



ARCH. FRANCESCO FIORENTINO

P.I. 04622800722 C.F. FRNFNC63B07E0471

Piazza Garibaldi, 67, 70054 Giovinazzo (BA), Italy, Tel./fax 0803948178

e-mail: ffarchy@tin.it ; fr.fiorentino@archiworld.it

Indirizzo Web: <http://digilander.iol.it/frfiorentino>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

CAUSA:

BANCA [REDACTED]

CONTRO
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

N° 762/2008 R. GEN. ESEC.

GIUR.: 08/10/2009

UDIENZA: 24/05/2010

G.E.: DOTT. GIUSEPPE RANA

RELAZIONE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITO IN CANCELLERIA
Bari,
16 LUG 2010

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LUGLIO 2010

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedimento: **[REDACTED]**

[REDACTED], proc. n. 762/2008 reg. Gen. Esec.

G.E.: dott. Giuseppe Rana (ex Simone).

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

La dott.ssa Raffaella Simone, giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Bari, nell'udienza del 08/10/2009 ha conferito al sottoscritto Dott. Arch. Francesco Fiorentino l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella causa in epigrafe, formulando i seguenti quesiti:

1. **CONTROLLI** *la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei compratori;*
2. **PROVEDA** *esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno al debitore ed al creditore procedente della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali e previo altresì accesso all'immobile:*
 - a. *all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione di uno o più LOTTI per la vendita, descrivendoli analiticamente si da poterlo/i inserire nell'avviso di vendita (in ciascun lotto dovranno essere indicati: la descrizione dell'immobile (tipologia, ubicazione, caratteristiche essenziali, come la suddivisione dei vari ambienti o del tipo di coltura, e superficie), i confini, i dati catastali, eventualmente aggiornati, ed il prezzo base determinato come specificato di seguito) e provvedendo, previa autorizzazione del giudice ed indicazione dei costi, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
 - b. *all'elencazione delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio, anche sotto il profilo dell'agibilità, verificando alla coincidenza tra ciò che è stato assentito col titolo abilitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85 n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della*

legge n. 47/1985, nonché i relativi costi, assumendo le opportune informazioni gli uffici comunali competenti;

c. all'identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì 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.E.C.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;

3. REDIGA quindi, in fascioletti separati, limitatamente ai soli beni oggetto del pignoramento, tante relazioni di stima quanti sono i lotti individuati, indicando, in ciascuna di tali relazioni:

a) l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte della relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" (appartamento, capannone ecc.) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "Identificazione dei beni oggetto della stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di fondazione, solai, copertura, manto di copertura, scala, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

c) indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali(es. posti auto comuni, giardino ecc.)

d) lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi 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; si precisa che in caso di indicazioni non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso;

e) i vincoli ed oneri giuridici sul bene, distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convezioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni **protempore**, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.)
- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- iscrizioni (ad esempio, quelle ipotecarie) e trascrizione/i di pignoramento/i risultanti dalla documentazione ipotecaria agli atti ovvero dalla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);
- per eventuali difformità urbanistico-catastali
- difformità urbanistico-edilizio;
- difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. condominiale ordinaria);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le di informazione utilizzate per la stima, il valore al mq. ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, nonché per eventuali costi di sanatoria (v. infra), spese condominiali insolute, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche, tossici o nocivi, altri oneri o pesi; determini dunque il valore finale del bene (lotto), prefigurando le due eventuali diverse ipotesi: a) in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura; b) ovvero siano lasciati interamente a carico dell' acquirente. In particolare, trattandosi di immobile abusivo stabilisca se sia sanabile ex art. 36 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un

permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, ovvero se non sia sanabile, nel quale caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. art. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 del t.u. edilizia, d.p.r. 380/01); nel caso si tratti di quota indivisa, fomisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, le parti che potrebbero essere separate in favore della procedura.

