

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dr.ssa R. PASCULLI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. R.G. 214/2014

PROMOSSA DA

BANCA CARIME S.P.A.

CONTRO

C.T.U. arch. Barbara Barattolo

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO



RELAZIONE TECNICA GENERALE

La sottoscritta arch. Barbara Barattolo, iscritta all'albo degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Bari al progressivo n. 1824 ed iscritta al n. 296 dei Consulenti Tecnici del Tribunale Ordinario di Bari, prestava giuramento di rito il 01/10/2014 come consulente tecnico d'ufficio nella procedura esecutiva immobiliare di cui al Ruolo Generale n. 214/2014 presso il Tribunale Civile di Bari, promossa da **BANCA CARIME S.P.A.** con sede a Cosenza (Cs) – C.F. 13336590156 in danno del Sig.

Tale procedura esecutiva è iniziata con pignoramento immobiliare notificato il 26/02/2014, trascritto presso i Registri Immobiliari di Bari l'11/03/2014 Reg. Gen. n. 7982 - Reg. Part. n. 6180, gravante sulle seguenti unità immobiliari:

1) Abitazione di tipo economico sita in Conversano (Ba) alla via Giacomo Matteotti n. 157, al piano secondo, distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (Ba), Fg. 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 697,22
- per la quota della piena proprietà del Sig.

2) Locale deposito sito in Conversano (Ba) alla via Giovanni Laruccia n. 136, al piano terra, distinto in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (Ba), Fg. 41, P.IIa 3258, **Sub. 9**, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 34 mq, Rendita € 151,01
- per la quota della piena proprietà del Sig.



QUESITI

Al consulente vengono posti i seguenti quesiti:

- 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 precedente 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. 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 precedente 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** si 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 ablativo 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 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, sempre previa autorizzazione del G.e. ed indicazione dei relativi costi, alla sua correzione o redazione;

3. 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 dalla 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 d’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 suindicati elementi;
- e.** 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, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; 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;
- 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;

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

- iscrizioni;
- pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;
- eventuali difformità urbanistico-edilizie
- eventuali difformità catastali;

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 della 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 al mq. e ed il valore totale; esponendo 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 condonabile in base alla legislazione di volta in volta vigente (tenendo conto della data dell'abuso e del termine previsto per la presentazione della domanda) ovvero 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; se trattasi di irregolarità non condonabile o non sanabile stabilisca, quale prezzo base il valore dell'area su cui insiste il fabbricato abusivo detratti i costi di abbattimento e rimozione ovvero il suo valore d'uso ovvero utilizzi 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); 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.



SOPRALLUOGO

Al fine di poter assolvere al compito conferitole il C.T.U. fissava la data per l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 14/10/2014, alle ore 9.30, presso gli immobili oggetto di pignoramento, invitando tramite raccomandata il sig. _____ ad acconsentire all'accesso.

A seguito del mancato accesso del primo sopralluogo, il C.T.U. dava luogo ad un secondo accesso forzato con l'ausilio delle Forze dell'Ordine il giorno 23/10/14, alle ore 10.00.

Durante tali operazioni si è constatato lo stato degli immobili e si è verificata la rispondenza tra lo stato attuale e le planimetrie catastali, inoltre, è stato eseguito un rilievo metrico e fotografico degli stessi.

La sottoscritta C.T.U., eseguiti gli accertamenti, le indagini, i rilievi ed esaminati gli atti ed i documenti di causa ha potuto relazionare quanto segue (v. Verbale di sopralluogo ALLEGATO N. 1)

QUESITO 1 - Controlli la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore; 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.

