



Tribunale di Bari
Sezione Esecuzione Immobiliare



Relazione del consulente tecnico d'Ufficio



Procedura esecutiva RGE n. 607/2018



Sig.



Giudice Esecutore : Dott.ssa Laura Fazio



Ctu : Ing. Giuseppe Viterbo



Formulazione dei quesiti.....	pag. 3
Premessa.....	pag. 10
Identificazione degli immobili.....	pag. 11
Verifica del certificato notarile	pag. 12
Verifica della legittimità urbanistica	pag. 13
Descrizione analitica degli immobili	pag. 13
Calcolo della superficie commerciale	pag. 38
Procedura di stima degli immobili	pag. 40
Valori finali a base d'asta	pag. 42



Relazione del consulente tecnico d'Ufficio

Procedura esecutiva RGE n. 607/2018
Sig

Conferimento dell'incarico

Il Giudice Dott.ssa Laura Fazio della Sezione Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Bari ha conferito al sottoscritto Ing. Giuseppe Viterbo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 4511 ed all'Albo dei Ctu al n. 1591 con studio in Bari alla Via Pizzoli n° 19, l'incarico di consulente tecnico d'Ufficio per il procedimento in epigrafe.

Il Ctu prestava il giuramento di rito al fine di procedere alla stima del bene pignorato, eseguire i seguenti accertamenti /verifiche e rispondere ai quesiti sotto indicati :

“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelle mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

*Ing. Giuseppe Viterbo Via Pizzoli, 19 70123 Bari
Tel. - Fax 080/521.92.92 e-mail: giuseppegviterbo@tin.it
Pec: giuseppe.viterbo4511@pec.ordingbari.it*

Codice fiscale VTR GPP 60A02 A662E - Partita I.V.A. 04672740729



- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;

oppure:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

□ Se la certificazione dell'iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

□ se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

□ se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E..

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento e alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del Giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad IVA, ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione

IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultima azione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificare l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verificare ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma cinque del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando 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, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a verificare se l'immobile pignorato sia gravato da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero se il diritto sull'immobile pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

10) determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli

adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto nella misura forfettaria del 15%, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute; qualora l'immobile sia abusivo e l'abuso non sia sanabile, stabilisca quale prezzo base il suo valore d'uso ovvero utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di abbattimento (v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 dpr n. 380/2001);

11) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità, il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.

12) ad accertare lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre 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, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore

pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

13) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

14) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

15) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

16) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita.

17) ad allegare altresì la check list (il cui modulo è reperibile sul sito del Tribunale) dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip.

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviargli copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata come segue, ai sensi dell'articolo 569 c.p.c., a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Al fine di consentire all'esperto lo svolgimento dell'incarico autorizza l'esperto stimatore a: a) accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione i limiti di cui alla legge 31.12.96 n. 675 sulla "Tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali";

b) richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato.

Premessa

La seguente relazione è il risultato di n. 1 accurato sopralluogo eseguito presso gli immobili oggetto del pignoramento anche alla presenza del professionista nominato custode dell'immobile Avv. Giuseppina Ostuni, previa comunicazione e/ accordi con le parti, valutazioni tecniche/ economiche, di un'indagine di mercato svolta al fine della relativa stima e dei necessari accertamenti compiuti presso i competenti uffici quali il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Bari, Conservatoria dei Registri Immobiliari ed Agenzia delle Entrate di Bari, Archivio di Stato ed Ufficio Tecnico del Comune di Bari .

Gli immobili oggetto del pignoramento consistono in n.2 appartamenti accatastati come tali oltre al sovrastante lastrico solare costituenti una palazzina ubicata in Carbonara di Bari alla Via Padova n. 80 angolo Via Loquercio, nelle immediate vicinanze del ben noto Ospedale Di Venere; in considerazione del gran numero dei quesiti e delle informazioni richieste, il Ctu ha cercato nella presente unica relazione, di raggruppare tutte le relative risposte in maniera lineare ed organica a seconda della loro tipologia e di fornire un quadro completo nei suoi vari aspetti.

