

STUDIO TECNICO
Geom. Nicola Madaro
Corso Vittorio Emanuele, 65 - 70010 Sammichele di Bari

TRIBUNALE DI BARI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA ESTIMATIVA
dei beni compresi nella procedura promossa da
UNICREDIT S.p.A.
in danno di

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Laura Fazio
Procedura: N. 458/2019 Esec.



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA ESTIMATIVA dei beni compresi nella procedura promossa da

UNICREDIT S.p.A. in danno di

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa LAURA FAZIO.

Procedura N° 458/2019 Reg. Gen. Esec.

●●●●●●●●●●●●●●●●●●

Parte I^a : PREMESSE

Il Sig. Giudice Dott.ssa Laura Fazio, nella procedura in epigrafe indicata, nominava C.T.U. il sottoscritto Geom. Nicola Madaro, da Sammichele di Bari, per la valutazione dei beni pignorati, fissando l'udienza del 18/03/2020 per disporre la vendita dei beni. Il provvedimento di nomina veniva comunicato in data 04/10/2019 tramite pec al sottoscritto, che, con nota del 07/10/2019, accettava l'incarico e formulava il giuramento di rito.

I beni pignorati sono i seguenti:

- Appartamento in Casamassima ai piani rialzato, primo e secondo di Via Enrico Fermi;
- Locale in Casamassima al piano interrato di via Copernico.

Parte II^a: INDAGINI SVOLTE

Il sottoscritto concordava con l'Avv. Luigi Tosches, nominato dal Sig. G.E. Custode dei beni pignorati, l'ispezione dei beni da stimare per le ore 15.00 del 17/10/2019.

Nelle more, si recava presso gli uffici catastali dell'Agenzia delle Entrate di Bari, ove richiedeva ed otteneva le visure storiche e la planimetria di accatastamento dei beni pignorati.

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 7195
M. Madaro

Il 17/10/2019, alle ore 15.00, il sottoscritto si recava, in compagnia di un collaboratore di fiducia, in Casamassima al civico 13 di via Enrico Fermi, ove aveva anche la presenza del Custode Giudiziario Avv. Luigi Tosches. La Sig.ra consentiva l'accesso all'immobile pignorato, per cui, dopo averlo ispezionato, con l'ausilio del suo collaboratore, procedeva ad effettuare i necessari rilievi plano-altimetrici e fotografici, concludendo le operazioni nello stesso giorno.

Successivamente, il sottoscritto si recava più volte presso gli uffici tecnico e di stato civile del comune di Casamassima, per ispezionare la pratica edilizia relativa all'immobile pignorato (fotocopiando i documenti utili per l'espletamento dell'incarico) e per acquisire la certificazione richiesta per l'espletamento dell'incarico conferitogli.

Parte III^a: RISPOSTE AI QUESITI

Alla luce delle indagini espletate e della documentazione acquisita, il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti formulatigli dal Sig. Giudice dell'esecuzione.

Dei due beni pignorati ha formato unico lotto, atteso che trattasi di un appartamento sviluppatosi su quattro superfici (primo bene) e di un pertinenziale locale, intercomunicante con l'appartamento (secondo bene).

Per detto lotto, il sottoscritto procede, quindi, alla descrizione e stima.

Controllo della corrispondenza tra bene pignorato e titolarità in capo al debitore.

Dalla documentazione ipo-catastale esibita dal legale del creditore procedente, ed in particolare dal certificato rilasciato dal Notaio Andrea Zuccarello Macrolini di Messina in data 20/08/2019, nonché dalle

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

M. Madaro

indagini espletate dal sottoscritto, si evince che l'immobile in esame era di proprietà della società _____, che, con atto di compravendita a rogito del Notaio Giuseppina Cioffi del 18/04/1997, trascritto a Bari il 23/04/1997 al n.14215 Reg Gen. e n. 11193 Reg. Part., lo trasferiva ai coniugi _____ I coniugi _____ con atto di compravendita del Notaio Francesco Rinaldi del 19/01/2007, trascritto a Bari il 24/01/2007 al n.5131 Reg. Gen. e n. 3612 Reg. Part., lo trasferivano ai Sig.ri _____ (debitrice). Il Sig. _____ con atto di donazione a rogito del Not. Maria Paola Cuomo del 09/02/2012, trascritto a Bari il 02/03/2012 al n.8707 Reg. Gen.e n. 6717 Reg. Part., donava la sua metà indivisa alla sig.ra _____, la quale diveniva proprietaria dell'intero.

