

Esecuzione n. n. 2/2023R.G.E.

G.E. : dott. Marina CAVALLO

contro:

promossa da: Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede legale in Roma al Viale Altiero Spinelli, 30.

**R E L A Z I O N E**  
**DI CONSULENZA TECNICA**

Il sottoscritto Ing. Michele PASCAE con studio in Cassano delle Murge alla Via P.A: Centrullo, 45 in data 12-06-2003 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U. per rispondere ai seguenti quesiti:

- A) in primo luogo, al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, co. 2, c.p.c., segnalando immediatamente al GE quella mancante o inidonea.

All'uopo il sottoscritto fa presente che :

- è stata depositata la certificazione notarile sostitutiva per tutti gli immobili pignorati,
- vi è la continuità delle trascrizioni ultraventennali,
- sono stati richiesti gli estratti catastali attuali e storici che si allegano alla presente (Allegato A);
- sono state richieste le planimetrie catastali attuali degli immobili che si allegano alla presente sotto la lettera B;
- da un accesso avvenuto presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Acquaviva delle Fonti avvenuto in data 20-11-2023 risultano ancora coniugati. Dallo stesso ufficio non è stato possibile desumere il regime poiché il matrimonio è avvenuto in data e la trascrizione presso il Comune di Acquaviva non riporta alcuna annotazione al riguardo come da certificazione rilasciatami in data odierna.

B) IDENTIFICAZIONE DEI BENI

*I beni oggetto di procedura esecutiva sono 2 ed in particolare:*

**Un Appartamento** posto al quarto Piano su piano terra in Acquaviva delle Fonti alla Via Vincenzo Pepe, 73 con locale deposito sul lastrico solare e con posto auto all'interrato catastalmente così individuati:

- Appartamento Foglio 46 particella 4041 sub. 13 Via Vincenzo Pepe 73, piano 4, Cat. A/3 classe 3° vani 5 R.C. Superficie catastale 94 mq . Escluse aree scoperte 89 mq.



- Locale deposito: Foglio 46 particella 4041 sub. 17, piano 5, categoria C2, classe 3, consistenza mq. 5 R.C. 18,33 €.

- Posto auto : Foglio 46 particella 4041 sub. 24 Via Vincenzo Pepe n. 77 , piano S1, interno 7, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 12 R.C. € 40,49.

Intestatari attuali dei tre subalterni:

**Un locale laboratorio** al seminterrato in Acquaviva alla Via Europa così identificato:

- Foglio 46 particella 6024 sub 396, viale Europa n. 25 piano T categoria C/3 classe 5, consistenza 69 mq R.C. € 355,99.

Intestatari attuali:

Tutte planimetrie catastali rappresentano in maniera fedele lo stato dei luoghi e quindi non hanno bisogno di aggiornamento come previsto dalle vigenti norme.

L'appartamento è pervenuto al sig. \_\_\_\_\_ per \_\_\_\_\_ in virtù di atto di donazione per notaio Alberto D'Abbicco repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ e per l'ulteriore quarto per atto di compravendita per notaio D'Abbicco di Acquaviva delle fonti repertorio \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_; mentre la quota relativa ad \_\_\_\_\_ è pervenuta alla signora \_\_\_\_\_ con il medesimo atto.

Il locale deposito è pervenuto ai signori \_\_\_\_\_ in virtù di atto di compravendita del \_\_\_\_\_ per notaio Francesco Petrerà, repertorio \_\_\_\_\_. Va rilevato che nello stesso è riportato il subalterno n. 24 con e la destinazione catastale C1 originaria e l'indicazione della strada di Via Einaudi in luogo di viale Europa.

Tutto l'edificio di cui fa parte l'Appartamento è stato realizzato con Licenza edilizia n. 137 rilasciata dal Sindaco del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 5-04-1968; detto fabbricato è stato dichiarato abitabile dal Sindaco del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 5-11-1970 e per alcune opere difformi a detta Licenza è stata rilasciata Concessione edilizia in Sanatoria sempre dal Comune di Acquaviva delle Fonti in data 13-12-1989 pratica n. 1314/C e che per la chiusura del balcone retrostante a veranda è stata rilasciata dal Comune di Acquaviva delle Fonti PdC in Sanatoria in data 14-04-2006 n. 360/04/C .

