

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Chiara Cutolo

Proc. n. **377/2020** Reg. Gen. Esec.

Promosso da **Red Sea SPV srl** **mandante procedente**

In danno di **[REDACTED]** **debitrice eseguita**

CONSULENZA DI STIMA IMMOBILIARE / pagg. 11

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, è indicato da n. 1 particella catastale nella certificazione notarile del notaio Viviana Frediani notaio in Alba (CN), in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., presentata dal creditore (ved. **ALLEGATO 1**). Tale immobile **consiste all'attualità in un unico appartamento**, posto al secondo piano della Via Maggiore Francesco Baracca n.11 in Bari.

AVVERTENZA N.1

Si segnala che l'immobile risulta essere difforme dalla planimetria catastale agli atti del NCEU; pertanto è possibile prevedere la regolarizzazione attraverso una CILA tardiva aggiornando lo stato distributivo interno dell'unità abitativa, nonché aggiornando catastalmente la distribuzione interna; per sanare tale situazione di deve prevedere un'oblazione onerosa, spese professionali e catastali per un totale di circa **€. 3.000,00**. Questa cifra è indicativa essendoci elementi economici passibili di variazione in virtù della variabilità dei prezzi rispetto al momento storico in cui sarà svolta tale attività. Le eventuali differenze di prezzo saranno assorbite dal deprezzamento forfettario che il giudice chiede di applicare sul prezzo di vendita.

AVVERTENZA N.2

A seguito di formale richiesta al condominio di Via Maggiore Francesco Baracca n.11 in Bari nella persona dell'amministratore pro-tempore **[REDACTED]**, lo stesso

ha comunicato che alla data del 07.02.2022, il debito [REDACTED] nei confronti del Condominio è pari a €1.666,69=, come esposto nel bilancio (ved. **ALLEGATO 2**).

AVVERTENZA N.3

Si è preso atto durante l'accesso all'immobile che esso è occupato dal sig. [REDACTED] ivi residente e sottoposto alla misura di sicurezza della libertà vigilata. Lo stesso ha dichiarato che "vive nell'immobile pignorato in quanto ha assistito la sig.ra [REDACTED] che viveva nell'immobile de quo durante il periodo di emergenza sanitaria dovuta al COVID. La sig.ra [REDACTED] è deceduta il 15.11.2020 ed il sig. [REDACTED] è rimasto nell'abitazione" (ved. **ALLEGATO N. 3**: verbale di accesso all'immobile del 31/05/2021; **ALLEGATO N.4**: misura di sicurezza della Questura di Bari).

AVVERTENZA N.4

All'art.6 dell'atto del Notaio Maria Chiara Tatarano del 28/01/2008 rep. n. 24635/14949 trascritto il 01/02/2008 nn. 3338/5066 (ved. **ALLEGATO N.5**) si legge che "la parte venditrice resti comunque obbligata a versare eventuali somme a conguaglio richieste dall'Istituto creditore per l'estinzione di detto mutuo" (ipoteca volontaria nn. 52417/9711 del 30/11/2002 - contratto di mutuo rogito notaio Tatarano Maria Chiara di Bari rep. n.12633 del 29/11/2002 a favore di INTESABCI S.P.A. contro [REDACTED]), tuttavia al punto 3 della visura ipotecaria si evince che il mutuo della parte venditrice è ancora da estinguere (ved. **ALLEGATO N.6**), come anche riportato al punto 1 dei Gravami del ventennio della certificazione notarile del notaio Viviana Frediani (ved. **ALLEGATO 1**).

1. IDENTIFICAZIONE DEL BENE

Appartamento di tre vani e accessori sito in Bari alla Via Maggiore Francesco Baracca n.11 piano secondo, attualmente occupato.

IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

L'identificazione catastale dell'immobile oggetto della presente esecuzione

immobiliare, riportato al **Comune di Bari al foglio di mappa 112 part. 103 sub.17 cat. A4 Classe 3 (abitazione di tipo popolare) Consistenza 3 vani, superficie catastale mq.60, Rendita Euro 201,42** (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 7**), Via Maggiore Francesco Baracca n.11 piano 2°, è intestato a :

- ██████████ nato a ██████████ (proprietà ½)
- ██████████ nato a ██████████ (proprietà ½).

Esso è ubicato all'interno di una palazzina in struttura portante dei primi decenni del secolo scorso costituita da tre piani (ciascuno dei quali ha tre unità abitative per piano) a cui si accede dal portone al civico 11 della Via Maggiore Francesco Baracca. Al piano terra dello stabile, oltre che il portone di accesso a servizio dei piani superiori, vi sono locali alla strada con accesso indipendente.