Di seguito è riportata la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità a capo del debitore:

1) **Abitazione di tipo economico - Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 14** – Comune di Conversano (Ba) – via Giacomo Matteotti n. 157 – piano 2

2) **Locale deposito - Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 9** – Comune di Conversano (Ba) – Via Giovanni Laruccia n. 136 – piano terra



Risultano attualmente intestati a:

- **Sig.**

per la quota della piena proprietà

Pervenuti tramite: Atto di Cessione di Diritti a rogito del Notaio Dott. TONI Mario in Bari del 04/04/2006, Rep. N. 39843, registrato a Bari il 08/04/2006 ai nn. 18765/12182
contro il Sig. _____, a favore
del Sig. _____. (v. Atto di
Cessione di Diritti - ALLEGATO N. 2).

QUESITO 2 a - Individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente 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

I beni immobiliari oggetto del pignoramento costituiscono DUE LOTTI per la vendita di seguito descritti.

1) LOTTO A

Il LOTTO A è composto da:



- **Un'abitazione di tipo economico**, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con ascensore, sita in Conversano (Ba) alla via Giacomo Matteotti n. 157, al piano 2.

L' appartamento è distinto al N.C.E.U, Fg. 41, P.lla 3258, **Sub. 14**, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 697,22.

E' confinante a nord con piazza della Resistenza, ad est con via G. Matteotti, a sud con pianerottolo e vano scala e ad est con via G. Laruccia (v. Visura storica per immobile e Planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

L'appartamento ha accesso dalla porta d'ingresso collocata a destra di chi sale le scale ed è composto da cinque vani più accessori in particolare: un disimpegno, un salone, tre camere da letto, una cucina, una lavanderia, un bagno.

Entrando nell'abitazione si accede in un disimpegno, sulla destra si accede alla cucina di 14.83 mq, esposta sul lato est; dalla cucina tramite una porta-finestra è possibile accedere ad un balcone di 16.87 mq che si estende sin sul lato nord dell'immobile. Dalla cucina si accede sulla sinistra ad una lavanderia di 8.16 mq che si affaccia ad est. Proseguendo lungo il disimpegno di fronte all'ingresso si apre un salone di 43.65 mq che si affaccia ad est e a nord tramite due porte-finestre. Dall'ingresso percorrendo il disimpegno si accede a sinistra ad un secondo disimpegno su cui si apre ad ovest una camera da letto matrimoniale di 18.09 esposta ad ovest e che si affaccia, tramite porta-finestra, su un balcone di 4.23 mq. Continuando a percorrere il secondo disimpegno si accede frontalmente ad un'altra camera da letto di 12.56 mq che si affaccia a nord tramite porta-finestra su un altro balcone di 4.11 mq. Il secondo disimpegno prosegue



verso ovest e distribuisce a destra una terza camera da letto di 12.42 mq che si affaccia a nord tramite un balcone di 14.20 mq e di fronte un bagno di 4.09 mq esposto ad ovest dotato di doccia e finestra, pertanto areato ed illuminato naturalmente.

L'estensione complessiva dell'appartamento è di **162.98 mq** di superficie commerciale ed ha un'altezza netta di 2.90 m.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE Lotto A

Superficie abitazione = 162.98 mq

Superficie totale balconi = 39.41 mq

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi dell'immobile del LOTTO A (v. Pianta stato dei luoghi - ALLEGATO N. 5).

2) LOTTO B

Il LOTTO B è composto da:

- **Un locale deposito**, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con ascensore, sito in Conversano (Ba) alla via Giovanni Laruccia n. 136 al piano terra.

Il locale deposito è distinto al N.C.E.U, Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 9, Categoria C/2, Classe 6, Consistenza 34 mq, Rendita € 151,01.

E' confinante ad est con area condominiale, a nord e a sud con altri locali. (v. Visura storica per immobile e Planimetria catastale ALLEGATO N. 3/4).

Il locale, oggi adibito a cantinola di pertinenza dell'abitazione, è di forma quadrangolare e presenta accesso da ovest su via G. Laruccia tramite un portone metallico. Il locale è areato e illuminato naturalmente tramite un sopraluce posto sul portone d'ingresso.