1. Identificazione degli immobili pignorati

Gli immobili oggetto di valutazione, indicati agli atti ed identificati con assoluta certezza dal Ctu, consistono in 2 appartamenti di cui n. 1 al piano rialzato e l'altro al seminterrato, quest'ultimo molto meno appetibile rispetto a quello del piano rialzato oltre al sovrastante lastrico solare costituenti un'unica ed autonoma palazzina costruita sulla particella n. 3457 del foglio di mappa n. 23 A11 con ingresso principale dalla Via Padova n. 80 Carbonara di Bari (cfr. All. n. 1 e n. 2 Stralcio di mappa catastale e visura storica Catasto terreni della particella)

n. 1 Appartamento al piano rialzato

Foglio n. 23 part. 3457 sub 1 Categoria A/3 piano rialzato (cfr all. n.3 / visura storica catastale con annessa planimetria catastale scala 1: 200)

Rendita catastale : € 529,37

n. 1 Appartamento al piano seminterrato

Foglio n. 23 part. 3457 sub 2 Categoria A/3 piano seminterrato (cfr all. n.4 / visura storica catastale con annessa planimetria catastale scala 1: 200)

Rendita catastale : € 387,34

Foglio n. 23 part. 3457 sub 3 Categoria Lastrico solare (cfr all. n.5 / visura storica catastale con annessa planimetria catastale scala 1: 200)

Rendita catastale : /

2. Certificazione notarile prodotta dal creditore procedente

Il Ctu ha verificato la consistenza del certificato notarile disponibile agli atti d'Ufficio e prodotto dal Notaio Dott.ssa Ottavia Spaziante su richiesta del Creditore procedente che ripercorre il ventennio anteriore alla data del pignoramento trascritto il 19/09/2018 ai nn. 41199 Reg. Gen. e n.29814 Reg. Part, inerente il suddetto immobile a favore del Sig. _____ e contro

il Sig. _____ che risulta essere completa ed esaustiva, ripercorrendo lo stato di appartenenza e le formalità relative agli stessi immobili allegata e parte integrante della presente relazione per ogni evenienza ed utilità (all. n. 6).

Inoltre, alla data del **04.02.2020** in base alle verifiche eseguite dal Ctu presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari, NON si segnalano altre iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli a carico degli immobili de quo oltre a quelle già note e/o successive all'emissione della stessa certificazione notarile (all. n.7).

2.1 Formalità pregiudizievoli alla vendita

Nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, secondo quanto indicato sulla certificazione notarile elaborata dal Dott.ssa Ottavia Spaziante , allegata e parte integrante della presente relazione (All. n.6), NON sussistono altre formalità pregiudizievoli alla vendita degli immobili oltre chiaramente al suddetto pignoramento immobiliare.

3. Provenienza dell' immobile nel ventennio anteriore

Il ctu informa che l'immobile, come sopra descritto, è giunto al sig. _____ per la quota indivisa di proprietà pari a **7/36** in seguito alla scomparsa ed apertura di successione sia della madre Sig.ra _____, trascritta a Bari ai nn. 28943 e 22371 il 30.07.1991 presso la conservatoria dei Registri immobiliari di Bari (cfr.all. n.8) e sia del padre Sig. _____ con successione NON trascritta presso la Conservatoria di Bari ma ricevuta dal ctu direttamente dall'Agenzia delle Entrate (all. n.9).

3.1 Atri comproprietari degli immobili indivisi

Gli immobili oggetto di valutazione, indivisi, sono di comproprietà tra i Sigg. _____ nato in _____ nata in _____ il _____ secondo _____ quanto indicato sulle visure catastali e la dichiarazione di successione.

4. Stato di possesso degli immobili

Gli immobili al momento del sopralluogo NON erano abitati e/o utilizzati da alcuno, a parte alcuni ambienti dell'appartamento del piano rialzato e del piano seminterrato adibiti a deposito di mobilio ed arredi vari, come si evince dalle foto seguenti.