L'immobile di che trattasi è sito nel quartiere Carrassi di Bari e la strada in cui è ubicato è una parallela tra Corso Alcide De Gasperi e Via Giulio Petroni.

L'immobile confina a Nord con zona condominiale ovvero pianerottolo di arrivo al piano e pozzi di luce a servizio delle unità abitative del condominio, ad Est con altra proprietà, a Sud con altra proprietà del condominio confinante e a Ovest con cortile interno.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE

L'immobile è costituito da un piccolo ingresso, da cui si accede ad una stanza di fronte, ad una stanza sulla sinistra e ad un piccolo soggiorno sulla destra dal quale si accede alla cucina con annesso un bagno che risulta avere un soppalco latero-cementizio ad uso deposito. In riscontro alla planimetria catastale, il bagno risulta essere di dimensioni minori a quelle rilevate e non soppalcato, il tutto come rinvenuto e riportato sull'elaborato planimetrico (ved. **ALLEGATO 8**) e dall'elaborato fotografico prodotti dalla scrivente (ved. **ALLEGATO 9**).

Il condominio, come altresì la stessa classificazione catastale fa desumere, si presenta di tipo popolare, con scarsa manutenzione delle parti comuni; è presente l'impianto citofonico condominiale, non è presente impianto di elevazione ai piani superiori.

Passando alla descrizione dell'immobile, lo stesso si presenta con finiture mediocri: la pavimentazione è costituita in differenti tipologie di ceramica per vano, in stato d'uso conservativo mediocre. Le pareti e i soffitti sono intonacati a civile liscio; le porte interne sono a soffietto in pvc, ed un'unica d'epoca in legno massello e vetro. In cucina l'infisso esterno è in anticorodal, e, non essendo recente, inefficace barriera termoacustica. Presente la porta blindata di accesso all'immobile, assente il riscaldamento autonomo e condominiale, vi è la presenza di una pompa di calore non funzionante. L'acqua sanitaria è fornita da uno scaldabagno elettrico. Nell'ingresso è presente un quadro elettrico.

Considerate le modeste dimensioni, e la conformazione planimetrica, è deducibile che **l'immobile non può essere divisibile in più lotti** e pertanto sarà trattato come **un unico lotto**.

3. DATA PRESUMIBILE INIZIO COSTRUZIONE

A seguito di ricerche catastali è stato possibile risalire alla data d'impianto della particella catastale al 05/12/1972 e pertanto la legittimità del fabbricato può essere riconosciuta in base all'art. 9 bis comma 1 bis TU del DPR 380/2001, ovvero si avrà come riferimento la planimetria in atti ovvero quella attuale risalente al 04/12/1972 (ved. Documentazione catastale **ALLEGATO 7**). I titoli edilizi acquisiti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bari sono solo quelli relativi alla sopraelevazione del terzo piano della "stabile in Via Francesco Baracca n.9/11" ovvero la Denuncia di Costruzione Edilizia del 17/7/1952, il verbale di collaudo e la relativa dichiarazione di abitabilità del Comune di Bari del 23/12/1955 (ved. **ALLEGATO 10**) ed è pertanto deducibile che la costruzione sottostante abbia in precedenza ottenuto tutti i titoli edilizi, nonostante non sia stato possibile acquisirli dall'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Bari.

Per completezza è stato possibile altresì constatare che il piano Regolatore Petrucci riportava alla data del 1931 il fabbricato già inserito nel tessuto urbano e pertanto la data presumibile può essere imputata verosimilmente ai primi decenni del secolo scorso.

4. VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Si riscontra che sussiste per l'immobile pignorato continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento (ved. **ISPEZIONE IPOTECARIA ALLEGATO 6**).

Inoltre, si precisa che nella certificazione notarile sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile e le relative intestazioni ovvero l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Comune di Bari al fg. 112 part. 103 sub 17 ed è intestato a:

██████████ nato a ██████████ (proprietà ½)

██████████ nato a ██████████ (proprietà ½)

- pervenuto con **Atto pubblico notarile** di compravendita notaio Tatarano Maria Chiara del 28/01/2008 rep. n. 24635/14949 trascritto il 01/02/2008 nn. 3338/5066 da ██████████ (ved. **ALLEGATO N.5**).
- pervenuto precedentemente **con atto di compravendita** notaio Tatarano Maria Chiara del 29/11/2002 rep. n.12632 trascritto il 30/11/2002 nn. 37616/52416 in comunione dei beni da ██████████, precedentemente acquistato con atto di compravendita rogito notaio Somma Michele in data 24/7/1996 rep. n. 41771 trascritto il 7/08/1996 nn. 17970/23662.