A carico dell'immobile in esame, come si evince dal citato certificato notarile in atti, risultano le seguenti formalità:

- Iscrizione n.5132/695 del 24/01/2007 a favore di Banco di Roma S.p.A., per mutuo concesso;
- Trascrizione n. 17050/12775 del 14/05/2013 a favore di _____ ;
- Trascrizione n.34992/25149 del 26/07/2019 a favore di Unicredit S.p.A., per pignoramento.

Descrizione analitica dell'immobile

L'appartamento in esame è ubicato nel centro urbano del Comune di Casamassima, con accesso indipendente dal civico 13 di Via Enrico Fermi, oltre l'ingresso carrabile dal civico 30 dell'adiacente Via Copernico.

Dal cancelletto al civico 13 di Via Fermi si accede ad un'area scoperta, sistemata a giardino, con un vialetto pedonale di accesso al retrostante corpo di

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

Ny adler

fabbrica, e precisamente ad un scaletta esterna che conduce ad una balconata ove è ubicata la porta d'ingresso all'appartamento, ossia al piano rialzato dello stabile.

Dall'anzidetta porta d'ingresso si accede ad un ampio vano, dalla superficie utile di mq. 26,50 circa, destinato a soggiorno ed illuminato da ampia finestra affacciatesi sull'anzidetta balconata. Dal vano soggiorno, si accede sia ai piani seminterrato e primo (tramite una scalinata a vista) e sia alla zona retrostante, e precisamente ad un vano destinato a cucina-tinello di circa mq. 14,80 utili comunicante con un w.c. (di m. 1,65 x 2,95 utili ed arieggiato da una finestra prospiciente nel retrostante giardino) ed illuminato da una porta-finestra, che consente, scendendo pochi gradini, di accedere al retrostante ampio giardino, di circa mq. 70 utili, parzialmente pavimentato ed arredato (con tavolinetti, sedie e panche) e, per la restante parte, alberato.

Dal vano soggiorno di piano rialzato, come innanzi accennato, si può accedere al sottostante piano seminterrato e precisamente ad un ampio vano, di circa mq. 28 utili, destinato a deposito, intercomunicante con altro ambiente (anch'esso di circa mq 28 utili) avente anche accesso carrabile dalla rampa privata condominiale dipartentesi dal civico 30 di Via Copernico.

Sempre dal vano soggiorno, tramite una scala a vista, si accede al sovrastante primo piano, destinato a zona notte; infatti, dal pianerottolo di arrivo, si può accedere sia ad una camera da letto matrimoniale, di m.3,90 x 3,80 con un balcone sporgente sulla retrostante area scoperta, sia ad un vano bagno (arieggiato da una finestra prospiciente la retrostante area scoperta), sia ad un piccolo ripostiglio (privo d'illuminazione diretta) e sia a due camere da letto per figli (una di mq. 10,50 e l'altra di mq. 8,80 utili), entrambe illuminate

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 1195

Nicola Madaro

una da una finestra e l'altra da una porta-finestra di comunicazione con un balcone sovrastante la citata balconata di piano rialzato.

Dal pianerottolo di arrivo di primo piano, ha inizio la scala di accesso al sovrastante secondo piano, e precisamente ad un vano di mq, 21,65 utili, con tetto a spiovente (con altezza utile di m. 0,80 verso il prospetto dello stabile e m. 2,40 verso l'interno) comunicante con un retrostante terrazzo di mq, 27,30 utili.

Sulla scorta dei rilievi effettuati in sede d'ispezione, il sottoscritto ha redatto le piante dei vari piani e precisamente di:

- piano seminterrato, avente una superficie utile complessiva di mq. 56,00 (mq.28 ciascuno dei due ambienti) ed altezza interna di m 2,85;
- piano rialzato, avente una superficie utile interna di mq 46,20 ed altezza interna di m. 2,70 oltre a mq. 7,10 del balcone a prospetto e mq. 35 circa del giardinetto alla strada ed i mq 69,80 circa dell'area scoperta retrostante il corpo di fabbrica;
- primo piano, dalla superficie utile di mq. 45,95, oltre i mq. 12,90 dei due balconi, ed altezza interna di m. 2,70;
- secondo piano della superficie utile di mq, 21,65 ed altezza utile, come innanzi accennato minima di m. 0,80 e massima di m. 2,40, oltre i mq. 27,30 del terrazzo.