5. Legittimità urbanistica degli immobili

Il ctu ing. _____ al fine di verificare la legittimità urbanistica del suddetto immobile, sito in Carbonara di Bari, stante la vetustà dell'immobile ante 1967, si è recato presso l'Archivio di Stato di Bari (ex Macello Comunale). In base alle verifiche eseguite dal ctu, presso il suddetto competente Ufficio, si può sostenere con ragionevole certezza che:

- Gli immobili sono stati costruiti con licenza di costruzione rilasciata ab origine il 20.02.1960 oltre a quella del 12.07.1960 rilasciata ai Sigg. _____ (all. n.10);
- La denuncia di nuova opera presentata dai suddetti signori al Comune di Bari in data 21.08.1959, prevedeva la costruzione di una casa per abitazione a piano seminterrato e piano rialzato con n. 1 appartamenti (all. n.11)

6. Descrizione analitica dell'intera palazzina con i 3 subalterni

Lo scrivente ctu Giuseppe Viterbo, ha eseguito un accurato sopralluogo all'interno degli immobili oggetto di valutazione, alla presenza del Custode dell'immobile Avv. Giuseppina Ostuni e del sig. _____

rilevando una sostanziale conformità tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato dal Comune di Bari, a parte una lieve difformità al piano seminterrato e di cui si argomenterà nel seguito.

6.1 Modalità di accesso nell'immobile

L'ingresso nei due immobili caratterizzati dai sub n. 1 e n. 2 puo' avvenire sia dalla Via Padova n. 80 ove è ubicato il portone di ingresso principale che dalla strada perpendicolare Via Loquercio, essendo la palazzina costituita dai n. 3 subalterni ad angolo tra le suddette strade, come si evince dalle varie e seguenti fotografie.

Documentazione fotografica della palazzina costituita dai n. 3 sub alterni oggetto di valutazione.



Foto n.1



Foto n.2 Vista dell'immobile dalla Via Padova con segni di degrado sulla parte esterna del parapetto e cancello di ingresso (freccia nera) dal civico n.80



Foto n 3 Ingresso negli immobili dalla Via Loquercio





Foto n. 4 Cortile interno con degrado della parete di confine con l'altra proprietà e altra modalità di accesso nell'immobile attraverso una porta finestra indicata con la freccia nera sulla sx.



Foto n.5 Cortile interno con degrado della parete di confine con l'altra proprietà.





Foto n. 6 Parete del muro di confine con la tubazione del gas

Si evidenzia la necessità di eseguire un intervento di ristrutturazione lungo tutta la parete / muro di divisione con altra proprietà, con accesso dall'ingresso di Via Loquercio.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 7 e n.8 Vista del cortile / area verde prospiciente Via Loquercio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Appartamento Piano rialzato Foglio n. 23 part. 3464 sub 1

L'ingresso principale nell'appartamento al piano rialzato avviene dal civico n. 80 di Via Padova, Carbonara di Bari all'interno della palazzina che in ragione dell'unico piano fuori terra e della vetusta, NON prevede un impianto elevatore e/o ascensore.

Ora, dall'androne portone, si può accedere sia all'appartamento del piano rialzato che a quello del piano seminterrato attraverso una scala in muratura posta sulla sinistra, come si evince dalla seguente foto n.9



Foto n. 9

La distribuzione degli ambienti è sostanzialmente conforme alla planimetria catastale (all. n. 3) ed a quella riportata sul progetto autorizzato dal Comune di Bari (cfr. all. n.12), con un corridoio principale dal quale si dipartono i vari ambienti.





Foto n.10 Corridoio principale



Foto n.11 Cucina con caminetto





ASTE GIUDIZIARIE Foto n.12

L'appartamento si presenta in discrete condizioni con finiture di media qualità, pavimentazione in gres, serramenti in legno, pareti piastrellate sia per il bagno che per la cucina; l'altezza utile netta dei vari ambienti è pari a circa 2.70 m con murature portanti in tufo secondo la tecnica dell'epoca.

Impianto di riscaldamento autonomo

L'impianto di riscaldamento degli ambienti con produzione di acqua calda sanitaria si ottiene con una caldaia murale a gas metano, installata sul balcone della cucina, certamente da sostituire considerata la sua vetustà e radiatori in ghisa.

Impianto elettrico

L'impianto elettrico con partenza dal contatore nel vano scale NON è certamente a norma in ragione della vetustà dello stesso impianto.

L'impianto idrico fognario è costituito da tubazioni sottotraccia di materiale e con modalità che non è stato possibile identificare.





