

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ASTE GIUDIZIARIE®

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA - DIVISIONE CREDITO
FONDIARIO

Nei confronti di:

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

RAPPORTO DI STIMA DELL'IMMOBILE

TECNICO INCARICATO: DR. ING. MATTEO QUAGLIARIELLO

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
5/4 MAR 2009
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

SOMMARIO

Premessa

1. Descrizione
2. Caratteristiche costruttive
3. Disponibilità dell'immobile
4. Titoli di proprietà e di conformità edilizia
5. Formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita
6. Valutazione
7. Valore iniziale INVIM

Riepilogo per bando d'asta immobiliare

INDICE ALLEGATI

- Appendice A: - Verbale di sopralluogo
- Appendice B: - Documentazione fotografica
- Appendice C: Elaborati grafici
- Tav.1: Planimetrie immobile in esecuzione: stato attuale
- Tav.2: Planimetrie immobile in esecuzione: Confronto tra lo stato attuale e lo stato di legittimità edilizia
- Allegato 1: - Visura catastale aggiornata
- Allegato 2: - Planimetria catastale originale
- Allegato 3: - Licenza di Costruzione n. 1281/1973
- Allegato 4: - Autorizzazione variante in corso d'opera del 20/12/1978
- Allegato 5: - Certificato di abitabilità del 12/09/1979
- Allegato 6: - Atti di provenienza: compravendita a favore dei coniugi [REDACTED]
- Allegato 7: - Atti di provenienza: compravendita a favore di [REDACTED]

Allegato 8: Preliminare di compravendita del piano seminterrato attiguo all'immobile in esecuzione a favore [REDACTED]

%%%%%%%%%

PREMESSA

Con atto di pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14 Aprile 1999 al numero 12681, la parte procedente richiede al Tribunale di Bari l'esecuzione degli immobili di proprietà della parte convenuta consistenti in (dall'atto di pignoramento riportato nella certificazione notarile allegata agli atti):

Porzione di casa bifamiliare sita in periferia di Bari alla via Napoli civico 378/G, costituita da locali di piano seminterrato, dal primo piano e dal piano rialzato, nonché dal pertinenziale e annesso cortile in parte adibito a posteggio.

Accedendo a tale richiesta, la S.V. ha nominato quale esperto il sottoscritto Dr. Ing. Matteo Quagliariello, nell'udienza del 29.11.2002.

Nell'indicata udienza, accettato l'incarico conferitogli e prestato giuramento alla presenza della S.V., il sottoscritto accoglieva i quesiti relativi agli accertamenti da esperire, che testualmente si trascrivono:

1. Proceda alla identificazione, ricognizione e descrizione degli immobili accertandone in particolare gli esatti dati catastali, le coerenze, lo stato di conservazione, la vetustà, la legittimità o sanabilità urbanistica, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.
2. Accerti la esatta provenienza dei beni ricostruendo analiticamente le loro vicende traslative nel [REDACTED] anteriore alla trascrizione del pignoramento, indicando altresì se alla data suddetta sussistevano sugli stessi immobili pignoramenti o ipoteche [REDACTED] nonché le trascrizioni e iscrizioni che siano state effettuate anche in data successiva;

alleggi gli atti di provenienza se non reperiti in atti.

3. Proceda, all'esito dei suddetti accertamenti, alla determinazione del valore dei beni pignorati avuto riguardo ai prezzi correnti di mercato, per gli immobili aventi le medesime caratteristiche con espressa indicazione dei parametri di raffronto.
4. Proceda l'esperto alla determinazione del valore iniziale ai fini dell'INVIM con riserva di designare il medesimo per l'eventuale deposito della relativa relazione in caso di inerzia del debitore.
5. Proceda, da ultimo l'esperto, alla compilazione di apposita relazione estimativa che dovrà depositare entro il termine di centoventi giorni, unitamente ad una separata e succinta descrizione del lotto o dei lotti formati, con le coerenze, i dati catastali aggiornati, con il prezzo base attribuitogli ed altri eventuali dati di cui sia opportuno dare atto nella ordinanza di vendita, secondo lo schema consueto dei bandi di vendita immobiliari.
6. Elenchi, per ciascun lotto, le formalità (iscrizioni e trascrizioni) delle quali dovrà essere ordinata la cancellazione dopo la vendita.

Autorizza l'esperto a richiedere alle parti, a terzi ed alla Pubblica Amministrazione ogni informazione ed elemento utile per l'espletamento dell'incarico nonché a ritirare la documentazione ipocatastale prodotta dal precedente e ad eseguire i necessari rilievi planimetrici e fotografici.

RISPOSTE AI QUESITI

LOTTO UNICO

1. DESCRIZIONE

A) Proprietà: [REDACTED]

B) Dati Catastali: N.C.E.U. di Bari, ditta [REDACTED]

██████████ foglio 4, particella 445, sub.11, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 11, rendita € 2.158,79, Via Napoli n. 378, piano 1 - 2 - S1.