4. **ALLEGHI** il perito a ciascuna relazione di stima fotografie esterne ed interne dell'immobile, nonché la planimetria dello stesso, copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria: depositi in particolare, ove non in atti, ~~copia dell'eventuale contratto di locazione~~ e verbale delle dichiarazioni del terzo occupante; **ALLEGHI** altresì gli avvisi di ricevimento delle raccomandate di cui al punto 2 (avvisi di inizio operazioni peritali).
5. **DEPOSITI** l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati;
6. **DEPOSITI** altresì tre distinti supporti informatici (floppy disk o cd) contenenti ciascuno i seguenti files:
 - a) File contenente la perizia relativa al singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione Perizia),
 - b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: foto);
 - c) File contenete le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione foto);
7. **FISSI** l'inizio delle operazioni peritali nel luogo dallo stesso prescelto in una data che deve cadere entro 20 giorni dall'assunzione dell'incarico, avvisando i creditori, il debitore e, ove possibile, il terzo occupante a mezzo fax o raccomandata a/r, depositando unitamente alla relazione la documentazione attestante l'avvenuta comunicazione.
8. **DEPOSITI IN** Cancelleria l'originale della perizia almeno 45 giorno prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità, del debitore.
9. **INVII** contestualmente a tale deposito, copia della perizia ai creditori procedenti ed intervenuti, nonché al debitore (anche se non costituito) a mezzo fax, posta o (preferibilmente) e-mail, e allegghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.
10. **INTERVENGA** eventualmente all'udienza ex art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) sulle eventuali osservazioni inviategli dalle parti almeno 15 giorni prima della predetta udienza.
11. **ACQUISISCA** direttamente presso i competenti uffici l'attuale certificato di destinazione d'uso urbanistica e le mappe, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti), con l'esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, delle relazioni notarili e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza; all'uopo lo autorizza ad accedere ad ogni

- documento concemente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi di locazione, in possesso di Pubblici Ufficio (come ad esempio il Comune, l'Ufficio del Registro, la conservatoria dei Registri immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.*
- 12. In caso di ostacoli per accedere all'immobile avverta il giudice ed il creditore procedente, ai fini della nomina di custode giudiziario.**
- 13. Riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori.**
- 14. Formuli tempestivamente eventuale motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica delle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di mancato deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art.52 del d.p.r. 115/2002 (t.u. spese di giustizia).**
- 15. Autorizza il perito all'utilizzo del mezzo proprio.**
- 16. Autorizza, fin d'ora, il c.t.u. ad avvalersi dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione di Comune ove si trova l'immobile) per accedere nell'immobile periziando qualora il debitore ovvero un terzo occupante (con o senza titolo opponibile) ne impediscano senza giustificato motivo l'accesso; dispone altresì che il c.t.u. prima dell'accesso con il fabbro e la forza pubblica dia notizia al debitore o al terzo occupante che al momento dell'accesso verrà forzata la porta d'ingresso.**

1. Premessa

Dallo studio della documentazione Ipotecaria fornita al c.t.u. si apprende che i beni pignorati in data 23 Settembre 2008, oggetto di codesto procedimento, corrispondono ai seguenti immobili:

"fabbricato in corso di costruzione sito in Sannicandro di Bari, alla Contrada "San Felice", composto da:

- 1. un piano rialzato (piano terra catastale) con annesso pertinenziale circostante cortile al foglio 39, mappale 93 sub 5;*
- 2. un piano primo (e da terrazza di copertura a secondo piano), foglio 39, mappale 93 sub 6".*

L'inizio delle operazioni peritali avviene il giorno 26 Ottobre 2009 alle ore 18,00 presso lo studio del c.t.u. in Giovinazzo alla Piazza Garibaldi n. 67 al primo

piano: nessuna delle parti si è presentata per cui il c.t.u si è riservato di inviare le dovute comunicazioni per la data del sopralluogo.