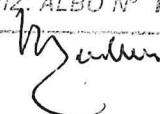
Alla presente, sotto la lettera "B", allega le piante dei quattro piani costituenti l'immobile, sulle quali ha riportato sia le dimensioni planimetriche dei vari ambienti che le altezze utili.

Ha, altresì, predisposto una documentazione fotografica, allegata alla presente sotto la lettera "C" e composta da n. 30 rilievi. La foto n. 1 evidenzia

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

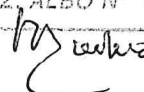
ISCRIZ. ALBO N° 1195



il prospetto dell'immobile visto da Via Fermi; la foto n. 2 il vialetto pedonale da via Fermi al corpo di fabbrica; le foto n.3 e n. 4 rispettivamente il prospetto del piano rialzato e quello di primo piano; le foto n.5 e n.6 due zone del vano soggiorno di piano rialzato; le foto n. 7 e n.8 due particolari del vano cucinatino di piano rialzato; la foto n. 9 il w.c. di piano rialzato; la foto n. 10 la facciata interna del piano rialzato; le foto n. 11 e 12 due particolari dell'area scoperta retrostante il corpo di fabbrica; la foto n. 13 la scala di comunicazione tra piano rialzato e piano seminterrato; le foto n. 14, n. 15 e n. 16 tre particolari del vano deposito di piano seminterrato; le foto n.17 e n.18 l'interno del locale seminterrato avente anche accesso da via Copernico; la foto n. 19 la scala di comunicazione tra piano rialzato e primo piano; la foto n. 20 l'interno del bagno di primo piano; le foto n. 21 e n. 22 rispettivamente l'interno ed il balcone del vano letto matrimoniale di primo piano; le foto n. 23 e 24 gl'interni delle due camere da letto per ragazzi; la foto n. 25 la scala di comunicazione tra primo e secondo piano; le foto n. 26 e 27 due particolari del vano di secondo piano; la foto n. 28 il terrazzo di secondo piano; la foto n.29 la facciata posteriore della palazzina vista da Via Copernico; la foto n. 30 l'ingresso al civico 30 di Via Copernico per la rampa carrabile di accesso al piano seminterrato.

L'immobile innanzi descritto presenta la struttura portante in conglomerato cementizio armato e murature di tomopagno; copertura dei vari piani con solai a struttura latero-cementizia armata. Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestite con intonaco civile liscio e pittura, ad eccezione delle pareti del w.c. di piano rialzato e del bagno di primo piano rivestite con piastrelle di ceramica; infissi di porte interne ed esterne,

Geometra
NICOLA
MADARO
Sannicelle di Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 1195



nonché di finestre e relative persiane, in legno; impianti idrico, fognante, elettrico e termico funzionanti ed allacciati alle reti cittadine.

All'atto dell'ispezione, l'immobile innanzi descritto era occupato dalla famiglia della sig.ra

L'immobile confina a nord con proprietà di _____ e _____ ; ad est con il parcheggio del condominio del civico 39/A di via Copernico; a sud con proprietà di _____ ; ad ovest con la Via Enrico Fermi.

Nel N.C.E.U., come si evince dalle visure storiche e dallo stralcio della mappa catastale allegati alla presente sotto la lettera "D", l'immobile è intestato a _____ , foglio 10 particelle:

- 1196 sub. 10, Via Copernico, piano S1, categoria C/2, classe 2[^], mq.22, superficie catastale mq. 24, rendita € 59,08 (il locale di piano seminterrato avente accesso dalla rampa carrabile);
- 1196 sub. 16, Via Enrico Fermi, piani T-1°-2°-S1, categoria A/2 classe 3[^], vani 8, superficie catastale mq. 174, rendita € 743,70 (i piani rialzato, primo e secondo, con relative aree scoperte, ed il locale deposito di piano seminterrato).

Verifica regolarità urbanistica ed edilizia

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Casamassima, il sottoscritto ha potuto accertare che il complesso edilizio, al cui interno è ubicato l'appartamento pignorato, è stato edificato in forza della concessione edilizia n. 102/94 intestata a _____ in data 11/01/1995 con il n. 12755 di protocollo. In data 25/09/1996, veniva rilasciata l'autorizzazione di abitabilità.

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

M. centro

Da un raffronto tra le tavole di progetto allegate alla suddetta concessione edilizia e lo stato dei luoghi, raffigurato dal sottoscritto sulle piante allegate alla presente sotto la lettera "B", non sono state riscontrate variazioni di rilievo.