C) Descrizione Lotto e consistenza:

Premessa: L'unità immobiliare in perizia fa parte di una villa bifamiliare ubicata in Bari, alla Via Napoli 378/G. Fu realizzata in virtù di Licenza di Costruzione n. 1281 rilasciata dal Comune di Bari in data 10/12/1973 alla Società ██████████ (fr. All. 3), e di successiva autorizzazione alla variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Bari, in data 20/12/1978, a ██████████

(cfr. All. 4). Il certificato di abitabilità fu ottenuto in data 12/09/1979 (cfr. All. 5).

La parte di villa bifamiliare attualmente oggetto di esecuzione fu venduta dalla Società ██████████ ai coniugi ██████████ per atto a rogito del notaio Ersilio Caggianelli (All. 6).

Dai coniugi ██████████ immobile fu acquistato dall'esecutario ██████████ risulta attualmente accatastato con identificativi foglio 4 particella 445 sub. 11 (All.1).

Il rilievo dell'unità immobiliare di causa, effettuata dal C.T.U. in data 19/09/2003, ha evidenziato, rispetto al progetto legittimato dalla Licenza di costruzione e dall'autorizzazione di variante, difformità consistenti in un aumento di superficie e di volume edificato così come evincibile dall'elaborato grafico comparativo in App.

C Tav. 2.

La stessa planimetria catastale non rispecchia la situazione urbanisticamente legittimata, bensì lo stato dei luoghi attuale comprensivo delle parti abusive nonché, a piano seminterrato, dell'unione con l'omologo piano dell'abitazione attigua acquistato dal marito dell'esecutario ██████████ come risulta dal preliminare di compravendita in All. 8. Di tale porzione acquisita postuma non se ne terrà conto nella

presente valutazione in quanto non oggetto dell'atto di pignoramento che [redacted] la villa nella sua originaria configurazione denunciata all'U.T.E. con scheda protocollata in data 11/09/79 al n. 6829 allegata all'atto di compravendita a favore di [redacted] in All. 7 (cfr. oggetto dell'atto di pignoramento riportato nella certificazione catastale in atti).

Ai fini dell'analisi immobiliare si valuterà l'abitazione nello stato urbanisticamente legittimato dalla variante in corso d'opera della Licenza di Costruzione n. 1281 del 10/12/10 [redacted]

- Stato dei luoghi comprensivo delle opere abusive

La villa bifamiliare di cui l'immobile fa parte, è ubicata alla Via Napoli civ. 378/G in Bari, nella zona periferica della città. L'abitazione si compone di piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, lastrico solare e giardino pertinenziale.

Il piano seminterrato è costituito da un vano d'ingresso, cui si accede tramite rampa, soggiorno, salotto, e bagno. Di successiva acquisizione, come già riferito, è il piano seminterrato dell'abitazione attigua costituito da un ampio vano adibito a sala giochi, un bagno e un ripostiglio.

Il piano rialzato comprende un ampio salotto e un bagno. All'esterno è presente un portico chiuso a veranda sui due lati estremi.

Il primo piano si compone di disimpegno, bagno e tre camere da letto, una delle quali ha accesso ad una veranda di chiusura del balcone. È presente anche un vasto balcone sul prospetto principale.

Il lastrico solare è del tipo a terrazza.

La situazione attuale rilevata dal C. [redacted] riportata nella planimetria quotata in App. C Tav.1.

- Situazione legittimata nella variante al progetto approvato con Licenza di

Costruzione n. 1281 del 10/12/1973

L'immobile oggetto del pignoramento nella situazione di legittimità edilizia è composto da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, lastrico solare e giardino pertinenziale.

Il piano seminterrato è costituito da tre locali destinati a deposito.

Il piano rialzato è costituito da salotto, bagno, balcone e portico.

Il piano primo comprende disimpegno, tre camere da letto, bagno e due balconi.

Le superfici lorde, urbanisticamente legittime, computate nella seguente tabella sono state calcolate come somma delle superfici calpestabili, delle superfici occupate dai muri divisorii interni, delle superfici occupate dai muri perimetrali non confinanti con altre proprietà, del 50% delle superfici occupate dai muri confinanti con altre proprietà.

<u>Destinazione</u>	<u>Superficie lorda</u> (mq)	<u>Coefficienti</u>	<u>Superficie</u> <u>commerc.</u> (mq)
Piano seminterrato	74,39	0,50	37,20
Piano rialzato: abitazione	74,88	1	74,88
Piano rialzato: terrazza e balcone	43,37 + 7,93 = 51,03	0,25	12,76
Primo piano: abitazione	72,28	1	72,28
Primo piano: terrazza e balconi	3,75 + 4,63 + 11,02 = 19,40	0,25	4,85
Lastrico solare: vano tecnico	15,99	0,30	4,80
Lastrico solare	65,60	0,15	9,84
Totale	373,57		216,61

Giardino pertinenziale: 730 mq

E) NOTE: L'immobile è caratterizzato da normali caratteristiche d'esposizione e di luminosità, in zona periferica della città.

