

TRIBUNALE DI BARI**PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

Promosso da: **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA**

In danno di: ***

Giudice delegato: **dott. RUFFINO**

R.G.: **430/2023**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe promosso dalla **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa**, il giudice delegato **dott. RUFFINO** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione.

PREMESSA

La **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa (di seguito S.p.a.)**, con sede in Roma, c.f. 09339391006, rappresentata e difesa dall'avv. Graziana Magno (C.F. MGNGZN79B62H096Z), domiciliata in Bari presso lo studio dell'avv. Carlo Colucci, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione** presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data **07.11.2023** ai nn. **52309/39828**, di atto di **pignoramento** a proprio favore e contro la sig.ra *** , nata a *** in *** il *** , codice fiscale *** , sul seguente immobile (V. certificazione notarile ex art. 567 co. II cpc in atti):

"Immobile n. 1

pag. 1

Comune B998 – CASSANO DELLE MURGE (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 779 Subalterno 19
Natura A2 – ABITAZIONE DI TIPO
CIVILE Consistenza 6,0 vani
Indirizzo VIA XXIV MAGGIO civico 51
Scala B Interno 12 Piano 1 ”

“Immobile n. 2

Comune B998 – CASSANO DELLE MURGE (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 779 Subalterno 26
Natura C2 – MAGAZZINI E LOCALI DI DEPOSITO DI TIPO
CIVILE Consistenza 23 MQ
Indirizzo VIA XXIV MAGGIO civico 51
Scala B Piano S1 ”

“Immobile n. 3

Comune B998 – CASSANO DELLE MURGE (BA)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana - Foglio 28 Particella 779 Subalterno 33
Natura C6 – STALLE, SCUDERIE,
RIMESSE, AUTORIMESSE Consistenza 19 MQ
Indirizzo VIA XXIV MAGGIO civico 51
Scala B Piano S1 ”

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO**CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ
IN CAPO ALLA DEBITORICE**

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare la certificazione notarile ex art. 567 co. II cpc per notaio Francesco Casarini di Bologna (BO) del 15.11.2023, nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, si evince la



corrispondenza tra i beni pignorati (piena proprietà di appartamento a primo piano su rialzato, pertinenziali cantinole e box auto a piano seminterrato) **e la**
titolarità del debitore esecutato.

ASTE
GIUDIZIARIE® ***ASTE
GIUDIZIARIE®

PROVENIENZA AL VENTENNIO

Gli immobili pignorati (piena proprietà di appartamento al primo piano su piano rialzato, pertinenziali cantinole e box auto a piano seminterrato, Scala B) facenti parte del Condominio in Cassano delle Murge (Ba), Via XXIV Maggio civ. 51/A, appartengono alla sig.ra ***, nata a *** in *** il ***, codice fiscale ***, pervenuti alla stessa con atto di compravendita per notaio in Altamura Alberto Scafarelli del 15 aprile 2015, rep. nn. 19807/6692, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 20.04.2015 ai n.ri 16100/12844, registrato a Gioia del Colle il 20.04.2015 al n. 3460/1T, per acquisto fattone dai sigg.ri ***, nata a *** il ***, proprietaria di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale, e ***, nato a *** il ***, proprietario di 1/2 di piena proprietà (V. copia atto allegato alla presente CTU).

Ai sigg.ri *** l'immobile era pervenuto con atto di compravendita per notaio Macaione Giuseppe del 27.07.1994, rep. 5984/1909, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 02.08.1994 ai nn. 26297/19880, per acquisto fattone dai sigg.ri ***, nata a *** il ***, proprietaria dalla quota di 1/2 di piena proprietà e da ***, nato a *** il ***, proprietario dalla quota di 1/2 di piena proprietà.

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

pag. 3

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Bari – 07.11.2023 ai nn. 52309/39828: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa (di seguito B.N.L. S.p.a.)**, con sede in Roma, c.f. 09339391006, e **contro** la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale *** – **di atto di pignoramento** sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia;
- **Bari – 16.02.2018 - nn. 6781/946: Iscrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa**, con sede in Roma, c.f. 09339391006, e **contro** la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale *** – **di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)**, capitale Euro 112.000,00, somma totale Euro 224.000,00, duranta 20 anni, sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia. Debitrice ipotecaria: la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale ***.

INDIVIDUAZIONE ED IDENTIFICAZIONE DEL BENE IN STIMA

Considerate le caratteristiche dei beni oggetto di pignoramento è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dagli immobili così come di seguito descritto.