Tutto il complesso di cui fa parte il locale laboratorio è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 298/78 del 30-03-1983 (volturata in favore della società dante causa al sig. Rossi Amilcare giusta determina del Sindaco del Comune di Acquaviva delle Fonti in data 25-07-1984) e successive Concessioni edilizie in variante n. 33/85 (Pratica n. 47/85) del 7 Maggio 1985 e n. 312/N del 17-05-1987 tutte rilasciate dal Comune di Acquaviva delle Fonti.

Lo stesso immobile fu dichiarato agibile dal medesimo Comune in data 13-10-1987 giusta Autorizzazione n.15 di Reg., successivamente è stato oggetto di cambio di destinazione d'uso a locale commerciale giusta C.E. n. 65-91 (Pratica n. 81) del 23-11-1991 e nuovamente dichiarato agibile da detto Comune in data 27-02-1992, giusta autorizzazione n. 381 di registro.

La destinazione è stata ulteriormente modificata da Locale Commerciale a Locale deposito modificata a seguito di ristrutturazione edilizia pratica di variazione del 4-12-1991 pratica 4869.1/1991 e l'indicazione della strada è avvenuta a seguito della variazione toponomastica eseguita

d'ufficio in data 12-01-2021 n. 6367.1/2021.

Al momento tutti e due i bani risultano conformi dal punto di vista Urbanistico e quindi non necessitano di alcuna richiesta di titolo abilitativo in Sanatoria.

### C. DESCRIZIONE DEI BENI:

- L'appartamento fa parte di un complesso edilizio realizzato alla fine degli anni 60 del secolo scorso. Lo stesso si compone di un piano interrato adibito a posti auto il cui accesso avviene dalla medesima Via Vincenzo pepe dal civico n. 77 (foto 5 dell'allegato C); di un piano adito ad uffici e 4 piani sovrastanti, tutti adibiti ad abitazioni (foto 1-4 Allegato C). Alle abitazioni si accede per il tramite di portone posto al n. 73 di Via Vincenzo Pepe, un androne ed un vano scala con relativo ascensore.

Va rilevato che Via Vincenzo Pepe è posta in zona semicentrale dell'abitato di Acquaviva delle Fonti, a circa 450 m dalla casa Comunale, ben servita sia da locali commerciali che dalle scuole primarie .

All'appartamento si accede in maniera frontale arrivando dalle scale sul ballatoio e si compone di un soggiorno, due stanze da letto, un bagno ed una cucina. Gli stessi sono distribuiti da un lungo corridoio alla cui parte terminale è stato ricavato un ripostiglio.

Lo stesso appartamento è servito da due ampi balconi di cui il primo è prospiciente via Vincenzo Pepe, mentre il secondo è prospiciente un cortile interno.

Quest'ultimo al momento del sopralluogo risultava completamente chiuso da una vetrata e alle due parti terminali dello stesso (foto 23-24) sono stati ricavati una piccola cucina, ed un piccolo ripostiglio. (foto 5).

Dal punto di vista dimensionale la consistenza dei singoli vani è quella riportata nella tabella che segue:

Vano	B	L	Prodotto
Letto	3,75	2,80	10,50 mq
Letto	4,30	3,95	16,99 mq
Ripostiglio	1,05	1,50	1,58 mq
Bagno	3,75	1,40	5,25 mq
Soggiorno	3,96	4,05	16,04 mq
Cucina	3,75	4,10	15,38 mq
Ingresso	1,25	2,05	2,56 mq
Corridoio	1,05	4,05	4,25 mq
Corridoio	1,05	3,08	3,23 mq
			<b>75,77 mq</b>
Vano	B	L	Prodotto
Balcone	0,80	8,00	6,40 mq
Veranda post	1,50	5,70	8,55 mq
Rip. Su veranda	1,35	0,80	1,08 mq
Cucina su veranda	1,35	1,35	1,82 mq
			<b>17,85 mq</b>