Altezza utile interna:

- piano seminterrato 2,65 m;

- piano rialzato 2,96 m;

- piano primo 2,96 m;

%%%%%%%%%

2 CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Strutture portanti verticali: in calcestruzzo armato;

Solai: in latero – cemento armato;

Coperture: lastrico solare del tipo non praticabile, con piano impermeabilizzato con guaina bituminosa;

Pareti esterne: rivestite con piastrelle smaltate;

Pareti interne: in muratura intonacata; cucina e bagni parzialmente rivestiti con piastrelle in ceramica smaltata;

Pavim. interna: prevalentemente in lastre di granito lucidato; al 1° piano in parquet;

Infissi interni: in legno tamburato ovvero in alluminio preverniciato;

Infissi esterni: in alluminio preverniciato con persiane in legno.

Impianto elettrico: sotto traccia a norma di legge.

Impianto idrico: sotto traccia.

Impianto di riscaldamento: autonomo;

Impianto di allarme e di videosorveglianza: presente.

%%%%%%%%%

3 DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE: L'immobile è occupato dal proprietario.

0/0/0/0/0/0/0/0/0

4 TITOLI DI PROPRIETA' e VERIFICA DI CONFORMITA' URBANISTICA

L'unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietà in virtù di acquisto dei coniugi

[REDACTED]

[REDACTED] on atto a rogito del Notaio Ettore Cardinali in data 12.12.1983, trascritto a Bari il 24.12.1983 al n. 40173/33924 (all. 7).

L'immobile in esecuzione è stato costruito in virtù di originaria licenza di costruzione n. 1281 rilasciata dal Comune di Bari in data 10/12/1973 alla Società [REDACTED] con successiva autorizzazione alla variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Bari in data 20/12/1978.

L'immobile è stato reso abitabile con certificato di abitabilità ottenuto in data 12/09/1979.

L'immobile nel suo attuale stato, così come ampiamente già descritto, presenta superfici e volumi edificati abusivamente.

[REDACTED]

5 FORMALITA' (ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI) DELLE QUALI DOVRA' ESSERE ORDINATA LA CANCELLAZIONE DOPO LA VENDITA

Relativamente all'immobile in oggetto, dalla certificazione notarile ipocatastale prodotta in atti a firma del Notaio Adr [REDACTED] relative alle visure effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari nel ventennio antecedente la data del pignoramento immobiliare, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

a) Iscrizione n° 23653/3316 del 16.07.1994

A Favore: Banca di Credito Cooperativo di Grottole, con sede in Grottole; Contro [REDACTED]

IPOTECA in virtù di atto a rogito del Notaio Daniela Auricchio in data 15.07.1994.

b) Iscrizione n° 34943 del 06.11.1995

A Favore: Banca Nazionale delle Comunicazioni;

Contro: [REDACTED]

DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Bari del 19.10.1995.

c) Iscrizione n° 15834 del 31.05.1996

A Favore: Banco di Napoli, con sede in Napoli;

Contro: [REDACTED]

Atto del Tribunale di Bari del 30.05.1996.

d) Iscrizione n° 21760 del 24.07.1996

A Favore: Caripuglia SpA con sede in Bari;

Contro: [REDACTED]

DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Bari del 16.07.1996.

e) Iscrizione n° 21761 del 24.07.1996

A Favore: Caripuglia SpA con sede in Bari;

Contro: [REDACTED]

DECRETO INGIUNTIVO del tribunale di Bari del 16.07.1996.

f) Iscrizione n° 953 del 10.01.1997

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA, con sede in Roma;

Contro: [REDACTED]

RINNOVAZIONE DI IPOTECA iscritta il giorno 11.01.1997

g) Iscrizione n° 7684 del 04.03.1997

A Favore: Banca Popolare di Bari scrL, con sede in Bari;

Contro: [REDACTED]

DECRETO INGIUNTIVO del Tribunale di Bari del 14.06.1996.

h) Trascrizione n° 11595 del 02.04.1997

A Favore: Banca di Credito Cooperativo di Conversano;

Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Atto del tribunale di Bari del 06.11.1996.

i) Trascrizione n° 23401 del 09.07.1997

A Favore: Banca di Credito Cooperativo di Conversano;

Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Atto del tribunale di Bari del 06.11.1996.

l) Trascrizione n° 1547 del 17.01.1998

A Favore: Mediocredito del Sud;

Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bari del 19.12.1997.

m) Trascrizione n° 12681 del 14.04.1999

A Favore: Banca Nazionale del Lavoro SpA – Divisione Credito Fondiario, con sede in Roma;

Contro: [REDACTED]

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE. Atto della Corte di Appello del 24.03.1999.