I gravami del ventennio sono di seguito riportati:

1. **Iscrizione nn. 9711/52417 del 30/11/2002:** Ipoteca volontaria - Contratto di mutuo rogito notaio Tatarano Maria Chiara di Bari rep. n.12633 a favore di INTESABCI S.P.A. contro ██████████, grava il diritto di intera piena proprietà.
2. **Iscrizione nn.828/5067 del 01/02/2008** – Ipoteca volontaria - Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Tatarano Maria Chiara di Bari il 28/01/2008 rep. n. 24636/14950 a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. contro ██████████ nato a ██████████ (proprietà ½) e ██████████ nato a ██████████ (proprietà ½), grava il diritto di intera piena proprietà.

3. **Trascrizione nn. 31252/44356 del 05/11/2020** -Verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 24/10/2020 rep. n. 5840 a favore di RED SEA SPV S.R.L. contro [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà ½) e [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà ½), grava il diritto di intera piena proprietà.

Altresì, come già indicato nell'Avvertenza n.2 della presente relazione, a seguito di formale richiesta al condominio di Via Maggiore Francesco Baracca n.11 in Bari nella persona dell'amministratore pro-tempore [REDACTED], lo stesso ha comunicato che alla data del 07.02.2022, il debito [REDACTED] nei confronti del **Condominio** è pari a **€.1.666,69=**, come esposto nel bilancio (ved. **ALLEGATO 2**).

5. STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

L'immobile oggetto di valutazione, ubicato nel Comune di Bari è costituito da un appartamento sito in via Maggiore Francesco Baracca n.11 in Bari secondo piano di proprietà per ½ di [REDACTED] nato a [REDACTED], e per ½ di [REDACTED] nato a [REDACTED], ricade nella zona **B6** area di rinnovamento urbano del P.R.G. vigente del Comune di Bari, area destinata principalmente al residenziale, con indice di fabbricabilità pari a 5,00 mc./mq..

Per la valutazione oggettiva, a seguito di indagini di mercato e ricerche, si farà riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di strutture similari, tenuto conto della superficie, delle condizioni di manutenzione, della posizione rispetto alle vie di comunicazione, della disponibilità dei servizi e, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, applicando l'**aspetto economico del più probabile valore di mercato**, considerando il **procedimento di stima sintetico-comparativo** e utilizzando come parametro di comparazione la superficie espressa in metro quadrato (mq.); si determina come valore unitario medio pari a:

- **€/mq 1.400,00**, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Inoltre, da ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato anno 2021 - 1° semestre relative agli immobili di tipologia analoga, quali risultano nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Bari (ved. **ALLEGATO 11**):

Provincia: Bari

Comune: BARI

Fascia/zona: Centrale/ Quartiere Carrassi trav. via Capruzzi, Corso B. Croce, Via Volta, Unità d'Italia, Papa Giovanni XXIII, G. Solarino, il Quartierino, V De Grecis

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superfici e (L/N)
		Min	Max	
Abitazioni	NORMALE	1400	1650	L

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, si procede alla valutazione del **lotto di vendita** di cui allo schema di bando che su foglio a parte si consegna insieme al presente elaborato.

VALUTAZIONE ECONOMICA DEL COSTITUITO LOTTO

Considerata la puntuale descrizione dimensionale, condizione e vetustà del bene oggetto di valutazione, tenuto conto della destinazione urbanistica nel P.R.G. del Comune di Bari (BA), del deprezzamento per ristoro fattori pregiudizievoli e dei valori di

mercato del considerato bene, il calcolo della superficie convenzionale è determinato in un'unica tipizzazione, pari a quella dell'intera superficie reale ovvero di **mq. 60,00**.

Si passa quindi alla determinazione del Valore di Stima della quota di 1/1 della proprietà sita in Bari (BA) alla Via Maggiore Francesco Baracca n.11 piano 2°:

Consistenza	Superficie convenzionale	Valore Unitario	Valore complessivo	TOTALE
Abitazione in Bari alla Via Maggiore Francesco Baracca n.11 piano secondo	mq. 60,00	€/mq. 1.400,00	€. 84.000,00	€. 84.000,00

Totale Valore di Stima €. 84.000,00=

con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Dalle risultanze degli accertamenti ipotecari risultano i seguenti gravami per il lotto unico in precedenza descritto, ovvero:

Lotto unico: Abitazione (A4) sita in Bari via Francesco Baracca n.11. 2° piano NCEU

Foglio 112 particella 103 sub.17

- **Iscrizione nn.828/5067 del 01/02/2008 – ipoteca volontaria** Contratto di mutuo fondiario rogito notaio Tatarano Maria Chiara di Bari il 28/01/2008 rep. n. 24636/14950 per complessivi €220.000,00 di cui €110.000,00 per capitale, durata di 30 anni, a favore della BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A. sede Novara (NO) C.F.01848410039, contro
[redacted] nato a [redacted] (proprietà ½) C.F. [redacted] e [redacted]
[redacted] nato a [redacted] (proprietà ½) C.F. [redacted]