Foto n.13



Foto n.14





Foto n.15



Foto n.16



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 18 Unico bagno con la finestra prospiciente il cortile

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano seminterrato Foglio n. 23 part. 3464 sub 2

Il piano seminterrato prevede un accesso frontale rispetto al vano scale nell'immobile vero e proprio e/o predominante ed un accesso dedicato nell'unico ambiente n. 4 attraverso l'impiego di una nuova porta, ubicata sul lato destro della scala.

Tale difformità rispetto alle planimetrie allegate è stata riportata sulla planimetria catastale e nel caso di conservazione di tale situazione richiederebbe un frazionamento del subalterno n. 2 ed una scia in sanatoria al comune di Bari , con il pagamento delle relative spese tecniche e sanzioni per la relativa regolarizzazione.

E' altresì importante evidenziare che nel progetto edilizio autorizzato dal Comune di Bari (all. n.12) sulla relativa planimetria, NON è indicata la destinazione d'uso dei vari ambienti a differenza di quanto avviene sulla planimetria del piano rialzato mentre nella "denuncia di nuova opera" presentata illo tempore dai costruttori / inziali proprietari (all. n.11), è riportata la dizione " n. 1 appartamenti " cioè quello al piano rialzato; anche per tale motivo il valore di tale sub alterno sarà necessariamente inferiore a quello del piano rialzato, riservandosi il ctu di informare l'Ufficio circa il ritrovamento del certificato di agibilità dell'intera palazzina non disponibile presso l'Archivio di Stato ed essendoci delle ricerche in corso presso il Comune di Bari.

Le condizioni di tale immobile sono discrete , con finiture assolutamente ordinarie, pavimentato con lastre in gres ed è dotato di un bagno ed una cucina con attacchi idrici , senza impianto gas e riscaldamento.

I vari ambienti sono caratterizzati da ampie finestre e/o punti luce ed areazione ubicati nella parte superiore degli stessi ambienti, prospicienti il cortile e sul prospetto opposto sulla zona di ingresso , Via Padova, protette da griglie metalliche.

E' importante evidenziare che nel cucinino (foto n.26) e nel bagno (foto n.31) NON è presente un pozzetto e/o impianto di sollevamento dei liquami e/o acque

sporche; tale circostanza sta a significare che allo stato attuale lo scarico avviene in un illegale pozzo nero e che dovrà essere realizzato un impianto di sollevamento dei liquami con pompa sommergibile e collegamento al collettore fognario cittadino attraverso una condotta fognaria di collegamento del diametro di 110 mm circa che dovrà essere necessariamente interrata al di sotto del piano di calpestio del cortile costituente una pertinenza dell'appartamento del piano rialzato, riservandosi il ctu di informare l'Ufficio nel caso in cui gli scarichi fognari dell'appartamento del piano rialzo non siano collegati al collettore fognario cittadino ; l'altezza utile netta dei vari ambienti è intorno a 2.70 m.

Inoltre, si evidenzia che l'ambiente n. 1 della planimetria catastale (foto n.27) è interessato da fenomeni di infiltrazioni di acque e/o umidità di risalita dal terreno circostante.

L'impianto elettrico con contatore dedicato ubicato nel vano scale, stante la vetustà dell'immobile NON è a norma ed occorrerà procedere all'adeguamento alla vigente normativa.



Foto n.19



ASTE
GIUDIZIARIE® Foto n.20



Foto n.21



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE Foto n.22
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n.23 e n.24



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® Foto n.25 e n.26

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n. 27 Tracce di Fenomeni di infiltrazioni di acqua



Foto n. 28



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16/03/2019 16:14

ASTE
GIUDIZIARIE® Foto n.29

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

16/03/2019 16:14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n.30

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Foto n.31 e .32



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Foto n.33

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Foto n. 34 Vano scale in corrispondenza del terrazzo con fenomeni infiltrativi

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Lastrico solare Foglio n. 23 part. 3464 sub 2

Il lastrico solare della superficie utile netta di circa 88,00 mq si presenta in precarie condizioni e necessita di un intervento urgente di sostituzione della guaina di impermeabilizzazione, ristrutturazione dei parapetti e del torrino vano scale, come si evince dalle seguenti foto.