LOTTO UNICO

In Cassano delle Murge (Ba), facente parte del complesso Condominiale in Cassano delle Murge, Via XXIV Maggio civ. 51/A, palazzina condominiale avente accesso dal secondo portone: piena proprietà di: a) appartamento al primo piano su piano rialzato con ingresso dalla porta a destra di chi arriva sul pianerottolo salendo le scale, composto tra quattro vani ed accessori e confinante con strada privata di accesso, con vano scale e con proprietà *** e proprietà *** e/o loro rispettivi aventi causa, salvo altri; b) pertinenziali

cantinole e locale caldaia (caldaia a gasolio dismessa) al piano seminterrato, contraddistinta con il numero interno 12, confinanti, nell'insieme, con corridoio di accesso, con proprietà *** e proprietà *** e/o loro rispettivi aventi causa, salvo altri; c) pertinenziale box auto al piano seminterrato, avente accesso dalla settima porta a destra di chi percorre la rampa di disimpegno condominiale, confinante con detta rampa, con proprietà *** e proprietà *** e/o loro rispettivi aventi causa, salvo altri; gli immobili sono riportati in Catasto Urbano di Cassano delle Murge (Ba) rispettivamente:

- a) al fg. 28, part. 779, sub 19, cat. A/2, classe 2, vani 6, sup. catastale tot. 133mq., totale escluse aree scoperte 125 mq., rendita 495,80, piano 1, interno 12, Scala B, Via XXIV Maggio civ. 51;
- b) al fg. 28, part. 779, sub 26, cat. C/2, classe 4, mq. 28, rendita 64,14, piano S1, interno 12, Scala B, Via XXIV Maggio civ. 51;
- c) al fg. 28, part. 779, sub 33, cat. C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale tot. 20 mq., rendita 42,19, piano S1, Via XXIV Maggio civ. 51.

VERIFICA DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

Il complesso condominiale cui appartiene l'immobile in stima, costituito dall'appartamento a primo piano su rialzato, le pertinenziali cantinole e il box auto a piano seminterrato appartengono è stato edificato in base a concessione edilizia n. 49/1978 e successiva variante n.155/1984 rilasciate dal Comune di Cassano delle Murge (Ba); lo stabile condominiale è stato dichiarato abitabile in data 26 maggio 1988.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE

Gli immobili in stima (appartamento a primo piano su piano rialzato, le

pertinenziali cantinole e il box auto a piano seminterrato) sono riportati in Catasto Urbano del Comune di Cassano delle Murge (Ba): al fg. 28, part. 779, sub 19, cat. A/2, classe 2, vani 6, sup. catastale tot. 133mq., totale escluse aree scoperte 125 mq., rendita 495,80, piano 1, interno 12, Scala B, Via XXIV Maggio civ. 51; al fg. 28, part. 779, sub 26, cat. C/2, classe 4, mq. 28, rendita 64,14, piano S1, interno 12, Scala B, Via XXIV Maggio civ. 51; al fg. 28, part. 779, sub 33, cat. C/6, classe 5, mq. 19, sup. catastale tot. 20 mq., rendita 42,19, piano S1, Via XXIV Maggio civ. 51.

DESCRIZIONE ANALITICA DEGLI IMMOBILI COSTITUENTI IL LOTTO UNICO

Gli immobili pignorati (piena proprietà di appartamento a primo piano su rialzato, le pertinenziali cantinole e il box auto a piano seminterrato, Scala B) fanno parte dell'edificio di palazzine Condominiale in Cassano delle Murge (Ba), Via XXIV Maggio civ. 51, Palazzine A-B-C, zona di edilizia residenziale privata ubicata alla periferia nord dell'abitato urbano e nei pressi della S.P. 236 Sannicandro-Bari, della circonvallazione cittadina e del Cimitero Comunale.

L'immobile in stima, come detto, ha accesso dal cancello carrabile e pedonale condominiale posto al civ. 51 di Via XXIV Maggio. In particolare, lo stabile condominiale cui i beni in stima fanno parte, si compone di piano rialzato e primo piano, oltre a piano seminterrato; gli appartamenti sono asserviti da un corpo scala condominiale, privo di ascensore; l'appartamento in esame, identificato del numero interno 12, ha accesso dalla porta a destra di chi arriva sul pianerottolo a primo piano salendo le scale dal civ. 51/A.