Grava il diritto di intera piena proprietà sull'immobile sita in Bari via Francesco Baracca n.11. 2° piano NCEU Foglio 112 particella 103 sub.17

- **Trascrizione nn. 31252/44356 del 05/11/2020** -Verbale di pignoramento immobili notificato dall'UNEP presso la Corte di Appello di Bari il 24/10/2020 rep. n. 5840 a favore

di RED SEA SPV S.R.L. con sede in Conegliano Veneto (TV) C.F. 04938320266, contro

██████████ nato a ██████████ (proprietà ½) C.F. ██████████ e ██████████

██████████ nato a ██████████ (proprietà ½) ██████████

Grava il diritto di intera piena proprietà sull'immobile sita in Bari via Francesco Baracca n.11. 2° piano NCEU Foglio 112 particella 103 sub.17.

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la Procedura Esecutiva n. 377/2020:

- accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato come specificato nella certificazione notarile del notaio Viviana Frediani notaio in Alba (CN), in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., a seguito dell'esperito sopralluogo del 31 maggio 2021 (ved. **ALLEGATO 3**) eseguito insieme al Custode Avv. Antonio Ricci e, per quanto esposto, argomentato e giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati con annotazioni inserite;
- verificato che l'immobile non è gravato da vincolo, peso, censo, livello o uso civico, onere reale, servitù passiva, che non vi sono procedure espropriative per pubblica utilità e assenza di vincoli di carattere ambientale e paesaggistici e che lo stesso risulta occupato;
- tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche de manufatto, della commerciabilità del bene, della potenzialità urbanistica, della disponibilità dei servizi primari di acqua ed energia elettrica, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, e in riferimento a recenti compravendite d'immobili simili nella stessa zona e alle indagini riferite alle quotazioni di mercato anno 2021 - 1° semestre, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari (ved. **ALLEGATO n.11**);

la scrivente esperto estimatore Ing. Anna Damiani,

D E T E R M I N A

che il più probabile valore di mercato da attribuire all'attualità al **LOTTO UNICO:**
abitazione di tipo popolare riportata al NCEU del Comune di Bari al foglio di mappa 112

part. 103 sub.17 cat. A4 Classe 3 Consistenza 3 vani, superficie catastale mq.60, Rendita Euro 201,42, Via Maggiore Francesco Baracca n.11 piano 2° di proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà ½), e [REDACTED] nato a [REDACTED] (proprietà ½) è stimato pari a **€84.000,00=(diconsi Euro Ottantaquattromila/00)**, con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

Infine, la scrivente C.T.U. riguardo al mandato conferitole dal Giudice Esecutore Dott.ssa Chiara Cutolo, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-

Tanto in ottemperanza all'incarico conferitomi.

Con ossequio.

Bari, 18 febbraio 2022

L'ESPERTO STIMATORE

(ing. Anna DAMIANI)

Si producono di seguito gli allegati di cui all'elenco che costituiscono parte integrante dell'elaborato peritale.

ELENCO ALLEGATI (N.13)

- ALLEGATO 1** Certificazione notarile del notaio Viviana Frediani notaio in Alba (CN)
- ALLEGATO 2** Morosità nei confronti del condominio via Maggiore F.sco Baracca n.11 -
Bari
- ALLEGATO 3** Verbale di accesso all'immobile del 31/05/2021
- ALLEGATO 4** Misura di sicurezza della Questura di Bari
- ALLEGATO 5** Atto pubblico notarile di compravendita notaio Tatarano Maria Chiara
del 28/01/2008 rep. n. 24635/14949 trascritto il 01/02/2008 nn. 3338/5066
- ALLEGATO 6** Ispezione ipotecaria del 16/07/2021
- ALLEGATO 7** Documentazione catastale (visura attuale, storica, mod.55, Planimetria
agli atti, estratto di mappa) dell'unità immobiliare sita nel Comune di Bari
fg. 112 part. 103 sub 17
- ALLEGATO 8** Elaborato planimetrico
- ALLEGATO 9** Elaborato fotografico consistente in nn. 10 fotografie
- ALLEGATO 10** Documenti relativi alla sopraelevazione del terzo piano del Comune di
Bari (denuncia di costruzione edilizia del 17/7/1952, dichiarazione di
abitabilità del Comune di Bari del 23/12/1955)
- ALLEGATO 11** Quotazione di mercato della Banca dati dell'Agenzia delle Entrate anno
2021 I° semestre
- ALLEGATO 12** Check list sistema conservatoria.
- ALLEGATO 13** Schema di Bando