E' altresì evidente che l'eventuale vendita del lastrico solare, pur svolgendo il ruolo di copertura dell'intera palazzina sia associata / contestuale a quella quantomeno del piano rialzato onde evitare che altri proprietari possano trascurare e/o ritardare la necessaria e totale urgente ristrutturazione.



Foto n.35 Fenomeni di infiltrazioni di acque sulle pareti del vano scale di collegamento tra il piano rialzato ed il lastrico solare.





Foto n. 36 Precarie condizioni del lastrico solare e dei parapetti



Foto n.37 Precarie condizioni del lastrico solare





Foto n.38 Precarie condizioni del lastrico solare e della guaina



Foto n.39 Torrino del vano scale al livello del lastrico solare





9.1 Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento al piano rialzato sub 1

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili e nel ns. caso circa 82,00 mq ;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e pareti esterne circa 3,00 mq ;

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale, risulta essere di circa 93.50 mq, considerando la circostanza che l'incidenza delle pareti esterne NON può essere superiore al 10% della somma di a) + b).

9.2 Area esterna pertinenziale

L'area esterna pertinenziale è costituita in parte da un'area verde/ aiuola posta sulla sinistra rispetto all'ingresso su Via Padova ed in parte pavimentata con una maggiore superficie proprio nella zona prospiciente la Via Loquercio.

La superficie complessiva di tale area, in base alle misurazioni eseguite dal ctu è intorno a **121,00 mq** ed è tale sia per la limitata entità che per la sua geometria da NON poter essere divisa in maniera appetibile per es. tra i n. 2 subalterni rappresentati dai n. 2 immobili al piano rialzato, anche per ragioni di privacy legate al fatto che l'appartamento al piano rialzato ha delle finestre che si affacciano e/o prospicienti i vari lati dell'area esterna.

Pertanto, ai fini del calcolo della superficie commerciale, a parere del ctu sarebbe opportuno associare tale area esterna all'appartamento del piano rialzato con la solita incidenza del 10% ai fini dell'area commerciale che pertanto diventa in toto pari a $93,50 + 12,10$ mq e quindi **105,60 mq**.

Tale circostanza opportuna, tuttavia instaura l'inevitabile servitù di passaggio per la limitata superficie che consente l'accesso nel sub 2 ubicato al piano seminterrato e con ingresso dal civico n. 80 se alienato ad un acquirente diverso da quello del piano rialzato.

9.3 Calcolo della superficie commerciale dell'appartamento al piano seminterrato sub 2

Il ctu ha eseguito il calcolo della superficie commerciale dell'immobile riferendosi all'importante norma UNI 10750/ 2005 ed al DPR n. 138/98 in base ai quali, il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i seguenti criteri :

- a) 100% delle superfici calpestabili e nel ns. caso circa 82,00 mq ;
- b) 100% delle superfici delle pareti divisorie interne e pareti esterne circa 3,00 mq ;

Pertanto, nel caso in esame, la superficie commerciale, risulta essere di circa 93.50 mq, pari a quella del piano rialzato, considerando la circostanza che

l'incidenza delle pareti esterne NON può essere superiore al 10% della somma di a) + b).

Indivisibilità degli immobili ai fini della formazione/ individuazione della quota di proprietà oggetto del pignoramento

Gli immobili oggetto del pignoramento, in ragione della limitata superficie di ciascun appartamento, delle caratteristiche tecniche, delle modalità di accesso risultano essere NON comodamente divisibili in maniera tale da NON poter ricavare la quota pari a $\frac{7}{36}$, di proprietà del sig. e

corrispondente al valore di una parte dei suddetti immobili; la stessa quota $\frac{7}{36}$ difficilmente sarebbe appetibile ad un soggetto / società diverso dagli altri comproprietari dei sopra citati immobili per evidenti ragioni.

10.Procedura di stima degli immobili citati nell'atto di pignoramento

Il Ctu ha svolto in loco un'indagine capillare di mercato al fine di stimare il valore dell'immobile in oggetto contattando anche i principali operatori del settore di Carbonara di Bari, oltrechè verificando le valutazioni indicate sul Bollettino Ufficiale dell'Agenzia delle Entrate.