L'estensione complessiva della cantinola è di **33.84 mq** di superficie commerciale ed ha



un'altezza netta di 4.30 m.

CARATTERISTICHE QUANTITATIVE lotto b

Superficie cantinola = 33.84 mq

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi dell'immobile del LOTTO B (v. Pianta stato dei luoghi - ALLEGATO N. 5).

QUESITO 2 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 ablativo e ciò che è stato in concreto costruito.

Dalla verifica degli atti amministrativi dei **LOTTI A e B** è stato riscontrato che l'appartamento al secondo piano, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Conversano (Ba) al Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 14 costituente il lotto a , ed il locale deposito al piano terra, identificato nel N.C.E.U. del Comune di Conversano (Ba) al Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 9 costituente il lotto b, sono stati costruiti in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria del 19 febbraio 1987 pratica n. 217/6726. (V. ALLEGATO n. 6).

Gli immobili sono stati dichiarati abitabili con dichiarazione rilasciata dal Comune di Conversano n. 6726/3399 del 18/09/1987 (V. ALLEGATO n. 7).

Pertanto, dall'analisi di tale documentazione è stata verificata conformità tra ciò che è stato costruito e ciò che è stato assentito.

QUESITO 2 c - All'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali.



Dopo aver verificato durante il sopralluogo del 23/10/2014 lo stato dei luoghi, la scrivente ha riscontrato nell'appartamento l'assenza del ripostiglio comunicante con la cucina così come risulta dalla planimetria catastale, in luogo dei quali oggi esiste una lavanderia. Il soggiorno indicato sulla planimetria catastale, oggi è la cucina. **Pertanto in una conforme distribuzione degli spazi sono cambiate le destinazioni d'uso di alcuni ambienti dell'appartamento** (V. ALLEGATI N. 4-5).

E' da evidenziare, inoltre, che all'appartamento è stata annessa una camera esposta ad ovest adibita a studio, posta frontalmente ad un secondo ingresso, facente parte catastalmente di un subalterno diverso, pertanto essendo un'unità a sé stante non è stata inclusa nella presente procedura. Al momento della vendita si renderà necessario creare un muro di divisione delle due unità.

Di seguito, sono stati redatti i fascicoli, relativi ai **DUE LOTTI** da vendere di tale procedura esecutiva.

La sottoscritta ritenendo di aver esaurientemente risposto ai quesiti sottopostole, deposita la seguente relazione generale di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 214/2014 del Tribunale Ordinario di Bari; ringraziando per la fiducia accordata dall'onorevole giudicante, si dichiara disponibile per qualsiasi altro chiarimento sul lavoro svolto.

Con Osservanza.

Bari, 19/12/2014

architetto Barbara Barattolo



ALLEGATI ALLA RELAZIONE GENERALE

1. Verbale di sopralluogo
2. Atto di Cessione di Diritti Notaio Dott. TONI Mario del 04/04/2006, Rep. N. 39843
3. Visure storiche per immobili
4. Planimetrie catastali degli immobili identificati in Catasto Fabbricati del Comune di Conversano (Ba) ai:

LOTTO A: Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 14

LOTTO B: Fg. 41, P.IIa 3258, Sub. 9
5. Planimetria stato dei luoghi Lotti A-B
6. Concessione Edilizia in Sanatoria del 19 febbraio 1987 pratica n. 217/6726 rilasciata dal Comune di Conversano (Ba)
7. Certificato di Abitabilità del 18 settembre 1987 pratica n. 6726/3399 rilasciato dal Comune di Conversano (Ba)



TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Giudice Dr.ssa R. PASCULLI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

N. R.G. 214/2014

PROMOSSA DA

BANCA CARIME S.P.A.