Alla presente, sotto la lettera "E", il sottoscritto allega copia sia della concessione edilizia che dell'autorizzazione di abitabilità.

Identificazione catastale dell'immobile.

L'immobile è distinto nel N.C.E.U. al foglio 10, particelle:

- 1196 sub. 10, Via Copernico, piano 1, categoria C/2, classe 2^a; mq.22, superficie catastale mq.24, rendita € 59,08;
- 1196 sub. 16, Via Enrico Fermi, piani T, 1°,2°, S1, categoria A/3, vani 8, superficie totale mq. 174, rendita € 743,70.

Alla presente, sotto la lettera "F", allega le planimetrie di accatastamento.

Identificazione dei beni costituenti il lotto

Appartamento ubicato in Casamassima al civico 13 di via Enrico Fermi, composto da un corpo di fabbrica con antistante giardino prospiciente la strada e con retrostante area scoperta parzialmente pavimentata e restante parte alberata. Il corpo di fabbrica si sviluppa a piano rialzato (vano soggiorno con balcone, cucina-tinello e w.c.), a primo piano (camera da letto matrimoniale, due vani letto per ragazzi, bagno e due balconi), secondo piano (una soffitta con terrazzo) e piano seminterrato costituito da un locale deposito e da un pertinenziale locale utilizzabile a box auto, avente accesso anche dalla rampa carrabile dipartentesi dal civico 30 di Via Copernico.

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

Nicola Madaro

Confina a nord con proprietà di _____ ia; ad
est con il parcheggio del condominio del civico 39/A di via Copernico; a sud
con proprietà di _____ ad ovest con la Via
Enrico Fermi.

Nel N.C.E.U., come si evince dalle visure storiche e dallo stralcio della
mappa catastale allegati alla presente sotto la lettera "D", l'immobile è
intestato a _____, foglio 10 particelle:

- 1196 sub. 10, Via Copernico, piano S1, categoria C/2, classe 2[^], mq.22,
superficie catastale mq. 24, rendita € 59,08 (il locale di piano seminterrato
avente accesso dalla rampa carrabile);
- 1196 sub. 16, Via Enrico Fermi, piani T-1°-2°-S1, categoria A/2, classe
3[^], vani 8, superficie catastale mq. 174, rendita € 743,70 (i piani rialzato, primo
e secondo, con relative aree scoperte, ed il locale deposito di piano
seminterrato).

All'atto dell'ispezione, l'intero immobile era occupato dalla famiglia
della debitrice.

Le formalità, di cui dovrà essere disposta la cancellazione dopo la
vendita, sono:

- Iscrizione n.5132/695 del 24/01/2007 a favore di Banco di Roma S.p.A.;
- Trascrizione n.17050/12775 del 14/05/2013 a favore di _____ ;
- Trascrizione n.34992/25149 del 26/07/2019 a favore di Unicredit S.p.A.

Valutazione dell'immobile

Per determinare il valore dell'immobile pignorato, il sottoscritto ha
cercato di stabilirne il più probabile valore di mercato attraverso la preventiva
conoscenza dei valori unitari di appartamenti simili a quello oggetto di stima.



Per conoscere i prezzi effettivi di compravendita di abitazioni ubicate nel Comune di Casamassima, ha condotto una rilevazione presso agenzie immobiliari e studi notarili operanti in quel Comune. Effettuate le ricerche di mercato relativamente ad immobili paragonabili a quello da stimare e confrontati i dati con quelli forniti dall'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate di Bari, si sono identificati i valori in quella zona compresi tra gli € 1.050,00 e gli € 1.350,00 al metro quadrato di superficie commerciale.

In considerazione dell'ubicazione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile per un completo giudizio di stima, si ritiene di poter assegnare all'appartamento in esame un valore unitario di € **1.300,00** (Euro milletrecento/00) al metro quadrato di superficie commerciale.

Per poter determinare la superficie commerciale dell'immobile in esame, il sottoscritto ha proceduto ad incrementare la superficie utile interna della superficie occupata dalle tramezzature e dalle murature perimetrali (nella misura del 50% quelle comuni sui confini nord e sud). Effettuati i relativi calcoli è risultato:

- ambienti interni di piano rialzato: mq. 54,70;
- veranda di prospetto a piano rialzato: mq. 7,35;
- giardino antistante il piano rialzato; mq 37,40;
- area libera retrostante il piano rialzato: mq.73,60;
- locali di piano seminterrato: mq. 62,90;
- ambienti interni primo piano: mq. 54,10;
- balconi di primo piano: mq. 14,50;
- ambiente interno di secondo piano: mq.26,55;

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari
collegio dei geometri
della provincia di Bari
ISCRIZ. ALBO N° 1105

M. Madaro

- terrazzo di secondo piano: mq 29,45.