Il sopralluogo viene fissato per il giorno 12 Dicembre 2009, alle ore 10,30 presso gli immobili da periziare in Sannicandro di Bari alla Contrada San Felice, dove nessuno (debitore o altri per esso) era presente per permettere l'accesso all'interno degli immobili da periziare. Comunque il c.t.u. ha effettuato i rilievi fotografici dell'esterno degli immobili. Alle ore 11,15 sono state sospese le operazioni di sopralluogo. Dopo aver effettuato una serie di ricerche il c.t.u. è riuscito a recuperare l'indirizzo telefonico della ~~XXXXXXXXXXXX~~ la quale, contattata sul telefono cellulare, ha demandato i contatti al suo avvocato ~~XXXXXXXXXX~~. Dopo intercorse relazioni con il detto professionista si è potuto fissare un ulteriore sopralluogo per visitare gli immobili da periziare. Il 12 Febbraio 2010 alle ore 10,30, alla presenza del signor ~~XXXXXXXXXX~~, è avvenuto il sopralluogo e sono state effettuate le misurazioni degli immobili e i relativi rilievi fotografici. Alle ore 12,00 sono terminate le operazioni di sopralluogo.

Gli immobili pignorati sono inseriti nella Zona di Attività Industriale nel comune di Sannicandro di Bari.

Il fabbricato è stato edificato con **Concessione Edilizia n. 23/01 del 06/03/2001, Concessione Edilizia in Variante n. 84/02 del 29/05/2002, con Permesso di Costruire n. 64/05 del 12/012/2005, nonché Nulla Osta al frazionamento dell'immobile rilasciata in data 28/11/2006, protocollo n. 17343, con la prescrizione di mantenere unitario il lotto di intervento, terminato di costruire il 05/02/2007 a seguito di comunicazione di Fine Lavori presentata il 16/02/2007. Dei suddetti Permessi è stato rilasciato **Certificato di Abitabilità n. 20 del 24/07/2002 solo per parte del capannone industriale per la lavorazione del legno e della palazzina uffici corpo "B", non facenti parte di codesto procedimento, mentre gli immobili pignorati sono privi di Abitabilità in quanto, essa, non è stata mai richiesta.****

Confrontando lo stato dei luoghi con la situazione catastale, si apprende che sull'Estratto di Mappa non è inserito il volume realizzato per l'impianto antincendio, inoltre si apprende che gli immobili al piano terra e al primo piano non sono accatastati nelle planimetrie. Per effettuare gli aggiornamenti catastali è

richiesto l'utilizzo di strumentazione per rilievi topografici con l'ausilio di tecnici specialisti, per cui il c.t.u. ha dovuto inoltrare Istanza al g.e. depositata in cancelleria il 25/03/2010, per chiedere l'autorizzazione a presentare, in qualità di dichiarante, la documentazione presso gli uffici del Catasto, in sostituzione del proprietario; la proroga di 90 giorni per il deposito della c.t.u. con contestuale rinvio dell'udienza; disporre acconto per sostenere le spese di € 2.000,00. Il g.e. autorizza il c.t.u. con provvedimento del **27/05/2010**. A seguito di ciò il c.t.u. ha dato subito avvio alle procedure di accatastamento avvalendosi della collaborazione del geometra Antonio Bonserio per la redazione del Tipo Mappale, con il quale si è inserito il volume dei vani tecnici dell'antincendio e il deposito delle planimetrie dei due immobili. Il sopralluogo è avvenuto il 01 Luglio 2010 con il quale si è provveduto ad individuare i locali sulle mappe facendo riferimento ai Punti Fiduciarî dati dal Catasto. Successivamente si è provveduto a depositare agli uffici del Catasto il Tipo Mappale, in data 07/07/2010 e le planimetrie degli immobili in data 13/07/2010.

Dalle indagini svolte si è appreso che su detti immobili vi è un **Contratto di Comodato** a favore del signor ██████████, nato a Altamura (Ba) il

██████████ in qualità di titolare della ditta ██████████
██████████, dal 10/12/2002 a tutto il 09/12/2012, **registrato il 19/11/2003** al ██████████

presso l'Agenzia delle Entrate di Gioia del Colle sportello di Altamura; inoltre al precedente si è sovrapposto un **Contratto di Locazione registrato il 14/05/2008** al n. 4417 per la durata di **sei anni a partire dal 15 Aprile 2008** per la somma di **€ 600,00 mensili per un ammontare annuo di € 7.200,00, stipulato con la ditta "██████████"**. Mentre per il contratto in comodato non risulta essere stato disdetto, per il Contratto di Locazione vi è la disdetta per risoluzione anticipata alla data **31/10/2008 come da F23 presentato il 24/03/2010**. Per tanto si deduce che gli immobili sono liberi. Infatti all'atto del sopralluogo gli immobili non risultavano essere materialmente occupati.