L'appartamento è stato realizzato alla fine degli anni 60 del secolo scorso e non ha subito alcuna ristrutturazione importante. Tutti gli impianti, i pavimenti, le porte e tutte le altre opere di finitura sono quelli originari, ad eccezione e bagno che ha subito successivamente un rifacimento. Lo stato dell'immobile è rilevabile anche dalla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegato C).

Costituisce pertinenza dell'appartamento un vano accessorio posto al 5 piano della superficie di circa 5 mq; allo stesso si accede direttamente dal lastrico solare, per il tramite di una porta di acciaio. Il locale risulta intonacato e con pavimento cementizio (foto 27-28).

Altra pertinenza dello stesso appartamento è un posto macchina all'interrato della superficie di circa 12 mq; lo stesso di facile individuazione in loco anche se non ha alcun segno di identificazione sulla pavimentazione. Lo stato del piano interrato è facilmente individuato nella documentazione fotografica allegata (foto 32 e 33). Va rilevato che al piano interrato si accede per il tramite di un'ampia rampa di pendenza accettabile e comunque inferiore al 20%.

Tutto l'immobile al momento si presenta in condizioni mediocri.

- Il locale laboratorio si trova al piano seminterrato di un complesso residenziale posto tra le Vie Meucci, Einaudi ed Europa.

All'immobile si accede per il tramite di un camminamento posto a quota a circa -1 metro dalla quota di Via Europa. Quest'ultima è una strada periferica dell'abitato di Acquaviva

delle Fonti, posta a circa 700 metri dal Comune e prospiciente la ferrovia come rilevabile dall'immagine sottoriportata. La zona non è dotata di alcun servizio primario né di alcun edificio scolastico.





Tutto il complesso è stato realizzato alla fine del secolo scorso.

Il laboratorio si compone di un ampio vano di ingresso arredato con 2 scrivanie, un grande locale laboratorio utilizzato per la realizzazione di protesi dentarie, un ulteriore vano utilizzato per lavorazioni particolarmente polverose, un bagno con antibagno ed un locale tecnico, in cui sono allocate delle apparecchiature di servizio (compressore).

Dal punto di vista metrico i locali hanno le dimensioni riassunte nella tabella sottoriportata:

Vano	B	L	Prodotto
Ingresso	4,69	3,36	15,76 mq
Laboratorio	4,68	5,95	27,85 mq
Laboratorio	4,67	1,95	9,11 mq
Antibagno	2,03	1,44	2,92 mq
Bagno	1,43	1,44	2,06 mq
Deposito	1,43	1,98	2,83 mq
			<b>60,52 mq</b>

Tutto l'immobile risulta pavimentato con pavimentazione ceramica di grande formato (40\*40), intonacato e pitturato con pittura bianca, impianto elettrico sottotraccia con quadro elettrico in cui sono evidenti gli interruttori di protezione delle varie linee (fot. 22 allegato D), impianto luce di emergenze e aria condizionata. Gli infissi storni sono in anticorodal, mentre le porte interne sono tamburate e laccate bianco. Lo stato



dell'immobile è anche rappresentato dalla documentazione fotografica allegata alla presente (Allegato D).

Al momento del sopralluogo il locale si presentava in discrete condizioni manutentive ma con evidenti danni provocati dall'umidità di risalita rilevabile in particolare nel primo locale ingresso e nei locali depositi come rappresentate nei fotogrammi 24—30 dell'allegato D.

Va all'uopo rilevato che tutti e due gli immobili risultano occupati dagli esecutati.