CONTRO

FASCICOLO LOTTO A

C.T.U. arch. Barbara Barattolo



FASCICOLO LOTTO A

INDICE DEI CAPITOLI

- 1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto
- 1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto
- 1.3 Dotazioni condominiali
- 1.4 Stato di possesso degli immobili
- 1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
- 1.6 Valutazione del lotto

1.1 Identificazione dei beni oggetto della stima componenti il lotto

“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 dalla medesima lettera con un numero progressivo”

La relazione che segue si riferisce al **LOTTO A** costituito da:

Un’abitazione di tipo economico, facente parte di un fabbricato di tre piani fuori terra con ascensore, sita in Conversano (Ba) alla via Giacomo Matteotti n. 157, al piano 2.

L' appartamento è distinto al N.C.E.U del Comune di Conversano (Ba) al Fg. 41, P.IIa 3258,

Sub. 14, Categoria A/3, Classe 5, Consistenza 7,5 vani, Rendita € 697,22.



E' confinante a nord con piazza della Resistenza, ad est con via G. Matteotti, a sud con pianerottolo e vano scala e ad est con via G. Laruccia.

Alla palazzina di cui fa parte l'immobile del LOTTO A si accede dalla via Giacomo Matteotti tramite un portone condominiale in legno che permette l'ingresso alla scala condominiale ed all'ascensore. L'appartamento facente parte del LOTTO A è collocato al secondo piano e vi si accede tramite la porta d'ingresso posta a destra per chi sale le scale e di fronte per chi esce dall'ascensore.

L'appartamento è composto da cinque vani più accessori, in particolare: un disimpegno, un salone, tre camere da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno areato ed illuminato tramite finestra.

Entrando nell'abitazione si accede in un disimpegno, sulla destra si accede alla cucina di 14.83 mq, esposta sul lato est; dalla cucina tramite una porta-finestra è possibile accedere ad un balcone di 16.87 mq che si estende sin sul lato nord dell'immobile. Dalla cucina si accede sulla sinistra ad una lavanderia di 8.16 mq che si affaccia ad est. Proseguendo lungo il disimpegno, di fronte alla porta d'ingresso, si apre il salone di 43.65 mq che si affaccia ad est e a nord tramite due porte-finestre. Dall'ingresso percorrendo il corridoio si accede a sinistra ad un secondo disimpegno dove è destinata la zona notte. Una camera da letto matrimoniale di 18.09 esposta ad ovest e che si affaccia, tramite porta-finestra, su un balcone di 4.23 mq; continuando a percorrere il disimpegno si accede frontalmente ad un'altra camera da letto di 12.56 mq che affaccia a nord tramite porta-finestra su un altro balcone di 4.11 mq; proseguendo il disimpegno verso ovest sulla destra si apre una terza camera da letto di 12.42 mq che affaccia a nord tramite un balcone di 14.20 mq. Di fronte troviamo un bagno di 4.09 mq esposto ad ovest dotato di doccia e finestra, pertanto areato



ed illuminato naturalmente.

L'**estensione** complessiva dell'appartamento è di **162.98 mq** di superficie commerciale ed ha un'altezza netta di 2.90 m.

1.2 Descrizione analitica dei beni compresi nel lotto

“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 d'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)”.

L'immobile costituente il LOTTO A è composto da:

Un'abitazione di tipo economico sita al secondo piano di una palazzina ubicata in Conversano (Ba) alla via Giacomo Matteotti n. 157 con ascensore.

L'appartamento è composto da cinque vani più accessori, in particolare: un disimpegno, un salone, tre camere da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno areato ed illuminato



tramite finestra.

L'estensione complessiva dell'appartamento è di 162.98 mq di superficie commerciale ed ha un'altezza netta di 2.90 m.

Caratteristiche strutturali

La struttura portante del fabbricato di cui fa parte l'abitazione in oggetto è in calcestruzzo armato, gli orizzontamenti sono in latero-cemento, la scala condominiale di accesso è in calcestruzzo armato con le alzate e le pedate rivestite da lastre di marmo e la ringhiera in ferro tinteggiata di colore grigio. Il fabbricato è dotato di ascensore.