Per trasformare la superficie effettiva in superficie convenzionale, al fine di stabilire il più probabile valore proporzionale, omogeneo con quello della superficie principale, il sottoscritto ha applicato i seguenti coefficienti di differenziazione:

-1,00 per gli ambienti interni di piano rialzato e primo piano;

-0,30 per i balconi di piano rialzato e primo piano;

-0,60 per l'ambiente di secondo piano;

-0,50 per i locali di piano seminterrato;

-0,20 per il terrazzo di secondo piano;

-0,15 per l'area scoperta di prospetto a piano terra;

-0,10 per l'area scoperta di piano terra retrostante lo stabile.

La superficie commerciale del lotto, applicando i suddetti coefficienti alle superfici innanzi riportate, è pari a:

$$\text{mq. } (54,70 \times 1,00 + 7,35 \times 0,30 + 37,40 \times 0,15 + 73,60 \times 0,10 + 62,90 \times 0,50 + 54,00 \times 1,00 + 14,50 \times 0,30 + 26,55 \times 0,60 + 29,45 \times 0,20) =$$

$$\text{mq. } (54,70 + 2,20 + 5,61 + 7,36 + 31,45 + 54,10 + 4,35 + 15,93 + 5,89) =$$

mq. 182,59.

Moltiplicando la superficie commerciale, innanzi determinata in mq. 182,59, per il valore unitario di € 1.300,00 al metro quadrato prima indicato, si ottiene il valore commerciale dell'immobile in esame, che ascende ad € (1.300,00 x 182,59) = € 237.367,00 (Euro duecentotrentasettemilatrecentosessantasette/00).

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1105

Nicola Madaro

Detraendo da tetto valore l'abbattimento del 15% per "l'assenza della garanzia per vizi del bene", si ha: € (237.367,00 – 35.605,00) = € 201.762,00 che si arrotondano ad € **201.800,00** (Euro duecentounmilaottocento/00).

Il valore da porre quale prezzo base di vendita dei beni pignorati, pertanto, ammonta ad € **201.800,00** (Euro duecentounmilaottocento/00).

o o o o O o o o o

Tanto il sottoscritto può rassegnare, in espletamento dell'incarico conferitogli dal Sig. G. E. Dott.ssa Laura Fazio.

Allega alla presente:

- Sommaria descrizione del lotto;
- Verbale d'ispezione;
- All. "A": Certificato di matrimonio ed estratto dell'atto di matrimonio della debitrice;
- All. "B": Piante dei piani seminterrato, rialzato, primo e secondo dell'immobile;
- All. "C": Documentazione fotografica;
- All. "D": Stralcio mappa catastale e visure storiche dell'immobile;
- All. "E": Autorizzazioni edilizie;
- All. "F": Planimetrie di accatastamento.

Sammichele di Bari lì 28 NOV. 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

(Geom. Nicola Madaro)



TRIBUNALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PERIZIA ESTIMATIVA dei beni compresi nella procedura promossa da

UNICREDIT S.p.A. in danno di

Giudice dell'esecuzione : Dott.ssa LAURA FAZIO.

Procedura N° 458/2019 Reg. Gen. Esec.

●●●●●●●●●●●●●●●●●●

SOMMARIA DESCRIZIONE DEL LOTTO

LOTTO UNICO – Appartamento ubicato in Casamassima al civico 13 di via Enrico Fermi, composto da un corpo di fabbrica con antistante giardino prospiciente la strada e con retrostante area scoperta parzialmente pavimentata e per la restante parte alberata. Il corpo di fabbrica si sviluppa a piano rialzato (vano soggiorno con balcone, cucina-tinello e w.c.), a primo piano (camera da letto matrimoniale, due vani letto per ragazzi, bagno e due balconi), secondo piano (una soffitta con terrazzo) e piano seminterrato costituito da un locale deposito e da un pertinenziale locale utilizzabile a box auto, avente accesso anche dalla rampa carrabile dipartentesi dal civico 30 di Via Copernico.