Va inoltre rilevato che sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, l'atto della notifica del pignoramento alla parte esecutata è stato eseguito alle ditte intestatataria degli immobili stessi in forza degli atti regolarmente trascritti

#### **D. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI**

Avendo descritto in maniera puntuale gli immobili oggetto di pignoramento, ed avendone determinato la consistenza è possibile ricavare il valore di mercato degli immobili.

Per ricavare quest'ultimo valore è stata eseguita una indagine di mercato presso le agenzie immobiliari al fine di trovare il valore medio unitario degli immobili sulla piazza di Acquaviva nella medesima zona.

Dalla indagine è risultato che al momento in zona semicentrale le abitazioni di tipo economico vengono compravendute ad un prezzo medio unitario che oscilla tra i 900 €/mq ed i 1.100 €/mq in condizioni normali, di superficie lorda, mentre i posti auto coperti vengono compravenduti a € 500/mq così come i locali deposito.

Tali valori sono pienamente coerenti con quelli pubblicati dall'agenzia delle entrate (OMI) per beni posti nella medesima zona, nel primo semestre 2023. Lo stralcio di questi valori è rappresentato nella immagine sottoriportata.

Mediando tali valori è possibile assumere per le abitazioni un valore medio di € 1.000,00 a mq per superficie lorda di appartamento in condizioni normale.

Tale valore va corretto per tener conto del mediocre stato attuale dell'immobile e della sua vetustà (circa 50 anni dalla sua realizzazione). Tale correzione può portare ad un abbattimento del 24% come rilevabile nelle tabelle di vetustà e pertanto il valore unitario è pari a € 860,00 /mq.

Quest'ultimo valore va ulteriore corretto, in aumento per tener conto della circostanza che la superficie catastale fa riferimento alla superficie equivalente dell'immobile considerando le superfici nette dello stesso. Poiché le murature interne e le tompagnature hanno una incidenza media del 15% , va aumentato il valore sopra riportato della stessa percentuale e quindi il valore unitario all'attuali per superficie netta dell'immobile è pari a 989,00 €/mq, mentre per il posto auto coperto e per i locale deposito si conferma il valore di € 500,00/mq.

Moltiplicando tali valori unitari per le superfici catastali si ha il seguente valore globale dell'immobile:

Superficie catastale	Valore unitario	Valore totale
94	860 €/mq	80.840,00 €
5	500 €/mq	2.500,00 €
12	500 €/mq	6.000,00 €
		<b>89.340,00 €</b>

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ACQUAVIVA DELLE FONTI

Fascia/zona: Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONEXIII - GUARICCI - S.

JOVANNI B. - UNGARETTI - GENTILE - PETRARCA - FERMI

Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	850	1250	L	3	4,3	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	630	930	L	2,2	3,2	L
Box	Normale	550	800	L	1,8	2,7	L
Posti auto coperti	Normale	350	475	L	1,2	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	180	255	L	0,6	0,8	N

Spazio disponibile per annotazioni



Stesso discorso dicasi per il laboratorio posto alla Viale Europa, i cui prezzi di vendita attualmente si aggirano sui 900 €/mq di superficie lorda, che mediata con lo stato dell'immobile (discreto anche se con evidenti segni di umidità di risalita) e considerando che la superficie catastale rappresenta la superficie netta ragguagliata, il valore unitario si può assumere in €. 800,00/mq ed il valore del locale laboratorio è pari a €. 800,00\*69mq= 55.200 €.

Nella tabella che si allega sono riportati i valori OMI attuali nella Piazza di Acquaviva per immobili simili nella medesima zona.

