



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G. E. DR. GIUSEPPE RANA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

1013/2012 R.G.E.

PROMOSSO DA :

IN DANNO DI :

RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO

Redatta da:

Ing. Defino Salvatore

Via Demetrio Marin n. 9 - 70125 BARI (BA)

Tel/fax 080 5024720 - s.defino@sidingegneria.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Indice

1. Premessa	3
2. Corrispondenza tra il bene pignorato e titolarità	8
Titolarità delle unità immobiliari pignorate	8
a) Unità negoziabile 1	8
b) Unità negoziabile 2	8
c) Unità negoziabile 3	9
Provenienza del bene pignorato	9
a) Unità negoziabile 1	9
b) Unità negoziabile 2	10
c) Unità negoziabile 3	10
Trascrizioni ed Iscrizioni	10
3. Visite di sopralluogo	11
4. Identificazione dei beni oggetto di stima	11
5. Regolarità dei beni sotto il profilo tecnico ed urbanistico	12
6. Conclusioni	13

1. PREMESSA

Con giusta ordinanza il G. E. Dr. GIUSEPPE RANA nominava il sottoscritto ing. Salvatore Defino, residente in Gravina in Puglia alla via Palermo n. 123 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n. 8665, Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe, invitandolo a comparire all'udienza del 11/07/2013 per il giuramento di rito.

All'udienza suddetta, dopo aver accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il G. E. affidava al sottoscritto l'incarico di procedere alla stima dei beni pignorati disponendo di compiere i seguenti ulteriori accertamenti:

1. CONTROLLI la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità in capo al debitore, verificando, a tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore procedente 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 al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari.

2. PROVVEDA, 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 sì da poterli 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 anche la 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 dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso 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 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.

3. REDIGA quindi, in fascicoletti 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 dati 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 della 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 fondazioni, solai, copertura, manto di copertura, scale, pareti esterne dell'edificio), nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta di 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; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei su indicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed 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;

convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;

altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, 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 alla relazione notarile depositata dal creditore procedente in sua vece (indicherà altresì eventuali trascrizioni di domande giudiziali);

per eventuali difformità urbanistico - catastali;

difformità urbanistico edilizie;

difformità Catastali;

altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data di perizia;

Eventuali cause in corso;

la valutazione separata di ciascun lotto, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il valore a mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (pari al 15%) di tale ultimo valore per 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 qual caso stabilisca, quale prezzo base, il suo valore d'uso ovvero determini il prezzo base utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (vedi art. 30, 31, 33, 34, 35, e 37 del T.U. edilizia, D.P.R. 380/01);

nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì **la valutazione della sola quota**, tenendo conto della maggior 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.

2. CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E TITOLARITÀ

Dati sul pignoramento: Pignoramento dell'Ufficio Giudiziario presso la Corte d'Appello di Bari, notificato a mano in data 01/10/2012, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari in data 11/10/2012 ai numeri 38725/27964.

Da certificazione notarile della dottoressa ANNALINDA GIULIANI, notaio in BARI-CARBONARA, prodotta in atti dal creditore procedente, si legge quanto di seguito riportato.

TITOLARITÀ DELLE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

A nome del debitore esecutato:

a) Unità negoziabile 1

Gli attuali intestatari dell'unità negoziabile oggetto di pignoramento sono:

- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;

Catasto fabbricati di Bari

foglio	Part.	sub	Cat.	Cl.	Consist.	rendita
43	476		D6			€ 4.845,00

b) Unità negoziabile 2

Gli attuali intestatari dell'unità negoziabile oggetto di pignoramento sono:

- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;

Catasto terreni di Bari

foglio	Part.	Qualità.	Sp..	Dominicale	Agrario
43	625	Seminato irrigato	Are 19 ca 17	€ 35,64	€ 14,36

c) Unità negoziabile 3

Gli attuali intestatari dell'unità negoziabile oggetto di pignoramento sono:

- RETE FERROVIARIA ITALIANA S.p.A. diritti intera proprietà;

Catasto terreni di Bari

foglio	Part.	Qualità.	Sp.	Dominicale	Agrario
43	626	Seminato irrigato	Are 00 ca 63	€ 1,17	€ 0,47

Con espropriazione pubblica a nome della prefettura del 06/12/2012 rep.13343.

