

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 318/2021

promosso da :

PRISMA SPV srl

contro

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Bari via F. Crispi 142, piano quinto, riportata in
Catasto Fabbricati al fg. 25 , p.lla 364 , sub 22

Relazione

Del consulente Tecnico d'Ufficio

GIUDICE: dott.ssa: Chiara CUTOLO

C.T.U. : arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima

LOTTO 1



PREMESSA

La dott.ssa Chiara Cutolo, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 97/2021 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso da PRISMA SPV srl con sede in Roma in danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXXnato a CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

e XXXXXXXXXXXXXXXXnata a CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXX in data 14/10/2021 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito che si è tenuto in data 20 ottobre 2021.

(all. 1-2)

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore di PRISMA SPV srl con sede in Roma trascritto a Bari in data 22/07/2021 ai nn. **27438** in danno di:

XXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a CF: XXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXX nata a CF:

XXXXXXXXXXXXXXXXX

sono i seguenti:

- 1) Abitazione sita a Bari (Ba) in via F. Crispi 142 piano quinto, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 364, sub 22 cat. A/3



Relativamente al bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel decreto di nomina regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

LOTTO 1

1.1 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

L'appartamento sito in Bari, in via F. Crispi 142 piano terra riportato in Catasto Fabbricati fg. 97, p.la 407, sub 2 cat. A/3_ come risulta dall'atto di Compravendita del 20/03/2007 è per la piena proprietà dei signori XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a . e XXXXXXXXXXXXXXXXnata a .

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'immobile, come si evince dalla certificazione notarile in atti, è pervenuto per la piena proprietà ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a

e XXXXXXXXXXXXXXXXnata a .

con atto di compravendita del Notaio Maria Chiara Tatarano del 20/03/2007 Rep. 23617/14046 trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità immobiliare di Bari il 24/03/2007 al n. 13004 da

nato a .

Ante ventennio già di proprietà del signor . nato a Bari il .
per i diritti 1/1 di piena proprietà pervenuto con atto notarile di



Compravendita del notaio Leonilda Bellisario del 12/08/1969 rep. 146537
registrato a Bari il 01/09/1969 al n. 6880 Mod. 1 Vol.93

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione notarile prodotta dal creditore procedente non è stata
integrata dalla scrivente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 01 dicembre 2021, dopo i primi due tentativi di accesso, alle h.
9,15 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di
pignoramento. E' presente il custode dell'immobile Avv. Gaetano
Guaccero che consente l'accesso nei luoghi previsti a seguito della
sostituzione della serratura

La scrivente esegue un rilievo grafico e fotografico dell'immobile
constatando una diversa distribuzione interna rispetto alla planimetria in
atti. Alle ore 10.35 si sono concluse le operazioni peritali ed il verbale è
stato chiuso (allegato 3).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un appartamento sito al piano quinto composto da soggiorno-
cucina, due camere e un bagno.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Bari (*allegato 4*) : visura catastale del 03/11/2021



TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
25	364	22	2	A/3	3	3,5 vani	424,79
Indirizzo			Via Francesco Crispi 142 piano quinto				

TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà ½
	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2

Al momento del sopralluogo si è riscontrata una difformità dello stato dei luoghi rispetto alla planimetria catastale in atti; è stato necessario aggiornare lo stato dei luoghi tramite pratica Docfa pertanto la nuova visura catastale è la seguente:

Comune di Bari (allegato 4 : visura catastale aggiornata)

TABELLA 1A - CATASTO dei Fabbricati

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				
foglio	particella	sub	Z. cens	categoria	classe	consistenza	rendita
25	364	22	2	A/3	3	3,5 vani	424,79
Indirizzo			Via Marcello Celentano 97 piano terra				