E' importante precisare che a seguito del frazionamento degli immobili, si sono determinati i sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 e 8. Gli immobili di codesta perizia sono individuati dal sub 5, corrispondente al piano terra con circostante area scoperta e dal sub 6, corrispondente al piano primo. L'area di pertinenza che si è

determinata ha una superficie di mq. 550,00 circa escluso il fabbricato che insiste su di essa. Catastalmente la detta area è individuata con il subalterno 5, lo stesso subalterno dell'immobile al piano terra, per cui di pertinenza del piano terra. Inoltre si precisa che sul posto non è definito materialmente il limite di tale area sul confine ovest così come è individuato sull'elaborato planimetrico catastale. Va precisato inoltre che il volume tecnico dell'antincendio, ubicato sul confine est, è a servizio dei capannoni (sub 4 e sub 2).

Benchè i due immobili pignorati hanno identificativi catastali differenti (sub 5 e sub 6) il c.t.u. ritiene che essi siano messi alla vendita insieme.

2. Identificazione e descrizione degli immobili.

Gli immobili, alla Contrada San Felice, sono ubicati nella Zona Industriale (D2) del comune di Sannicandro di Bari. Essi immobili sono inseriti in un edificio composto da un piano terra adibito ad uffici e da un primo piano adibito ad abitazione (alloggio custode) entrambi serviti da un corpo scala oltre all'area circostante di pertinenza. Il vano scala è comune ad entrambi gli immobili al piano terra e al primo piano. I gradini (gradi, sottogradi e zoccolino laterale) sono rivestiti con lastre in pietra locale (tipo Trani o Apricena), mentre i pianerottoli sono in mattonelle in gres porcellanato a superficie opaca dalle dimensioni di cm 45x45 di colore a tonalità beige. Le rampe delle scale sono sprovviste di corrimano. Le finestre del vano scala sono in alluminio anodizzato verniciate a fuoco di colore a tonalità bianco con apertura a vasistas e con grate di protezione in metallo a maglia 10x10 e pitturate a smalto di colore a tonalità grigio.

Il terrazzo, che funge da lastrico solare, è dotato di parapetto in muretto in cemento armato di altezza di metri 1,00 circa; lo spigolo a sud-ovest è lesionato e presenta una fenditura larga circa 2-3 cm. La pavimentazione del terrazzo è in mattonelle di gres nel formato 15x15 di colore a tonalità blu e la superficie di molte di esse è rovinata: andrebbero sostituite.

L'edificio è stato realizzato con struttura a "telaio" in cemento armato con pilastri e solai in latero-cemento; le murature esterne (tompagnature) sono realizzate in termolaterizio (tipo Poroton) per uno spessore di cm 30 circa; il parapetto dei balconi al primo piano è in muratura. Le facciate sono intonacate e

rifinite con vernice plastica di colore a tonalità bianco. L'area di pertinenza è realizzata con aiuole con alberi di pino e palme. La recinzione dell'area è stata realizzata con muretto in cemento armato a faccia vista, per un'altezza di metri 1,20 circa, sormontato da una ringhiera in metallo zincato in "Orsognil" a maglia rettangolare per un'altezza complessiva di metri 2,40 circa. Vi sono due accessi comuni agli immobili sub 4, 5 e 6: uno carrabile di larghezza di metri 6,00 circa e l'altro pedonale di larghezza di metri 1,20 circa. L'approvvigionamento dell'acqua potabile avviene tramite autobotte che deposita l'acqua nella cisterna interrata sul lato ad est dell'edificio, mentre la fogna nera viene garantita da due fosse igieniche tipo Imhoff collocate a sud dell'edificio.