Esternamente l'edificio si presenta intonacato a civile. Il piano terra presenta una tinteggiatura di colore rosso scuro con il basamento rivestito da lastre di pietra calcarea del tipo bocciardato. I piani superiori compreso il lastrico solare presentano, in corrispondenza della campata dell'ingresso, una tinteggiatura di colore bianco, mentre in corrispondenza dei balconi, una tinteggiatura di colore rosso. I parapetti dei balconi sono realizzati con ringhiere in ferro tinteggiate di bianco. Il portone d'ingresso è realizzato in legno a tre specchiature con sopra luce vetrato. Internamente il vano scala è intonacato e tinteggiato di colore grigio chiaro, è areato e illuminato naturalmente tramite ampie finestre in legno dotate di persiane sempre in legno e si presenta in buono stato di conservazione.

Caratteristiche interne

L'appartamento è composto da cinque vani più accessori: un disimpegno, un salone, tre camere da letto, una cucina, una lavanderia e un bagno areato ed illuminato tramite finestra. L'ingresso all'appartamento è collocato sul lato destro di chi sale le scale, di fronte all'ascensore.

Si entra nell'abitazione tramite una porta in legno non blindata a due specchiature,



dall'ingresso si accede in un disimpegno, sulla destra si accede ad una cucina abitabile di 14.83 mq, esposta sul lato est dotata di rivestimento in piastrelle di ceramica di colore beige. Tale ambiente è aero-illuminato da una porta-finestra in legno che si affaccia su un ampio balcone di 16.87 mq prospiciente via Matteotti, dotato di una pavimentazione in piastrelle di ceramica di colore grigio chiaro che si estende sin sul lato nord dell'immobile. Dalla cucina si accede sulla sinistra ad una lavanderia di 8.16 mq che presenta le pareti rivestite da piastrelle di ceramica di colore beige che si affaccia ad est tramite una finestra in legno.

Proseguendo lungo il disimpegno di fronte all'ingresso si apre un salone di 43.65 mq che si affaccia ad est e a nord sul balcone tramite due porte-finestre in legno a quattro specchiature.

Dall'ingresso percorrendo il disimpegno si accede a sinistra ad un secondo disimpegno su cui si apre ad ovest una camera da letto matrimoniale di 18.09 esposta ad ovest e che si affaccia, tramite porta-finestra in legno, su un balcone di 4.23 mq.

Continuando a percorrere il secondo disimpegno si accede frontalmente ad un'altra camera da letto di 12.56 mq che si affaccia a nord tramite porta-finestra in legno su un altro balcone di 4.11 mq. Il secondo disimpegno prosegue verso ovest e distribuisce a destra una terza camera da letto di 12.42 mq che si affaccia a nord tramite un balcone di 14.20 mq e di fronte un bagno di 4.09 mq esposto ad ovest tramite finestra in legno, pertanto areato ed illuminato naturalmente e dotato di piatto doccia, bidet e lavabo. Le pareti e il pavimento del bagno sono rivestiti con piastrelle rettangolari di ceramica di colore blu.

In tutto l'appartamento la pavimentazione è realizzata in piastrelle rettangolari di ceramica di colore beige. Tutte le porte interne dell'appartamento sono in legno del tipo a battente con specchiatura vetrata centrale, ad eccezione del bagno la cui porta è interamente in



legno senza specchiatura. Tutte le finestre e le porte-finestre sono dotate di avvolgibili di colore bianco.

Le pareti interne dell'abitazione sono intonacate a civile con tinteggiatura di colore chiaro (V. Rilievo fotografico ALLEGATO N. 1).

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'appartamento, esso è dotato di impianto elettrico a norma, di impianto idrico-sanitario ed a gas. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con corpi radianti in ghisa.

Condizioni di manutenzione

Lo stato di conservazione dell'abitazione si considera buono.

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (v. planimetria stato dei luoghi ALLEGATO N. 2).