Durante la fase di valutazione sono stati considerati i molti parametri in gioco, tra cui :

Fattori intrinseci

- esposizione ;
- le rifiniture e stato di conservazione ;
- la grandezza del locale rispetto all'uso consentito ;
- la distribuzione dei locali e la sufficienza dei servizi interni;
- l'estetica;
- quota di edificazione dell'immobile ;
- anno di costruzione e regolarità urbanistica ;
- la rispondenza allo scopo per cui è stato costruito.

Fattori estrinseci

- salubrità dei luoghi ;

- l'ubicazione del fabbricato rispetto alle strade, al mercato, al centro abitato;
- l'efficienza dei servizi pubblici che servono la zona;
- le condizioni politiche /sociali del momento;
- grave crisi economica del momento che comporta una consistente riduzione dei valori di mercato.

Il valore di mercato deve rientrare nei limiti imposti della legge economica della domanda e offerta, cioè deve più o meno coincidere con la somma di denaro realizzabile in una libera compravendita del bene in esame.

Per stabilire il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato opportuno anche confrontarli con altri di simili caratteristiche e appetibilità dei quali si conoscono i valori di mercato.

In base ai suddetti, parametri/ fattori si ritiene di poter affermare che i più probabile valore medio di mercato dell' immobile oggetto di valutazione sia:

Foglio n.23 particella 3457 sub 1 con l'intera area esterna

Valore di mercato = € **126.720,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € 1.200,00 / mq x 105,60 mq .

Foglio n.23 particella 3457 sub 2

Valore di mercato = € **65.500,00 (con lieve arrotondamento)** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € 700,00 / mq .

Foglio n.23 particella 3457 sub 3 Lastrico solare

Valore di mercato = € **7.040,00** corrispondente ad una congrua e media valutazione di € 80,00 / mq.

Il ctu ha indicato il possibile valore di mercato di ciascun immobile e/o sub alterno ma ritiene decisamente, per le ragioni sopra esposte che l'immobile sia più appetibile nella sua intera consistenza , anche perché il bagno ed eventuali altre utenze idriche del piano seminterrato, allo stato attuale non sono collegati ad un impianto di sollevamento (volgarmente pompa) che devono spingere gli stessi liquami nel collettore fognario cittadino corrente all'esterno della

palazzina e la cui condotta deve essere interrata al di sotto della pavimentazione del cortile che è parte integrante dell'immobile al piano rialzato.

Il possibile valore di mercato dell'intera palazzina, costituita dai n. 3 subalterni sopra citati, è pari a :

€ 199.000,260

11. Valore finale a base d'asta

I suddetti probabile valori di mercato degli immobili, nel caso di vendita all'asta, con l'abbattimento del 15% imposto dall'Ufficio per vizi occulti e/o altro comportano i seguenti valore iniziale minimi a base d'asta:

Foglio n.23 particella 3457 sub 1 con annessa area esterna

Valore = € 107.712,00

Foglio n.23 particella 3457 sub 2

Valore = € 55.675,00

Foglio n.23 particella 3457 sub 3

Valore = € 5.984,00

Lotto UNICO

E' altresì evidente che nel caso di vendita all'asta dell'intera palazzina, costituita cioè dai n. 3 subalterni n. 1,2,3 oltre all'area esterna pertinenziale, che a parere del ctu resta la soluzione migliore e/o più logica, l'importo a base d'asta, già decurtata del 15% per quanto imposto dall'Ufficio :

€ 169.400,00 (con lieve arrotondamento)

La quota di proprietà del sig. _____ corrisponderebbe a 7/36 pari del suddetto importo a base d'asta e corrispondente ad € 32.940,00.

Lotto n.1

Foglio n.23 particella 3457 sub 1 e sub 3

Un'altra possibile soluzione nella vendita degli immobili, potrebbe essere rappresentata dalla vendita del piano rialzato con annessa area esterna totale e sovrastante lastrico solare che necessita di un intervento urgente di

ristrutturazione che debba prevedere la rimozione e rifacimento dell'attuale guaina di impermeabilizzazione e della ristrutturazione dei parapetti, quindi dei subalterni n. 1 e n. 3, GIA' con decurtazione del 15% imposto dall'Ufficio

€ 113.700,00 (con lieve arrotondamento)

La quota di proprietà del sig. _____ corrisponderebbe a 7/36 pari del suddetto importo e pari € 22.100,00.