2.1 Immobile al piano terra (sub 5).

L'immobile al piano terra, con **destinazione d'uso ad uffici**, è dotato di due ingressi: uno dal vano scale e l'altro direttamente dall'esterno sul lato ovest. E' composto da una sala attesa all'ingresso ovest, stanza amministrazione, stanza presidenza, stanza ufficio tecnico, sala riunione, archivio, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due corpi bagno con due box ciascuno e antibagno. La superficie lorda dell'immobile è di mq. **170,00** circa, l'altezza netta degli ambienti è di metri 2,70 circa. La pavimentazione dell'intero piano terra è realizzata con mattonelle di gres porcellanato dalle dimensioni di 30x60, di colore a tonalità beige a superficie lucida, posate con ricorsi sfalsati fra loro. Ciascun corpo bagno è composto da antibagno dotato di lavabo sospeso e con scaldabagno elettrico da litri 10 circa, oltre a due box dotati di water-closed con cassetta a spalla; la pavimentazione è uguale al resto dell'immobile; le pareti dell'antibagno sono rivestite con mattonelle di ceramica bicottura nel formato 10x35 di colore a tonalità bianca con due file di colore a tonalità beige posate solo in corrispondenza del lavabo per una dimensione di 90x210 cm, mentre le pareti dei box sono rivestite con le stesse mattonelle per un'altezza di metri 1,60 circa. Le porte interne sono in legno naturale cieche ad essenza noce Tanganica. La porta d'ingresso esterna, del tipo blindato, è ad anta unica con pannelli in legno ad essenza uguale alle porte interne, mentre la porta di accesso dal vano scale è dello stesso tipo delle porte interne. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore a tonalità bianco e con grate di protezione in ferro pitturate di colore a tonalità grigio chiaro a

maglia 10x10 e dotate di tapparelle in alluminio coibentato con funzionamento a comando elettrico. Il clima è regolato da condizionatori del tipo split collocati solo nelle stanze della presidenza e in quella archivio. L'immobile è dotato di impianto di allarme volumetrico. L'impianto elettrico risponde ai requisiti della **legge 46/90**.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è buono, necessita solo di manutenzione ordinaria.

2.2 Immobile al primo piano (sub 6).

L'immobile al primo piano, con **destinazione d'uso ad abitazione**, quale alloggio del custode, è composto da un ampio salone, angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, una stanzetta, un disimpegno e un bagno, oltre a due balconi. La superficie lorda dell'immobile è di **mq. 154,00** circa, oltre ai balconi di **mq. 12,00** circa; l'altezza netta degli ambienti è di metri 2,70 circa. La pavimentazione dell'intero piano terra è realizzata con mattonelle di gres porcellanato dalle dimensioni di 40x40 circa, di colore a tonalità beige a superficie opaca, posate a correre in diagonale. Il bagno è dotato di lavandino a colonna, water-closed con cassetta ad incasso, bidet e piatto doccia 70x90. L'acqua calda sanitaria è garantita da scaldabagno elettrico da litri 60 circa. La pavimentazione è uguale al resto dell'immobile, mentre le pareti sono rivestite con mattonelle di ceramica bicottura nel formato 10x35 di colore a tonalità bianca con due file di colore a tonalità beige intervallate in altezza e posate per un'altezza di metri 2,20 circa. Il bagno è dotato di finestra di ventilazione. La pavimentazione dei due balconi è in mattonelle di gres nel formato 15x15 di colore a tonalità blu. L'appartamento è sprovvisto di porte interne, sono stati montati solo i contro telai in abete. La porta d'ingresso esterna, del tipo blindato, è ad anta unica con pannelli in legno ad essenza in noce Tanganica. Gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato di colore a tonalità bianco e dotate di tapparelle in alluminio coibentato con funzionamento a comando elettrico. L'appartamento è sprovvisto di impianto di riscaldamento. L'immobile è dotato di impianto di allarme volumetrico. L'impianto elettrico risponde ai requisiti della **legge 46/90**.

Lo stato di manutenzione e di conservazione dell'appartamento è buono, necessita solo di manutenzione ordinaria.

