immobile (allegato 9).
- Verbale di sopralluogo
- Rilievo fotografico.