%%%%%%%%%

6 VALUTAZIONE

La stima dell'unità immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adottando, come parametro tecnico planimetrico, la superficie commerciale. Per ville ubicate nella stessa zona del Comune di Bari, della stessa epoca dell'immobile periziato, di medesime caratteristiche dimensionali, impiantistiche, funzionali, di analogo buono stato generale di conservazione e di analoghe pregevoli finiture interne ed esterne, il più probabile valore di mercato ricavato sulla base dei

prezzi di mercato correnti, sulla base di informazioni assunte presso agenzie immobiliari locali e sulla base di quanto descritto dalla rivista specializzata "Il Consulente Immobiliare" (editore "il sole 24 ore") nonché dal listino ufficiale della Borsa Immobiliare di Bari, è compreso tra gli estremi di €/mq 1.600,00 e €/mq 1.700,00 con un valore medio unitario pari a €/mq 1.650,00.

Il più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare risulta così pari a €/mq 1.650,00x 217 mq \cong € 358.000,00 (trecentocinquantottomila/00).

%%%%%%%%%

7 VALORE INIZIALE INVIM

Legge 28/12/01 n.448 (finanziaria 2002): l'imposta comunale sull'incremento del valore degli immobili, di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26/10/1972 n.643, non è dovuta a decorrere dal 1/1/2002.

RIEPILOGO PER BANDO D'ASTA IMMOBILIARE

Unità abitativa [redacted], alla Via Napoli 378/G composta da piano seminter., piano rialzato, primo piano, lastrico solare, giardino pertinenziale.

- **Numero ed anno della procedura esecutiva:** n. 237/99 RG. Es;
- **Proprietà:** [redacted]

➤ **Descrizione immobile ed ubicazione:** Unità abitativa in villa bifamiliare ubicata in Bari, alla Via Napoli 378/G composta da piano seminterrato, piano rialzato, primo piano, lastrico solare e giardino pertinenziale;

➤ **Consistenza:** L'immobile ha una superficie commerciale di 217 mq con giardino pertinenziale di 730 mq;

➤ **Identificazione catastale:** Originariamente l'unità abitativa fu denunciata all'U.T.E. di Bari con scheda protocollata in data 11/09/79 al n. 6829.

Attualmente presenta i seguenti identificativi catastali: [redacted]

[redacted] 4, particella 445, sub.11, zona censuaria 3, categoria A/7, classe 3, consistenza vani 1, rendita € 2.158,79, Via Napoli n. 378, piano 1 - 2 - S1;

➤ **Conformità edilizia:** l'unità immobiliare è stata costruita in virtù di originaria licenza di costruzione n. 1281 rilasciata dal Comune di Bari in data 10/12/1973 alla Società [redacted] e di successiva autorizzazione alla variante in corso d'opera rilasciata dal Comune di Bari in data 20/12/1978. L'immobile è stato reso abitabile con certificato di abitabilità datato 12/09/1979. **L'immobile nel suo attuale stato presenta superfici e volumi edificati abusivamente.**

PREZZO A BASE D'ASTA: € 358.000,00 (trecentocinquantottomila/00)

Bari, 2 marzo '05

Il C.T.U.

APPENDICE A

Addì 2 settembre '03 il sottoscritto

C.T.U. dr. Ing. Matteo Quagliariello

si è recato presso l'abitazione

dell'esecutore, [REDACTED]

giusto avviso di inizio opera,

periti, per raccomandata del 23/07/03

si è presa visione dell'immobile

consistente in una villa su

tre superfici ed annesso cortile

si è altresì prodotta documentazione

fotografica dell'abitazione; il

C.T.U. aggiorna le operazioni periti,

per consentire il perfezionamento delle

necessarie documentazioni catastali

e comunale per ovvio e contratto

nelle future operazioni di alienazione.

Il C.T.U. fissa il prezzo

delle operazioni periti, per il

19 settembre 2003 10,00 L.C.S.

[REDACTED] Termine la presente operazione

[REDACTED] periti, alle ore 11,00.

Addì 19 settembre '03 Alle ore 10,00

il C.T.U. ha presso le operazioni

periti, presso l'abitazione dell'esecutore

[REDACTED] giusto quanto stabilito

nel precedente verbale di sopralluogo
in presenza di [redacted]
Il C.T.U. ha proseguito con
le operazioni di rilievo fotografico
dell'immobile ed ha prodotto
rilievo metrico dell'intera proprietà.
Le operazioni peritali terminano
alle ore 13,45. L.C.S.

[redacted]
[redacted]