Confina a nord con proprietà di _____ ad
est con il parcheggio del condominio del civico 39/A di via Copernico; a sud
con proprietà di _____ ; ad ovest con la Via
Enrico Fermi.

Nel N.C.E.U. al foglio 10, particelle:

- 1196 sub. 10, Via Copernico, piano S1, categoria C/2, classe 2^, mq.22,
superficie catastale mq. 24, rendita € 59,08;

Geometra
**NICOLA
MADARO**
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195



- 1196 sub. 16, Via Enrico Fermi, piani T, 1°,2°, S1, categoria A/2 classe
3^, vani 8, superficie totale mq. 174, rendita € 743,70.

Prezzo base: € 201.800,00 (Euro duecentounmilaottocento/00).

Sammichele di Bari, lì 28 NOV. 2019

L'esperto

(Geom. Nicola Madaro)

Geometra
NICOLA
MADARO
Sammichele di Bari

collegio dei geometri
della provincia di Bari

ISCRIZ. ALBO N° 1195

g. Nicola Madaro

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Relazione integrativa del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 458/2019

Unicredit SpA vs Sigg.

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Marina Cavallo

Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo

Indice

Conferimento dell'incarico	pag. 3
Oggetto del quesito e/o precisazione	Pag. 3
Attività svolta dallo scrivente ctu	pag. 4
Conclusioni	pag. 4

Tribunale di Bari

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Egr. Sig. Giudice
Dott.ssa Marina Cavallo

Relazione integrativa del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 458/2019

Unicredit SpA vs Sigg.

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Marina Cavallo della Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Bari, in data 15 Febbraio 2023, ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva in epigrafe in sostituzione del precedente ed originario ctu Geom. Nicola Madaro.

Oggetto del quesito / precisazione

Il Sig. Giudice Dott.ssa Marina Cavallo, sostanzialmente, in accordo a quanto indicato sul verbale di udienza del 02.03.2022, richiede allo scrivente ctu di verificare gli esatti identificativi catastali dei n. 2 immobili edificati, ubicati in Casamassima ed oggetto del pignoramento immobiliare.

Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E – Partita I.V.A. 04672740729

Attività espletata dallo scrivente Ctu Ing Giuseppe Viterbo

Lo scrivente ctu, in primis ha verificato gli identificativi catastali dei n. 2 immobili riportati sull'atto del pignoramento immobiliare disponibile agli atti per confrontarli con quelli indicati sulla relazione / perizia estimativa elaborata dal precedente ed originario Ctu Geom. Nicola Madaro.

Esatta Identificazione catastale dei n.2 immobili pignorati

Gli immobili oggetto di valutazione, edificati e siti in Casamassima come indicati agli atti, sono caratterizzati dai seguenti identificativi catastali corretti (cfr. All. n.1 Atto del pignoramento immobiliare):

1. **Foglio di mappa n. 23 part. 1196 sub 16** Categoria catastale A2
Rendita catastale € 743,70
2. **Foglio di mappa n. 23 part. 1196 sub 10** Categoria catastale C2
3. Rendita catastale € 59,08

La perizia estimativa redatta dal precedente Ctu Geom. Nicola Madaro (all. n.2) riporta le esatte visure storiche e planimetrie catastali (“Allegato D”) corrispondenti ai suddetti immobili, ma alle pagg. n. 8 e n.9 della perizia estimativa nonché sulla descrizione sommaria dell'immobile viene erroneamente citato il foglio di mappa n. 10 mentre **il foglio di mappa corretto è il n.23.**

Conclusioni

Gli esatti identificativi catastali dei n. 2 immobili edificati oggetto del pignoramento immobiliare ed ubicati in Casamassima, sono i seguenti :

1. **Foglio di mappa n. 23 part. 1196 sub 16** Categoria catastale A2
Rendita catastale € 743,70
2. **Foglio di mappa n. 23 part. 1196 sub 10** Categoria catastale C2
Rendita catastale € 59,08

avendo il precedente Ctu Geom. Nicola Madaro commesso un mero errore di riporto del numero del foglio di mappa nel corso della propria relazione tecnica nell'indicare il n.10 in luogo del **corretto foglio di mappa n. 23**.

La seguente relazione è composta da n. 5 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n.1: Atto del Pignoramento immobiliare ;
- All. n.2 : Relazione del ctu originario Geom. Nicola Madaro;

Ritenendo di aver fornito degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia concessa e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Marina Cavallo.

Bari, 28/02/2023

Con Osservanza
Ctu Ing. Giuseppe Viterbo