TABELLA RIASSUNTIVA:

LOCALE	PIANO	SUPERFICIE COMMERCIALE (MQ)	ALTEZZA INTERNA UTILE (MT)	STATO DI CONSERVAZIONE	N. DI VANI	N. DI BAGNI
Abitazione	Secondo	162.98	2.90	Buono	6	1
Balconi	Secondo	39.41	/	Buono	/	/

In allegato alla relazione è riportata la pianta dello stato dei luoghi (V. ALLEGATO N. 2)

1.3 Dotazioni condominiali

Non sono presenti dotazioni condominiali.

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 alla acquisizione dei su indicati elementi”

Per quanto verificato in sede di sopralluogo il 23/10/2014 (v. verbale di sopralluogo - ALLEGATO N. 1 della Relazione Generale), l'appartamento di proprietà del debitore risulta occupato dal Sig. e la sua famiglia.

1.5 Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

“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, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli”

1.5.1 Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

➤ **Vincolo d'interesse storico- artistico**

Non esistono vincoli d'interesse storico-artistico sull'immobile oggetto di tale pignoramento.

➤ **Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni**



Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risultano esservi iscrizioni ed altre trascrizioni pregiudizievoli oltre a quelle nel paragrafo successivo indicate.

➤ Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura

Dalle indagini svolte in merito all'immobile pignorato non risultano atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura.

➤ Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge

Dalle indagini svolte non risultano 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.)

Dalle indagini svolte non sono stati riscontrati pesi o limitazioni d'uso per il bene in oggetto.

➤ l'esistenza di un usufrutto

Dalle indagini svolte in merito agli immobili pignorati non risulta esservi esistenza di usufrutto.

1.5.2 Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento dell'emanazione del decreto di trasferimento ex art. 586 c.c. a cura e spese della

procedura:

➤ **ISCRIZIONI**

- **IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – il 08/04/2006 - R.G. n. 18766 - R.P. n. 3297 -

Atto notarile pubblico del 04/04/2006 rep. 39844 – Notaio Toni Mario

a favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede a COSENZA (CS) C.F. 13336590156



contro:

, per la piena

proprietà

Gravante su:

- Abitazione di tipo economico A/3, Comune di Conversano (Ba), via G. Matteotti n. 157, piano 2, riportata nel N.C.E.U. al Fg 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**

- **IPOTECA GIUDIZIALE – DECRETO INGIUNTIVO**

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – il 17/10/2008 - R.G. n. 49616 - R.P. n. 8907 -

Atto giudiziario del 22/09/2008 rep. 1946/2008

a favore di BANCA CARIGE S.P.A. CASSA DI RISPARMIO DI GENOVA E IMPERIA con sede a GENOVA C.F. 03285880104

contro

, per la piena

proprietà

Gravante su:

- Abitazione di tipo economico A/3, Comune di Conversano (Ba), via G. Matteotti n. 157, piano 2, riportata nel N.C.E.U. al Fg 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**

➤ **TRASCRIZIONI**

- **ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE**

Iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – il 03/02/2006- R.G. n. 5170 - R.P. n. 3264 –

Atto amministrativo del 12/12/2005 rep. 95/199

a favore di

, per la

quota 1/2



contro

per la piena proprietà

Gravante su:

- Abitazione di tipo economico A/3, Comune di Conversano (Ba), via G. Matteotti n. 157, piano 2, riportata nel N.C.E.U. al Fg 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**

- **DOMANDA GIUDIZIALE – RIDUZIONE DISPOSIZIONE TESTAMENTARIA**

Iscritta presso l'Ufficio Provinciale di Bari – il 15/10/2008- R.G. n. 49063 - R.P. n. 32901 –

Domanda giudiziale del 18/08/2008 rep. 11324/2008

a favore di

contro

Gravante su:

- Abitazione di tipo economico A/3, Comune di Conversano (Ba), via G. Matteotti n. 157, piano 2, riportata nel N.C.E.U. al Fg 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**