Detto appartamento si compone di un esteso corridoio distributore su cui si articola una zona giorno, posta in prossimità della porta d'ingresso, costituita da un disimpegno zona giorno da cui si accede ad un ampio soggiorno, ad un pranzo con annesso cucinino attrezzato di ripostiglio/dispensa; oltre la zona giorno è posto un disimpegno della zona notte, composta da una camera da letto matrimoniale, attrezzata di servizio igienico, un bagno padronale, una camera da letto singola e ripostiglio (quest'ultimo posto al termine al corridoio). Il soggiorno, l'adiacente camera da letto singola ed il bagno padronale si affacciano su un balcone ove trova collocazione la caldaia a servizio dell'appartamento avente affaccio sulla strada privata condominiale d'accesso allo stabile; il pranzo, l'annesso cucinino, la camera da letto matrimoniale ed il bagno a servizio della stessa hanno, invece, affaccio sull'area pertinenziale retro posta al complesso condominiale, mentre il ripostiglio è cieco. Il pranzo e l'adiacente cucinino sono in continuità tra loro tramite apertura ove è posta una porta a soffietto in pvc bianco. L'altezza interna utile negli ambienti non controsoffittati è di 2,85 mt circa.

L'accesso pedonale al box ed alle cantine a piano seminterrato avviene, invece, dall'androne condominiale; ivi è posta una porta metallica d'accesso ad un corridoio comune ove sono collocate le varie cantinole; le cantinole in stima ed il box auto, a servizio dell'appartamento in stima, sono collocate a destra a terminazione del corridoio d'accesso comune, identificabili nelle ultime tre cantinole poste a destra per chi giunge nel corridoio comune; l'altezza utile netta è di 3,70 mt circa; mentre l'ultima porta a sinistra costituisce l'accesso (pedonale) al box auto avente spazio di manovra comune raggiungibile dalla rampa carrabile d'accesso posta immediatamente a sinistra per chi supera il



cancello carrabile d'accesso al complesso condominiale posto al civ. 51 di via

XXIV Maggio.

destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Disimpegno zona giorno	6,85	100%	6,85	-	buone
Soggiorno	21,75	100%	21,75	nord	buone
pranzo	17,45	100%	17,45	sud	buone
Cucinino	6,45	100%	6,45	sud	buone
dispensa	1,60	100%	1,60	-	buone
Disimpegno zona notte	5,00	100%	5,00	-	buone
Letto matrim.	15,45	100%	15,45	sud	buone
Bagno di servizio	2,80	100%	2,80	sud	buone
Letto singolo	17,55	100%	17,55	nord	buone
Bagno padronale	7,55	100%	7,55	nord	buone
Ripostiglio	2,65	100%	2,65	-	buone
Balconi	24,40	25%	6,10	nord e sud	buone
Muri esterni / interni	12,90	100%	12,90	-	-
Muri di confine	6,00	50%	3,00	-	-
<u>Sup. commerciale appartamento</u>			127,10		buone
destinazione	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Cantina 1	8,55			-	-
Muri esterni	0,85			-	-
Muri di confine (50%)	0,8			-	-
<u>Sup. commerciale</u>					
<u>Cantina 1</u>	10,20	65%	6,63		buone
Cantina 2	5,85			-	-
Muri esterni	0,60			-	-

Muri di confine (50%)	0,80	-	-	
<u>Sup. commerciale</u>				
<u>Cantina 2</u>	7,26	65%	4,72	buone
Cantina 3	7,63		-	-
Muri esterni	0,56		-	-
Muri di confine (50%)	1,09		-	-
<u>Sup. commerciale</u>				
<u>Cantina 3</u>	9,28	65%	6,03	buone
Box auto	18,65		-	-
Muri esterni	2,90		-	-
Muri di confine (50%)	1,28		-	-
<u>Sup. commerciale</u>				
<u>Box auto</u>	22,83	75%	17,12	buone
Superficie commerciale equivalente totale lotto unico (appartamento, n. 3 cantine, n.1 box auto)		161,60	condizioni di manutenzione: buone	

Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali del bene:**

Strutture verticali: materiale: c.a.; condizioni: ottime
 Solai: solai laterocementizi vincolati a travi e pilastri in c.a.; condizioni: ottime

Componenti edilizie e costruttive:

Portone d'ingresso condominiale: tipologia: due ante; materiale: anticorodal e vetro; condizioni: buone
Porta d'ingresso appartamento: tipologia: artigianale consistema di serratura esterna a rostro multiplo; condizioni: buone
Infissi interni: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: buone
Infissi esterni: tipologia: due ante; materiale: legno Douglas e vetro con infisso esterno in anticorodal color bianco, tapparelle in pvc color torotora; condizioni: buone
Rivestimento interno: ubicazione: bagno padronale; materiali: ceramica 20x25 a finitura opaca di colore chiaro; condizioni: buone
 ubicazione: bagno di servizio; materiali: ceramica 15x15 a finitura opaca di colore chiaro; condizioni: buone
 ubicazione: cucinino, parete attrezzata; materiali: ceramica 10x10 a finitura opaca di colore grigio chiaro (fondo bianco) per h 220 cm; condizioni: buone
 cucinino, parete libera; materiali: ceramica 61x30 beige per h 98,5 cm;



