

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Antonio Ruffino

Proc. n. **187/2023** Reg. Gen. Esec.

Promosso da -

creditore procedente

In danno di -

debitrice

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE INTEGRATIVA E DEFINITIVA

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva, rappresentato da n. 1 particella catastale nella certificazione notarile del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, in atti resa ai sensi del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., come sostituito dall'art. 1 Legge 3 agosto 1998 n. 302, consiste in un'unità urbana, di quattro vani e accessori, a uso abitazione e relativo box auto ubicata nel Comune di Bitonto alla via Giovanni Carbonara n. 6/B, p. 4° e superiore e civico 6, p. interrato, riportati nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto foglio 40 particella 1215 sub. 18 e sub. 14, formanti di fatto un distinto lotto nella procedura esecutiva "de quo".-

AVVERTENZA

- Si segnala che al 4° piano sulla veranda e balcone posteriori, prospicienti l'atrio condominiale dell'appartamento, insiste una vetrata chiusa a tutt'altezza (realizzata in anticorodal bianco e vetro) destinata per tutta la superficie ad angolo cottura, zona lavanderia e ripostiglio. Trattasi di opera realizzata senza titolo abilitativo (sanabile a titolo oneroso) e da variare catastalmente per una presumibile



spesa di oneri, diritti e compensi professionali di circa €. 2.500,00=.

Inoltre, al piano 5° sul piano del terrazzo calpestabile, insiste una tettoia in legno di copertura addossata al vano scala, autorizzata con Permesso di Costruire in Sanatoria n. 119/2011 rilasciato dal Comune di Bitonto, realizzata con travi e pilastri in legno lamellare e sovrastanti tegole.

All'atto del sopralluogo la struttura di tomagno, in precedenza realizzata, è risultata rimossa perché in contrasto con le norme Urbanistiche del Comune di Bitonto. La struttura è aperta sui tre lati perimetrali e non sviluppa cubatura.

LOTTO UNICO

Unità urbana uso abitazione in Bitonto (BA) a via Giovanni Carbonara n. 6/B p. 4° e superiore oltre box auto a p. interrato con accesso civico n. 6, in 1/1 proprietà e occupata dalla debitrice XXXXXXXXXX

- IDENTIFICAZIONE, DESCRIZIONE E RICOGNIZIONE DEL BENE

L'identificazione catastale del compendio immobiliare è la seguente: Catasto Fabbricati Comune di Bitonto **foglio di mappa n. 40, particella n. 1215, sub 18 e sub 14** costituente un distinto appartamento ubicato **in Bitonto in via Giovanni Carbonara n. 6/B int. E, piano quarto** e superiore con garage al piano interrato, oltre proporzionali diritti sulle parti condominiali del fabbricato di cui è porzione, **posseduto in 1/1 proprietà e occupato dalla Signora** XXXXXXXXXX, non gravato da vincoli o oneri, come si rileva dall'allegata certificazione catastale.-

In particolare:

A) - **Appartamento per civile abitazione**, composto da quattro vani e accessori, con accesso da via Giovanni Carbonara civico 6/B, piano quarto, int. E, per una superficie



lorda di circa mq. 77,50 oltre una veranda posteriore (con affaccio su atrio condominiale), n. 2 balconi per una superficie totale di circa mq. 30,80 e al piano 5° superiore con piccolo ripostiglio e terrazzo esclusivo della superficie di circa mq. 102,00.-

B) – **box auto**, della superficie di mq. 13,00 circa, avente accesso dal civico 6/B di via Giovanni Carbonara, identificato con il n. 7 (di n. 8 boxes) ubicato come secondo a sinistra della rampa di discesa al piano interrato del fabbricato.-

La costruzione di quanto in oggetto risulta completata nell'anno 2006.-

- DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di un fabbricato condominiale dotato di ascensore ubicato nella zona periferica posta a Nord-Est della Città di Bitonto con caratteristiche tipologiche civili composto di piano terra + quattro piani e superiore con n. 5 unità immobiliari e con piano di copertura a terrazzo esclusivo del piano 4°.

E' ubicato a breve distanza da Piazza XXIV Maggio e alla Villa Comunale, non lontano dagli Uffici Pubblici e Scuole, in vicinanza alla Fondazione Opera Santi Medici Cosma e Damiano, in zona contrassegnata da costruzioni di pregio, dotate di essenziali servizi e attività commerciali.

All'immobile del piano 4° e superiore l'accesso è consentito dal civico 6/B di via G. Carbonara attraverso un cancelletto d'ingresso in ferro che immette al portone d'ingresso che porta alla scala interna condominiale e all'ascensore condominiale.