➤ **PIGNORAMENTI ED ALTRE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI**

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Iscritto presso l'Ufficio Provinciale di Bari – il 11/03/2014 - R.G. n. 7982 - R.P. n. 6180 -

Atto giudiziario del 26/02/2014 rep. 1141 – Tribunale di Bari -

a favore di BANCA CARIME S.P.A. con sede a COSENZA C.F. 13336590156

contro

per la piena

proprietà

Gravante su:

- Abitazione di tipo economico A/3, Comune di Conversano (Ba), via G. Matteotti n. 157, piano 2, riportata nel N.C.E.U. al Fg 41, P.IIa 3258, **Sub. 14**



- Eventuali difformità urbanistico-edilizie

Dalla verifica degli atti amministrativi, il fabbricato di cui fa parte l'appartamento che costituisce il lotto di vendita è stato costruito in forza di Concessione Edilizia in Sanatoria del 19 febbraio 1987 pratica n. 217/6726 rilasciata dal Comune di Conversano (Ba) (V. ALLEGATO N. 3).

L'immobile è stato dichiarato abitabile con dichiarazione rilasciata dal Comune di Conversano n. 6726/3399 del 18/09/1987 (V. ALLEGATO N. 4).

Pertanto, dall'analisi di tale documentazione non si rilevano difformità urbanistico edilizie.

- Eventuali difformità Catastali

L'esperto non ha riscontrato difformità catastali, in una conforme distribuzione degli spazi nell'appartamento sono cambiate le destinazioni d'uso di alcuni ambienti. Si riscontra, infatti, l'assenza del ripostiglio comunicante con la cucina così come risulta dalla planimetria catastale, in luogo dei quali oggi esiste una lavanderia. Il soggiorno indicato sulla planimetria catastale, oggi è stato sostituito dalla cucina.

E' da evidenziare, inoltre, che all'appartamento è stata annessa una camera esposta ad ovest adibita a studio, posta frontalmente ad un secondo ingresso, facente parte catastalmente di un subalterno diverso, pertanto essendo un'unità a sé stante non è stata inclusa nella presente procedura. (V. Planimetria catastale – ALLEGATO N. 5).

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

➤ l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

L'esperto non è a conoscenza dell'importo delle spese condominiali ordinarie.

- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;



Nessuna spesa straordinaria.

➤ eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

L'esperto non è a conoscenza di eventuali spese condominiali scadute non pagate.

➤ eventuali cause in corso;

Dalle indagini effettuate e dalle domande fatte in merito all'immobile pignorato non si conoscono cause attualmente in corso.

1.6 Valutazione del lotto

“Valutazione separata di ciascun lotto, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore al mq. e ed il valore totale; esponendo 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.”

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato di un terreno in zona agricola su cui sorge un impianto fotovoltaico e annessi locali tecnici, è stato utilizzato il criterio di stima comparativo basato sull'utilizzo dei dati reali di mercato e delle caratteristiche di immobili simili come termini di paragone del confronto estimativo.

Esso è fondato sulla comparazione diretta fra il bene oggetto di stima con beni simili, insistenti nel medesimo perimetro territoriale oggetto di recenti contrattazioni di compravendita nello stesso mercato omogeneo.



Tale criterio di valutazione mira a desumere il più probabile valore di mercato tramite un'indagine puntuale afferente le quotazioni degli immobili ubicati nella medesima zona e assimilabili a quelli oggetto del procedimento ablatorio.

Pertanto, la determinazione del valore di mercato degli immobili va effettuata compiendo un'operazione di confronto con i valori di mercato di altri immobili che, per le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, si ritengano raffrontabili con quelle oggetto della perizia. Le caratteristiche estrinseche, sono quelle relative alle caratteristiche di ubicazione dell'immobile, urbanizzazione dell'area dove esso insiste, quindi il livello dei collegamenti e dei servizi pubblici. Le caratteristiche intrinseche, sono invece quelle relative all'immobile in se, al suo stato di conservazione, al tipo di finiture e degli impianti, all'esposizione e alla ventilazione, all'illuminazione, al piano, alla presenza o assenza di ascensore, e se ci sono opere da realizzare per renderlo abitabile.