3. Dati Catastali, provenienza e vicende traslative.

Immobile al piano terra (sub 5) identificato nel Catasto Urbano del Comune di Sannicandro di Bari, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~, il ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, catasto fabbricati, foglio 39, particella 93, sub 5, categoria A/10, classe U, cons. 8 vani, piano T, superficie catastale 232, Contrada San Felice, rendita € 1.466,74;

Immobile al primo piano (sub 6) identificato nel Catasto Urbano del Comune di Sannicandro di Bari, intestato a ~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, catasto fabbricati, foglio 39, particella 93, sub 6, categoria A/3, classe 4, cons. 7,5 vani, piano 1, superficie catastale 159, Contrada San Felice, rendita € 387,34.

Provenienza:

Attualmente gli immobili sono di proprietà della ~~XXXXXXXXXX~~, in forza dell'atto di Compravendita del 05 Dicembre 2002, rogato dal dott. Anna Pirro, notaio in Bari, con numero di repertorio ~~XXXXXXXXXX~~ registrato a Bari il ~~XXXXXXXXXX~~ e trascritto il 20/12/2002 ai nn. ~~40204/50073~~, con il quale i signori ~~XXXXXXXXXX~~

~~XXXXXXXXXX~~ anche amministratore unico e legale rappresentante della società ~~XXXXXXXXXX~~ vendevano "...palazzina uffici, in fase iniziale di costruzione, con precisazione che ... sono stati edificati le fondamenta, i pilastri ed il solaio sovrastante il piano terra, il tutto con circostante pertinenziale terreno".

Alla suddetta società i terreni sui quali ha edificato il fabbricato è pervenuto con Atto di Compravendita del 29/03/2001, rogato dal dott. Simone, trascritto a Bari il 24/04/2001 ai nn. 15608/11273 dalla ~~XXXXXXXXXX~~

A quest'ultima il terreno è pervenuto con di atto di Compravendita del 27/07/2000, rogato dal notaio Simone, trascritto a Bari il 02/08/2000 ai nn. 27983/19253 dalla ~~XXXXXXXXXX~~

A quest'ultima il terreno è pervenuto per giusta successione di [redacted] per testamento olografo pubblicato il 03/03/1999 dal notaio Simone.

La signora [redacted] possedeva il detto terreno da data anteriore al ventennio.

Gli immobili sopra indicati hanno subito nel ventennio le seguenti vicende traslative:

1. Ipoteca volontaria del 18/05/2005, registrata a Bari in data 24/05/2005 ai nn. 26390/6408 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. di Padova e contro [redacted], per la somma di € 600.000,00 a fronte di un capitale di € 300.000,00;
2. Pignoramento immobiliare del 23/09/2008 e registrato a Bari il 10/10/2008 ai nn. 48229/32377 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A. di Padova e contro [redacted]

4. Valore degli immobili.

Per effettuare la valutazione degli immobili pignorati oggetto di codesto procedimento, si è tenuto conto dello stato di consistenza, di conservazione e la loro ubicazione. La valutazione commerciale dell'immobile sarà data utilizzando come parametro di confronto il costo a metro quadrato riferito alla superficie tenendo conto dell'andamento del mercato locale.

L'immobile al piano terra ad uso uffici sarà valutato in base alla vetustà, al grado di manutenzione, finitura e perciò il valore commerciale sarà:

- Immobile uffici..... €/mq. 1.500,00
- Area pertinenziale..... €/mq. 30,00

Per tanto il valore di mercato della proprietà è:

- Uffici piano terra: mq. 170,00 x € 1.600,00= € 255.000,00
- Area pertinenziale: mq. 550,00 x € 30,00= € 16.500,00

Totale € 271.500,00

Per tanto il valore di mercato dell'appartamento è di € 271.500,00
(duecentosettantunomilacinquecento/00).