La struttura di contorno del fabbricato per tutti i piani sono costituite da pareti in c.a. a faccia vista tinteggiate di color bordò, pareti interne con rivestimento mentre i balconi sono contenuti con paretine in c.a. e ringhiere in ferro tinteggiate a smalto colore grigio.

Lo stato di conservazione generale dell'intero complesso è buono.



- CONSISTENZA E DESCRIZIONE DETTAGLIATA DELL' UNITA' IMMOBILIARE

- Appartamento per civile abitazione al 4° piano e superiore composto da quattro vani e accessori (cucina, bagno e disimpegno), con sovrastante lastrico solare su cui insiste un piccolo ripostiglio, per una superficie complessiva lorda di circa mq. 102,00 , e box auto al piano cantinato di catastali mq. 13,00 (tredici) distinto con il numero 7 di interno, accessibile tramite rampa condominiale interna lato destro e ascensore;
- n. 2 balconi (anteriore e posteriore) per complessivi mq. 30,50 circa.-

Descrizione delle rifiniture e degli impianti

- Struttura portante con pilastri e travi in c.a., solai in latero-cemento e travetti in c.l.s. armati e gettati in opera, muratura esterna a doppio paramento;
- Intonaco civile interno e pareti tinteggiate;
- Pavimenti interni in gres porcellanato colore grigio perla dimensione cm. 30 x 30;
- Infissi interni: porta ingresso blindata e porte interne in legno colore ciliegio;
- Infissi esterni: finestre in PVC colore bianco con vetro-camera, avvolgibili esterni in alluminio e grate in ferro laccate bianco di protezione;
- Impianto elettrico sottotraccia a norma L. n. 46/90 con pulsantiere serie Ticino e luci di emergenza;
- Impianto idrico-fognante a norma, completi ed allacciati alla rete pubblica;
- Bagno principale rivestito con piastrelle e mosaico a tozzetti beige con pezzi igienico-sanitari di serie oltre vasca da bagno-doccia;
- Impianto di raffrescamento con macchina esterna posta al piano 5° superiore;
- Caldaia murale a gas metano e camino angolare a legna nel soggiorno;
- Impianto di antifurto non funzionante
- Grado di rifiniture interne dell'unità immobiliare: buono;



- Box auto con serranda zincata di chiusura motorizzata e servito da ascensore a piano.

- NOTIZIE COMPLEMENTARI DELLA PARTE DESCRITTIVA

Allo stato il fabbricato civile di via Giovanni Carbonara dispone di tabelle valore millesimali di proprietà generale e d'uso con servizio di Amministratore affidato alla condomina

Su richiesta dell'Esperto Stimatore e del Custode si è domandato al presente Sig. Naglieri, marito della , se vi fossero pendenze di quote condominiali non versate dai Condomini; lo stesso ha risposto che non vi sono pendenze e che sussiste regolarità nel versamento delle quote.

Nel corso dei lavori di consulenza si è proceduto all'accertamento documentale dei Permessi di Costruire rilasciati dal Comune di Bitonto in data 6 ottobre 2004 con il n. 140 e 14 settembre 2005 con il n. 121 (**pratica edilizia n. 36/2004**) i cui lavori sono stati ultimati in data 30 gennaio 2006, come da certificazione rilasciata dal Comune di Bitonto in data 2 febbraio 2006. Gli immobili sono pienamente conformi agli strumenti urbanistici ed edilizi vigenti e sono muniti di autorizzazione di agibilità rilasciata in data 20 marzo 2006 (prat. Edilizia n. 36/2004). Inoltre, nel fabbricato di cui sono parte gli immobili in oggetto vi sono aree destinate a parcheggio, come da atto di vincolo a rogito Notaio Francesco Stellacci in data 28 luglio 2004 reg. a Bari il 6 agosto 2004 al n. 335/1A ed ivi trascritto il 14 settembre 2004 ai numeri 45090/30692 e 45091/30693.

FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA

Eseguita la descrizione del bene pignorato, è stato formato un unico lotto di vendita di cui allo schema di bando che si consegna insieme al presente elaborato, su foglio a parte.



CONFINI CATASTALI

L'identificazione catastale del compendio immobiliare, ricadente in Zona di Completamento del P.R.G. del Comune di Bitonto, è la seguente:

Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto, foglio **40**, particella:

1215 subalterno 18 (ex sub 6), via G. Carbonara n. 6/B, int. D, scala A, p. 4°-5°, categoria A/3, classe 6[^], vani 7,5 , Rc. €. 716,58;

Confinante l'unità urbana con vano scala, via Giovanni Carbonara e atrio interno, salvo altri.-

1215 subalterno 14, via G. Carbonara n. 6, p. S1, categoria C/6, classe 3[^], mq. 13, Rc. €. 36,93.