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: BARI

Comune: ACQUAVIVA DELLE FONTI

Fascia/zona: Centrale/FINO ALLA FERROVIA, ALLE VIE: LEONEXIII - GUARICCI - S. GIOVANNI B. - UNGARETTI - GENTILE - PETRARCA - FERMI

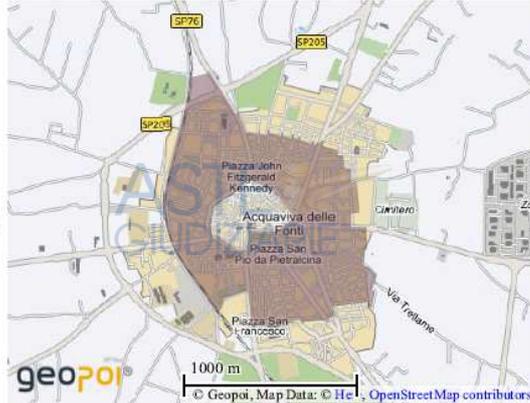
Codice zona: B2

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Spazio disponibile per annotazioni



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	500	700	L	2,1	2,9	L
Negozi	Normale	900	1350	L	4,5	6,7	L

Legenda

Tali valori vanno ridotti del 15 % in maniera forfettaria per tener conto dell'assenza di garanzia per vizi dei beni venduti.

Pertanto il valore dei beni all'attualità è dato da :

€ 75.939,00 per l'appartamento completo delle pertinenze deposito e posto auto scoperto ed di € 46.920,00 per il locale laboratorio.

## E. FORMAZIONE DEI LOTTI.

In base a quanto sopra riportato è possibile la seguente formazione dei lotti:

**LOTTO N.1** Appartamento con le sue pertinenze così individuato:

- Appartamento Foglio 46 particella 4041 sub. 13 Via Vincenzo Pepe 73, piano 4, Cat. A/3 classe 3° vani 5 R.C. Superficie catastale 94 mq . Escluse aree scoperte 89 mq.
- Locale deposito: Foglio 46 particella 4041 sub. 17, piano 5, categoria C2, classe 3,

consistenza mq. 5 R.C. 18,33 €.

- Posto auto : Foglio 46 particella 4041 sub. 24 Via Vincenzo Pepe n. 77 , piano S1, interno 7, Cat. C/6, classe 4, consistenza mq. 12 R.C. € 40,49.

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.1 € . 75.939,00.**

**LOTTO N.2** Laboratorio Artigianale così individuato:

Locale laboratorio al seminterrato in Acquaviva alla Via Europa così identificato:

- Foglio 46 particella 6024 sub 396, viale Europa n. 25 piano T categoria C/3 classe 5, consistenza 69 mq R.C. € 355,99.

Intestatari attuali:

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N.2 € . 46.920,00.**

#### **D. TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO**

Al momento, sugli immobili risultano i seguenti pesi:

- Verbale di pignoramento immobili trascritto presso la Conservatoria di Bari il 07/02/2023 ai nn.5781/4266 emesso dal Tribunale di BARI e notificato il 14/12/2022 contro \_\_\_\_\_ nata in SVIZZERA il \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nato in ACQUAVIVA DELLE FONTI il \_\_\_\_\_ a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca concessione amministrativa/riscossione derivante da IPOTECA DELLA RISCOSSIONE (RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO) iscritta presso la Conservatoria di Bari il 27/12/2022 ai nn.67621/10701 emesso dal Tribunale di ROMA il 27/12/2022 per EURO 96.315,88 a garanzia di EURO 48.157,94 contro \_\_\_\_\_ nato in ACQUAVIVA DELLE FONTI il \_\_\_\_\_ a favore AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in ROMA, la quale elegge domicilio in VIA DEMETRIO MARIN,3 – BARI, gravante sugli immobili in oggetto.
- Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario iscritta presso la Conservatoria di Bari il \_\_\_\_\_ ai nn. \_\_\_\_\_ atto notarile pubblico per notar PETRERA FRANCESCO PAOLO (BARI) del \_\_\_\_\_, rep. \_\_\_\_\_, per EURO \_\_\_\_\_ a garanzia di EURO \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ nata in SVIZZERA il 10/07/1965 e nato in ACQUAVIVA DELLE FONTI il 28/05/1961 a favore BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA gravante sugli immobili in oggetto.

Tanto doveva il sottoscritto in ottemperanza all'incarico conferitogli.

Cassano delle Murge 10-11-2023

Ing. Michele PASCALE