Pavim. Interna:

condizioni: buone

materiale: gres porcellanato 31,5x31,5 cm a finitura opaca di colore beige; condizioni: buone

bagno padronale: gres porcellanato 77x74,5 cm a finitura opaca di colore scuro; condizioni: buone

bagno di servizio; materiali: ceramica 20x10 a finitura opaca di colore beige; condizioni: buone

Pavim. balconi :

materiale: ceramica 22,5x15,5 cm a finitura opaca di colore beige; condizioni: buone

Pareti:

finitura: pittura a civile; condizioni: buone

Dotaz. sanitari bagni:

dotazione: lavabo, doccia, bidet, w.c.; materiale: ceramica; condizioni: buone

Impianti:

Gas:

tipologia: sottotraccia; alimentazione: metano; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Elettrico:

tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Idrico-fognante:

tipologia: sottotraccia, condominiale; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Termico:

tipologia: autonomo; alimentazione: metano, caldaia Eolo "Immergas"; diffusori: radiatori; condizioni: ottime; conformità: da collaudare

Citofonico:

tipologia: citofono; condizioni: buone; conformità: da collaudare

Come accertato in sede di sopralluogo, **l'importo mensile delle spese condominiali ordinarie** ammontano mediamente a circa **Euro 25,00**.

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

Gli immobili in stima sono occupati dalla esecutata sig.ra * e famiglia ed è utilizzato ad uso residenziale.**

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **non risultano** domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 07.11.2023 ai nn. 52309/39828: Trascrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa (di seguito B.N.L. S.p.a.)**, con sede in Roma, c.f. 09339391006, e **contro** la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale *** – **di atto di pignoramento** sulla piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia;
- **Bari – 16.02.2018 - nn. 6781/946: Iscrizione** – a favore della **BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa**, con sede in Roma, c.f. 09339391006, e **contro** la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale *** – **di ipoteca volontaria (concessione a garanzia di mutuo fondiario)**, capitale Euro 112.000,00, somma totale Euro 224.000,00, duranta 20 anni, sull'intera piena proprietà dell'immobile oggetto della presente perizia. Debitrice ipotecaria: la sig.ra ***, nata *** il ***, codice fiscale ***.

VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da

compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, tenuto conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare, della Camera di Commercio di Bari e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per appartamenti della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra i 900,00 €/mq e € 1.250,00 di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la destinazione d'uso, il tipo di finiture, lo stato di conservazione, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del beni in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 1.100,00 €/mq.

Valutazione di mercato dei beni costituenti il LOTTO di vendita

Stima sintetica comparativa

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici commerciali equivalenti.

Il valore di mercato così determinato è da intendersi comunque a corpo e non a misura.

Identif. bene	destinazione	Superficie commerciale equivalente (mq)	Valore unitario	Valore complessivo (Euro)
Lotto unico	Piena proprietà di appartamento al primo piano su rialzato e pertinenziali cantinole e box auto a piano seminterrato	161,60	1.100 €/mq	177.760,00
TOTALE VALORE DI MERCATO PIENA PROPRIETA'				Euro 177.760

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta del lotto di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio:

“....omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti,...omissis...”

Pertanto il valore a base d'asta della piena proprietà del lotto, è pari ad **Euro 177.760,00 * 0,85 = Euro 151.096,00.**

arrotondabile ad **Euro 151.100,00 (centocinquantunocentoeuro/00).**

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito. Allegati:

1. Verbale del sopralluogo;
2. Visure presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Visure catastali relative all'immobile oggetto di stima;

5. Planimetrie catastali dell'immobile;
6. Copia atto di compravendita notaio in Altamura Alberto Scarpelli del 15 aprile 2015, rep. nn. 19807/6692, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Bari il 20.04.2015 ai n.ri 16100/12844, e relativa nota di trascrizione (atto di provenienza);
7. Documentazione fotografica (n. 86 foto).

Triggiano, li 06 aprile 2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

dott. Arch. Raffaella Coronelli



Stampa circolare: ORDINE degli ARCHITETTI - PIANIFICATORI e CONSERVATORI della PROV. di BARI - N. 1706 - RAFFAELLA CORONELLI Architetto