Confinante l'unità urbana con vano scala, via Giovanni Carbonara e atrio interno, salvo altri.-

VICENDE TRASLATIVE NEL VENTENNIO ANTERIORE LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO

Esaminata la certificazione notarile sostitutiva si precisa che in essa sono indicati i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

Sussiste continuità nelle trascrizioni di atto di acquisto originario per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento.

L'appartamento "de quo" è pervenuto alla dante causa per atto compravendita tra vivi, a rogito Notaio Caterina Mardesic del 15-07-2008, rep. N. 63859/11839, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 18-07-2008 al n.

22013 di formalità; **favore:** per

l'intera piena proprietà; **contro:** per

l'intera piena proprietà.

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. Stellaci Francesco, Notaio in Molfetta (BA) del 28-07-2004, rep. N. 29917/8056, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari il 25-08-2004 al n. 29087 di formalità; **favore:**

per l'intera piena proprietà; **contro:**



per l'intera piena proprietà.

- Originariamente di proprietà della signora il
per l'intera piena proprietà, per essere a essa pervenuti in virtù di atto
notarile pubblico di permuta a rogito Dott. Alfredo Polito, Notaio in Bitonto (BA), del 26-
11-1976, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari
il 24-12-1976 al n. 26112 di formalità.

Si precisa, infine, che alla data del **08-11-2023** non sussistevano sugli immobili
pignoramenti o ipoteche, nonché trascrizioni o iscrizioni effettuate in data successiva.-

STIMA DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

INDAGINI, RICERCA DI MERCATO, ADOZIONE PROCEDIMENTO DI STIMA E VALUTAZIONE

Il compendio immobiliare, oggetto di valutazione, manifesta la presenza di due distinte
unità che nell'autonomia funzionale assolvono destinazione di abitazione e garage.-

Pertanto con riferimento ai prezzi indicati in recenti atti di compravendita di beni simili
ubicati nella zona oggetto di stima, tenuto conto della superficie lorda totale, che il
fabbricato è dotato di ascensore, della configurazione e posizione, della vetustà e
stato di conservazione, del grado di commerciabilità del bene, fatte le dovute
aggiunte e detrazioni all'adottato **procedimento di stima sintetico-comparativo**, del
considerato **aspetto economico più probabile valore di mercato**, considerando come
parametro di comparazione per gli immobili la superficie espressa in metri quadrati
(mq.), si determina come valore unitario medio pari a:

- **€. 1.700,00 a mq. per l'appartamento;**
- **€. 900,00 a mq. per il box auto normale;**
- **€. 650,00 a mq. per balconi, verande e terrazzo.-**

Ulteriori indagini afferenti le quotazioni di mercato immobiliari, quali risultano
nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bitonto, anno 2023 -



Semestre 1, fascia/zona Centrale B1, nella microzona catastale 1 in cui ricade l'immobile, attribuiscono i seguenti valori:

Abitazione tipo civile: minimo €. 1.300 a mq. massimo €. 1.700 a mq.;

Verande e balconi: minimo €. 350 a mq. massimo €. 425 a mq.;

Box-garage: minimo €. 600 a mq. massimo €. 700 a mq.-

VALUTAZIONE

Il valore di mercato dell'intero immobile oggetto di procedura, come innanzi descritto, compreso la riduzione del 15% del valore di mercato per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto, è determinato dal seguente conteggio:

- 1) Appartamento mq. 77,50 x €. 1.445/mq..... = €. **111.987,00** per superficie lorda;
- 2) Balconi e veranda mq. 30,80 x €. 550/mq... = €. **16.940,00** per superficie lorda;
- 3) Terrazzo a piano 5° con assentita tettoia in legno e ripostiglio di circa mq 102/2 x €.
550/mq. = €. **28.050,00** per superficie lorda
- 4) Box auto mq. 13,00 x €. 765/mq..... = €. **9.945,00** per superficie lorda.-

Per un valore di mercato complessivo all'attualità di €. 166.922,00= (Euro Centosessantaseimilanovecentoventidue/zero)

FORMALITA' DA CANCELLARE DOPO LA VENDITA

Lotto unico e indivisibile costituito da un'unità urbana a uso abitazione sita in Bitonto via Giovanni Carbonara n. 6/B piano 4° e superiore con garage da via G. Carbonara n. 6 piano S1, riportati nel Catasto Fabbricati al foglio 40 part. 1215 sub 18 e 14:

- **Ipoteca volontaria n. 6818 del 18-07-2008 favore:** UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A: con sede in Milano, (domicilio ipotecario eletto: Milano via Tortona 33) e **contro:** per Euro 239.400,00 di cui Euro 159.600,00 per capitale, derivante da concessione in



garanzia di mutuo fondiario; durata 20 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Mardesic Caterina, Notaio in Bitonto, in data 15-07-2008 rep. 63860/11840.