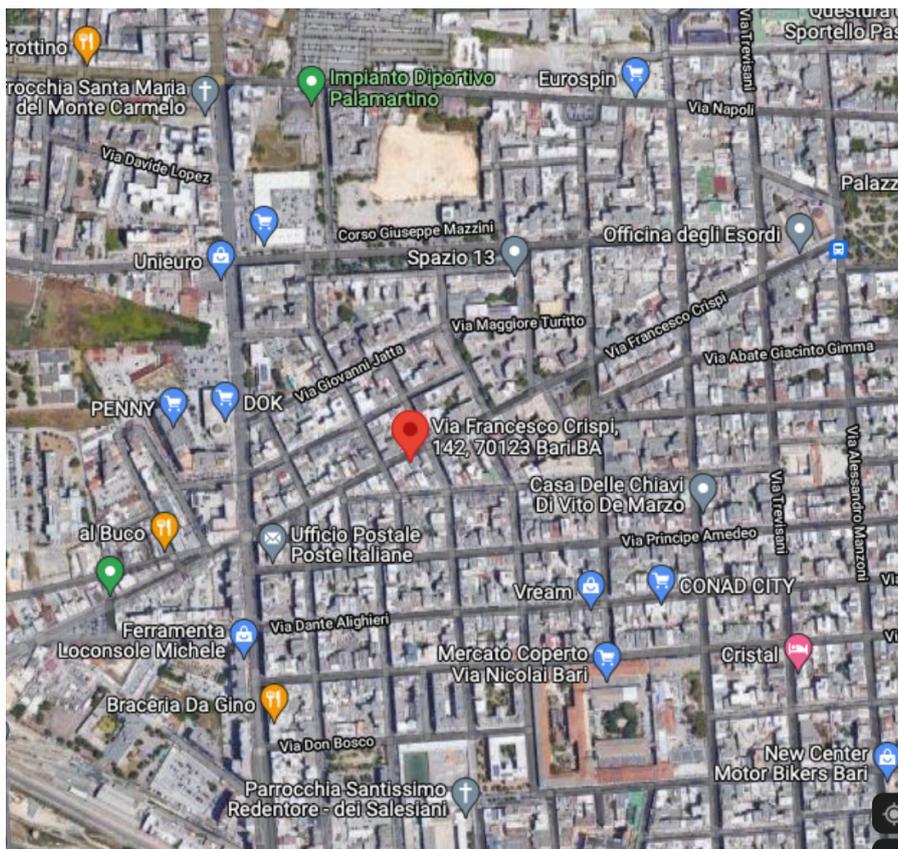
TABELLA 1B - INTESTAZIONE

Dati anagrafici	codice fiscale	Diritti e oneri
XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà ½
XXXXXXXXXXXX	XXXXXXXXXXXXXXXXXX	Proprietà 1/2

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO



L'immobile oggetto della stima è situato in via Crispi, nei pressi del Tribunale e del centro di Bari in una zona servita da mezzi pubblici che garantiscono il collegamento con tutte gli altri quartieri della città.



Inquadramento urbano

IL FABBRICATO

L'appartamento oggetto di stima è inserito in un fabbricato che si sviluppa su 5 piani fuori terra, servito da un corpo scala e senza ascensore. La struttura è in laterocemento, la facciata si presenta finita con pittura al quarzo.



I serramenti sono in alluminio, gli elementi oscuranti sono tapparelle in pvc, i balconi hanno ringhiere in ferro e la porta di accesso all'appartamento è blindata.

Nel complesso le finiture dell'immobile sono buone così come le condizioni di manutenzione.

Il portone consente l'accesso all'atrio dell'immobile caratterizzato da pavimento in marmette di cemento e rivestimento in lastre di pvc fino ad un'altezza di 1,20 mt. (**Foto 1- Prospetto del complesso edilizio – Foto 2 androne condominiale**)