L'immobile al primo piano ad uso abitazione sarà valutato in base alla
vetustà, al grado di manutenzione, finitura e perciò il valore commerciale sarà:

• Immobile uffici.....	€/mq.	1.500,00
• Balconi.....	€/mq.	500,00

Per tanto il valore di mercato della proprietà è:

• Appartamento al primo piano: mq. 154,00 x € 1.500,00=	€	231.000,00
• Balconi: mq. 12,10 x € 500,00=	€	6.050,00
Totale	€	237.050,00

Per tanto il valore di mercato dell'appartamento è di € 237.050,00
(duecentotrentasettemilacinquanta/00).

5. Descrizione dei lotti.

Lotto uno:

Consistente nell'intera proprietà dell'immobile al piano terra inserito in un
edificio a due piani alla Contrada San Felice, Zona Industriale (D2) del comune di
Sannicandro di Bari con area pertinenziale comune al piano superiore di mq. 550
circa. La superficie lorda è di mq. 170,00 circa. L'immobile è composto da una
sala attesa all'ingresso ovest, stanza amministrazione, stanza presidenza, stanza
ufficio tecnico, sala riunione, archivio, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due
corpi bagno con due box ciascuno e antibagno. Confinante a sud con strada
comunale, ad est con area pubblica, ad ovest con stessa ditta e a nord con altra
ditta. In Catasto Urbano del comune di Sannicandro di Bari: intestato a ~~XXXXXXXXXX~~
~~XXXXXXXXXX~~, proprietà per
1/1 in regime di separazione dei beni, catasto fabbricati, foglio 39, particella 93,

2. Pignoramento immobiliare del 23/09/2008 e registrato a Bari il 10/10/2008
ai nn. 48229/32377 a favore di Banca Antoniana Popolare Veneta S.p.A.
di Padova e contro ~~_____~~
~~_____~~

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto, si resta a disposizione per eventuali
chiarimenti.


Giovinazzo, 14 Luglio 2010

IL TECNICO









TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E.: DOTT. GIUSEPPE RANA (EX DOTT.SSA SIMONE)

OGGETTO: CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RELATIVA AL
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 762/2008 PROMOSSO
DA [REDACTED]
[REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it
DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto uno:

Consistente nell'intera proprietà dell'immobile al piano terra inserito in un edificio a due piani alla Contrada San Felice, Zona Industriale (D2) del comune di Sannicandro di Bari con area pertinenziale comune al piano superiore di mq. 550 circa. La superficie lorda è di mq. 170,00 circa. L'immobile è composto da una sala attesa all'ingresso ovest, stanza amministrazione, stanza presidenza, stanza ufficio tecnico, sala riunione, archivio, corridoio di disimpegno, ripostiglio e due corpi bagno con due box ciascuno e antibagno. Confinante a sud con strada comunale, ad est con area pubblica, ad ovest con stessa ditta e a nord con altra ditta. In Catasto Urbano del comune di Sannicandro di Bari: intestato [REDACTED] [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, catasto fabbricati, foglio 39, particella 93, sub 5, categoria A/10, classe U, cons. 8 vani, piano T, superficie catastale 232, Contrada San Felice, rendita € 1.466,74.

Prezzo base di vendita..... € 271.500,00
(duecentosettantunomilacinquecento/00).

Lotto due:

Consistente nell'intera proprietà dell'immobile al primo piano inserito in un edificio a due piani alla Contrada San Felice, Zona Industriale (D2) del comune di Sannicandro di Bari con area pertinenziale comune al piano superiore di mq. 550 circa. La superficie lorda è di mq. 154,00 circa oltre i balconi di mq. 12,00 circa. L'immobile è composto un

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ampio salone, angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, una stanzetta, un disimpegno e un bagno, oltre a due balconi. Confinante a sud con strada comunale, ad est con area pubblica, ad ovest con stessa ditta e a nord con altra ditta. In Catasto Urbano del comune di Sannicandro di Bari: intestato a [REDACTED], [REDACTED], proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, catasto fabbricati, foglio 39, particella 93, sub 6, categoria A/3, classe 4, cons. 7,5 vani, piano 1, superficie catastale 159, Contrada San Felice, rendita € 387,34.

Prezzo base di vendita..... € 237.050,00
(duecentotrentasettemilacinquanta/00).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it