La stima viene effettuata con l'utilizzo di parametri di riferimento convenzionali, ossia i mq di superficie commerciale netta lorda (al netto dei muri esterni e metà con quelli in comunione con altra proprietà confinante) e l'applicazione di opportuni coefficienti di differenziazione che tengono conto dello stato reale dell'immobile.

La stima viene eseguita determinando dapprima una superficie "convenzionale" dell'immobile e tale che in essa venga considerata sia la superficie coperta netta lorda quanto la superficie delle pertinenze e delle superfici accessorie. Tale valore "convenzionale" viene poi moltiplicato per un prezzo unitario al metro quadrato, definito mediante indagini di mercato presso le agenzie immobiliari, la Camera di Commercio di Bari (listino ufficiale della Borsa Immobiliare), la banca dati delle quotazioni immobiliari



dell'Agencia del Territorio, conservatoria dei registri immobiliari, e considerando l'attuale stato di conservazione in cui si ritrova l'appartamento. Per stimare un immobile occorre quindi moltiplicare la superficie convenzionale, applicando i principali coefficienti correttivi, per il valore al mq. di zona. Si ottiene così il più probabile valore di mercato del bene. Il parere valutativo viene effettuato sulla base dello stato generale dell'immobile al momento del sopralluogo.

Di seguito è riportata la quotazione immobiliare corrente di mercato, espressa in €/mq ed i relativi coefficienti correttivi moltiplicati per i valori di stimata relativi ad un lotto formato da un appartamento, classificato come abitazione di tipo economico (A/3), costruito nel 1987, sito in Conversano (Ba) alla via Giacomo Matteotti n. 157 in una zona centrale, al piano secondo con ascensore, in buono stato di conservazione, con un'esposizione esterna su tre lati tramite balconi.

COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE:

Superficie piano secondo = 1

Superficie balconi = 0,25

UNITA' IMMOBILIARI (SUPERFICIE MQ X COEFFICIENTE):

Superficie piano secondo: mq 162,98 x 1 = **mq 162,98**

Superficie totale balconi: mq 39,41 x 0,25 = **mq 9,85**

Totale Superficie convenzionale: mq 162,98 + mq 9,85 = **mq 172,83**

Il più probabile valore unitario di mercato per immobili in una zona centrale del Comune di Conversano, considerando l'affaccio diretto su una strada principale a scorrimento veloce, considerando la vetustà dell'immobile, pari a 27 anni, viene stimato in **1.400,00 €/mq**.

Totale valore di mercato del Lotto A = (mq 173 x €/mq 1.400,00) = € 242.200,00



Effettuando un abbattimento forfetario 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 insolite, € 242.200 – 15% (€ 36.330,00)= **€ 205.870,00**.

Il valore di mercato stimato del LOTTO A è di € 205.870,00 dell'intera proprietà.

La sottoscritta, assolve il compito richiestole come C.T.U., nell'espletamento della suddetta relazione di pertinenza della Procedura Esecutiva Immobiliare n. 214/2014 del Tribunale Ordinario di Bari restando a Sua disposizione per qualsiasi chiarimento.

Con Osservanza.

Bari, 19/12/2014

architetto Barbara Barattolo



ALLEGATI AL FASCICOLO LOTTO A

1. Rilievo fotografico
2. Planimetria stato dei luoghi
3. Concessione Edilizia in Sanatoria del 19 febbraio 1987 pratica n. 217/6726 del
Comune di Conversano (Ba)
4. Abitabilità n. 6726/3399 del 18/09/1987
5. Planimetria catastale