Lotto n. 2

Foglio n.23 particella 3457 sub 2 Piano seminterrato

Valore di mercato = € 55.700,00 (con lieve arrotondamento)

La quota di proprietà del sig. _____ corrisponderebbe a 7/36 pari del suddetto importo e pari € 10.900,00.

Stato civile e/o Convenzioni matrimoniali

In merito alla richiesta delle convenzioni matrimoniali e provvedimenti di eventuale assegnazione dell'immobile, il Ctu La informa che il sig.

è coniugato dal 16.06.1990 con la signora _____ in regime

di separazione dei beni, secondo quanto indicato sull'estratto di matrimonio acquisito dal ctu presso il Comune di Valenzano (all. n.13); inoltre, si informa che c/o il Tribunale di Bari in data 13.03. 2015 è stata pronunciata la separazione giudiziale tra i coniugi.

Eventuale diritto di usufrutto

Nelle dichiarazioni di successione sopra citate, NON viene assolutamente citato alcun diritto di usufrutto e che pertanto NON ha alcun tipo di influenza sul relativo valore degli immobili.

Oneri a carico della procedura e/o acquirente

Non si ravvedono particolari oneri a carico della procedura, oltre a quelli già noti di rito e/o indicati.

Oneri a carico dell'acquirente e/o futuro proprietario

Gli ULTERIORI oneri a carico dell'eventuale acquirente e/o futuro proprietario consistiranno essenzialmente nelle opere di ristrutturazione e regolarizzazione del piano seminterrato ,anche a livello di regolarizzazione urbanistica presso il Comune per l'apertura della porta di cui sopra e planimetria catastale, lastrico solare, parapetti, etc. e della parte impiantistica in generale .

Formalità trascrizioni / iscrizioni

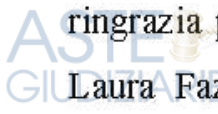
Le formalità (trascrizioni ed iscrizioni) saranno cancellate , dopo la vendita su ordine della Autorità Giudiziaria.

La seguente relazione è composta da n. 45 pagine oltre alla seguente documentazione:

- All. n. 1: Stralcio di mappa catastale della zona della particella n. 3457 del foglio di mappa n. 23, Bari Carbonara ;
- All. n. 2 Visura storica della particella n. 3457 del foglio di mappa n. 23 Catasto Terreni;
- All. n.3 : Visura storica e planimetria catastali della particella n.3457 Foglio di mappa n.23 sub 1;
- All. n.4 : Visura storica e planimetria catastali della particella n.3457 Foglio di mappa n.23 sub 2;
- All. n.5 : Visura storica catastale e planimetria del ctu della particella n.3457 Foglio di mappa n.23 sub 3;
- All. n. 6 Certificazione notarile per conto del Creditore precedente;
- All. n.7 : Ispezione ipotecaria aggiornata alla data del 04.02.2020;
- All.n.8 : Nota di trascrizione della dichiarazione di successione signora
- All.n.9 : Dichiarazione di successione del sig.



- All. n. 10 : Licenze di costruzione del 20 febbraio 1960 e 12/7/1960 ;
- All. n.11 : Denuncia di nuova opera ;
- All. n. 12 : Progetto allegato alla licenza del 20.02.1960 ;
- All.n. 13 : Estratto di matrimonio dei sigg.
- All n. 14 : Consulenza tecnica senza le generalità del debitore;
- n. 2 Verbali di operazioni peritali;



Ritenendo di aver fornito con il massimo impegno ed obiettività degli elementi utili al Giudizio nel solo ed esclusivo interesse della Giustizia, il Ctu La ringrazia per la fiducia riposta e resta a disposizione del Sig. Giudice Dott.ssa Laura Fazio e delle parti per fornire eventuali chiarimenti ed il massimo ausilio tecnico che si riterranno utili.

Bari,30 /01/2020



Con Osservanza
ctu ing. Giuseppe Viterbo