L'UNITA' IMMOBILIARE

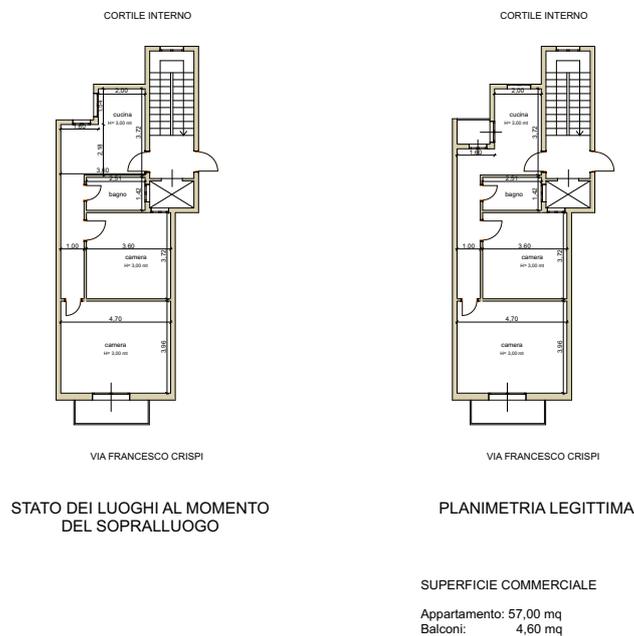
L'appartamento oggetto di stima, posto al piano quinto rispetto al piano stradale, è composto ingresso, soggiorno, cucina, una camera da letto, e un bagno. L'accesso all'appartamento avviene dalla porta posta a destra rispetto a chi sale le scale. Dalla porta di ingresso si accede direttamente nella cucina dalla quale a sinistra un corridoio di distribuzione consente l'accesso al bagno, alla camera da letto ed al soggiorno . (**Foto 3**)

Il soggiorno, è illuminato ed areato da una finestra affacciata su via Crispi mentre la camera da letto ed il bagno sono illuminati da finestre che si affacciano sul pozzo luce interno all'immobile. (**Foto 4-5**)

La cucina, illuminata da una finestra prospiciente il cortile interno, è completa di impianto idrico e di scarico per il lavello. (**Foto 6**)



Nel corso del sopralluogo la scrivente ha accertato che in data imprecisata parte della cucina è stata oggetto di ampliamento mediante la realizzazione di una veranda e la demolizione del muro esistente posto a destra rispetto a chi entra nell'appartamento.



Il bagno, è rivestito in ceramica di colore chiaro 20x20 ed è completo dei seguenti apparecchi igienico-sanitari in vetro-china: bidet, wc, lavabo, e vasca da bagno.

Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.



Nel corso del sopralluogo la scrivente ha accertato che in data imprecisata il balcone prospiciente il cortile interno dell'edificio è stato chiuso con una veranda ed inoltre è stato demolito il muro (entrando a destra) che delimitava la cucina .

La superficie dell'appartamento è pavimentata marmette di cemento , gli infissi sono in alluminio, le tapparelle sono in pvc, le porte interne sono in legno e vetro in uno stato di manutenzione mediocre. L'appartamento ha un'altezza utile di circa 2,70 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese con placche in alluminio; vi è l'impianto televisivo, l'impianto di riscaldamento con caldaia a gas autonoma (attualmente mancante) e la predisposizione di uno split per aria condizionata nel soggiorno.

L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su due lati, è mediamente luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti garantendo un ricambio d'aria continuo; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. (*planimetria catastale: allegato 5 planimetria: allegato 6*).

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali, si presenta in uno stato di manutenzione discreto e nel soggiorno è stata riscontrata



una macchia di umidità per una probabile infiltrazione dal lastrico solare.

(Foto 7)

CARATTERISTICHE EDILIZIE

- Struttura: travi e pilastri
- pareti esterne: finita con pittura al quarzo
- infissi esterni: in anticorodal con tapparelle in pvc
- Pavimentazione interna: pavimento in marmette cemento;
- Infissi interni: porte in legno e vetro;
- Tramezzature interne: muratura in mattoni;
- *Finitura*: ducotone

CARATTERISTICHE IMPIANTI

- Elettrico: funzionante;
- Idrico: sottotraccia;
- Termico: autonomo
- Impianto aria condizionata: predisposizione in una stanza

Gli impianti presenti hanno bisogno di manutenzione e di adeguamento.

Condizioni di manutenzione complessive: buone

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.