- **Preliminare di compravendita n. 16230 del 26-05-2015** a rogito Dott. Mardesic Caterina, Notaio in Bitonto, del 21-05-2015 rep. 68366/14932, trascritto presso l' Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari; **favore:**

contro:

- **Ipoteca giudiziale n. 511 del 01-02-2017 favore:**

e **contro:** ; per Euro
52.000,00 di cui Euro 26.514,02 per capitale, derivante da decreto ingiuntivo,
Pubblico Ufficiale

- **Pignoramento immobiliare n. 18367 del 19-05-2023 favore:** con

e **contro:**

, Pubblico Ufficiale: Unep
Corte di Appello di Bari, in data 09-05-2023 rep. 3763/2023.

7.0 CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

In ottemperanza all'incarico ricevuto per la procedura esecutiva n. 187/2023, accertata l'esatta rispondenza dei dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati come specificati nella certificazione notarile sostitutiva del Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia (PG), a seguito degli esperiti sopralluoghi del 21-09-2023 e del 13-11-2023 eseguiti insieme al Custode , e al richiesto estratto di matrimonio di "con annotazione inserita di separazione dei beni", per quanto esposto, argomentato e



giustificato nella presente relazione di stima, in base agli atti consultati, con riferimento a recenti compravendite di unità immobiliari similari ubicate nella stessa zona e alle indagini afferenti le quotazioni di mercato 1° semestre anno 2023, quali risultano nell'Osservatorio dei Valori Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Bari, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, del buono stato di rifiniture e dotazioni, della commerciabilità del bene, considerando, altresì, che il fabbricato è dotato di ascensore, fatte le dovute aggiunte e detrazioni, il sottoscritto Esperto Stimatore dottore agronomo Francesco Tafuni,

D E T E R M I N A

che il più probabile valore di mercato all'attualità da attribuire all'unità immobiliare ubicata in Bitonto (BA) a via Giovanni Carbonara n. 6/B, piano 4°, int. E, riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Bitonto (BA) al foglio di mappa 40, particella n. 1215 sub 18, della superficie di circa **mq. 77,50** e a piano 5° con ripostiglio e terrazzo ad uso esclusivo con assentita tettoia di **mq. 102,00** circa, oltre la superficie di **mq. 20,00** circa di balconi, di **mq. 10,80** circa di veranda e box auto a piano S1 di **mq. 13,00** circa (C.F. fg. 40 part. 1215 sub. 14), formante un lotto immobiliare non divisibile rappresentato da un appartamento di vani sei, con dotazione di box auto al piano interrato, **di proprietà 1/1 e occupato dalla** è stimato per complessivi **EURO 166.922,00= (Euro Centosessantaseimilanovecentoventidue/zero)** con vendita immobiliare non soggetta ad I.V.A..-

* * * * *

Infine, il sottoscritto Esperto Stimatore riguardo al mandato conferito dal Giudice Esecutore Dott. Antonio Ruffino, avendo risposto ai quesiti proposti, ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico e resta a disposizione del Giudice per eventuali chiarimenti.-



Ringrazio e ossequio.-

Altamura, 30-12-2023.-

ESPERTO STIMATORE
(dott. agr. Francesco Tafuni)

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

ELENCO ALLEGATI

- All. 1** – n. 10 visioni fotografiche dello stato dei luoghi;
- All. 2** – copia accatastamento unità immobiliare Fg. 40 part. 1215 sub. 18 e 14;
- All. 3** – visura storica catastale per immobile;
- All. 4** – verbali sopralluogo del 25-09-2023 e del 13-11-2023;
- All. 5** – estratto di matrimonio e stato civile;
- All. 6** – visura Conservatoria RR.II. alla data dell' 08-11-2023;
- All. 7** – n. 1 copia epurata generalità debitori e confinanti;
- All. 8** – n. 1 schema bando vendita;
- All. 9** – check-list sistema Conservatoria;