Si aggiungono quindi le superfici pertinenziali trasformando la superficie



rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.

TABELLA 3– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Appartamento p. quinto	57,00	1,00	57,00
Balcone	5	0,25	1,25
TOTALE			mq. 58,25

Totale superficie convenzionale = mq. 58,25

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'edificio di cui fa parte l'abitazione oggetto di stima è stato edificato in data anteriore al 1967. L'edificio è privo di agibilità.

Al momento del sopralluogo si è riscontrato che l'appartamento ha subito delle modifiche che consistono nella demolizione di un muro all'ingresso e nella realizzazione di una veranda.

Questa difformità non potrà essere regolarizzata pertanto le opere abusive dovranno essere demolite e dovranno essere eseguite le seguenti lavorazioni:

Smontaggio n. 2 infissi

Rifacimento n. 2 porte finestra in alluminio con relative soglie

Realizzazione delle murature e chiusura finestra abusiva



Realizzazione ringhiera

per un costo presunto di circa € 4.500,00

Il titolo edilizio con cui procedere sarà una cila per la demolizione per un costo presunto di € 1.000,00

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 19/08/1957, richiesta in data 03/11/2021 non è conforme allo stato dei luoghi attuale pertanto è stato necessario procedere alla regolarizzazione catastale tramite pratica Docfa . (Docfa e planimetria catastale aggiornata: allegato 7).

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è libero

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 5 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.

TABELLA 5 – VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Regolarizzazione Spese Condominiali	SI
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	SI



Regolarizzazione edilizia	SI
---------------------------	----

Da accertamenti svolti presso l'Amministratore di Condominio è emerso che il debito maturato ad oggi verso il condominio è il seguente

Mesi da gennaio 2021 a marzo 2022	€ 455,00
AQP I II III IV emissione 2021	€ 57,16
Conguaglio 2019-2020	€ 1.860,53
TOTALE	€ 2.372,69

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

[n. 27438 del 22/07/2021](#)

[Pignoramento immobiliare](#)

A favore di PRISMA SPV srl con sede in Roma, **contro** ai signori
XXXXXXXXXXXXXXXXXX, nato a _____ e
XXXXXXXXXXXXXXXXXXnata a _____ gravante **sul**
bene:

Abitazione sita a Bari (Ba) in via F. Crispi 142 piano quinto,



riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 364, sub 22 cat. A/3

ISCRIZIONI:

- n. 3104 del 24/03/2007
- Ipoteca Volontaria
- **A favore di** BANCA DI ROMA SPA con sede in Roma, **contro** ai signori XXXXXXXXXXXXXXXX, nato a _____ e XXXXXXXXXXXXXXXXnata a _____ per euro 277.760,00 di cui € 138.880,00 per capitale derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 30 anni come da atto notarile a rogito Tatarano Maria Chiara in data 20/03/2007 rep. 23618/14047 gravante **sul bene**:
- Abitazione sita a Bari (Ba) in via F. Crispi 142 piano quinto,
- riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 364, sub 22 cat. A/3

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa



di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani, funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale parametro di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 7:

Tabella 7 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Appartamento al piano terra sito in Bari, via Crispi 142 riportato in Catasto Fabbricati al fg. 25 p.lla 364 sub 22	58,25	1.500,00	87.375,00

A detrarre:

-Spese per la regolarizzazione edilizia: € 1.000,00

Spese demolizione € 4.500,00

Spese condominio insolute € 2.372,69

Valore immobile: € 87.375,00 - € 7.872,69 = € 79.502,31



VALORE STIMATO = 79.502,31

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 15 pagine (escluso la copertina), n.6 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI

1	Decreto di Nomina
2	Verbale di giuramento
3	Verbale di Sopralluogo
4	Visura catastale del 03/11/2021 e Visura Aggiornata
5	Planimetria catastale
6	Planimetria dell'immobile
7	Docfa e Planimetria catastale aggiornata
8	Documentazione fotografica

Bari, 10 febbraio 2022

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Arch. Gemma Radicchio