Precedentemente fino al 06/12/2012 data successiva al pignoramento del 11/10/2012:

- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;

PROVENIENZA DEL BENE PIGNORATO

a) Unità negoziabile 1

Particella costituita in data 27/09/1996 dai seguenti intestatati:

- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;
- [REDACTED] diritti di proprietà pari ad $\frac{1}{4}$;

b) Unità negoziabile 2

Particella proveniente da frazionamento del 31/01/2005 e precedentemente su particella 476 fg.43, da voltura del 26/06/1990 n.12559 del rogante SERRONE di Giovinazzo, intestata al sig. [REDACTED]

c) Unità negoziabile 3

Particella proveniente da frazionamento del 31/01/2005 e precedentemente, da voltura del 26/06/1990 n.12559 del rogante SERRONE di Giovinazzo, intestata al sig. I [REDACTED]

TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Da ispezione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari nel ventennio precedente la trascrizione effettuate a nome del Notaio Cardinali e presente nel certificato sostitutivo notarile, presente in atti, risultano le seguenti formalità registrate contro.

Contro: [REDACTED]

49005/8687 iscrizione di ipoteca volontaria del 18/12/2001 a favore di Nuova Banca Mediterranea S.p.a. con sede in Potenza, in qualità di terzi datori di ipoteca a garanzia di mutuo concesso alla società [REDACTED]

Unità negoziabile: Particella originaria fg.43 pt.476

42308/27853 Trascrizione del 12/10/2011 a favore della società [REDACTED] nascente da contratto preliminare di compravendita per scrittura privata autenticata nelle firme dal notaio Mario Toni - copia conforme all'interno del fascicolo allegati.

Unità negoziabile 1, 2 e 3.

46425/33491 trascrizione del 12/12/2012 a favore della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a. nascente da atto di espropriazione per pubblica utilità della Prefettura di Bari

Unità negoziabile 3.

Contro: [REDACTED]

38725/27964 Trascrizione del 11/10/2012 a favore di [REDACTED]
nascente da atto di pignoramento dell'Ufficio Giudiziario presso la
Corte d'Appello di Bari, notificato a mano in data 01/10/2012.

Unità negoziabile 1, 2 e 3.

3. VISITE DI SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali hanno avuto il seguente svolgimento:

- ✓ Con avviso alle parti, a mezzo di raccomandata A/R del 15/07/2013, si è comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2013;
- ✓ In data 23/07/2013, ore 09.00 in alla contrada Torre del Diavolo, sulla via Gentile, veniva dato avvio alle operazioni peritali;
- ✓ In data 18/07/2013, presso l'Agenzia del Territorio veniva ottenuta visure storiche catastali, stralci e planimetrie catastali;
- ✓ In data 05/08/2013, presso l'Agenzia del Territorio veniva ottenuta la planimetrie catastali pregressa;
- ✓ In data 16/07/2013 veniva fatta richiesta delle copie notarile di compravendita presso il Notaio Mario Toni e ritirata in data 01/08/2013.
- ✓ In data 20/08/2013 veniva protocollata presso il Comune di Bari l'accesso alla pratica edilizia degli immobili in oggetto;
- ✓ In data 17/09/2013 e 18/09/2013 venivano visionate e fatte copie della documentazione presente presso l'ufficio tecnico del Comune di Bari.

4. IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Gli immobili oggetto di stima sono rappresentati da una striscia di parte di terreno attualmente espropriata a favore della Rete Ferroviaria Italiana S.p.a., da una restante parte di terreno sul quale sorge una unità immobiliare distinta utilizzata per docce e spogliatoi e la restante parte adibita a n.2 campi di calcio con erba sintetica di

dimensioni 20x44 mt ed n.1 delle stesse caratteristiche ma con dimensioni 36x56 mt. Sull'intera area sussiste una società sportiva.

Visto lo stato dei luoghi, così come su descritti, si ritiene che l'immobile in oggetto, per una più facile commerciabilità, possa dar luogo a un **unica unità** che sarà individuato come segue:

LOTTO UNICO: Unità sportiva rappresentata da n.2 campi di calcio di dimensioni 20x44 e n.1 di dimensioni 36x56 posto sulla contrada Torre del Diavolo - traversa di Vi Gentile - con annessa area destinata a docce e spogliatoi.

5. REGOLARITÀ DEI BENI SOTTO IL PROFILO TECNICO ED URBANISTICO

Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza si è rilevato che l'immobile all'interno del quale sono stati ricavati spogliatoi e docce, fg.43 pt. 476, è ottenuto da concessione edilizia in sanatoria n.1945 del 1998 ed intestata a [REDACTED] Sullo stesso immobile e per ognuno degli attuali intestatari non è stato trovato null'altro ne tanto meno alcuna domanda o autorizzazione di abitabilità.

In merito alla particella 476, attualmente destinata a spogliatoi, sono emerse difformità di forma oltre che l'abuso legato alla distanza dalla linea di costa imposta di 300 mt e che sull'immobile non sono rispettati.

In merito alla particella 625, si sottolinea che i campi di calcio, della confinante particella, invadono e sono stati realizzati in parte sulla detta particella inoltre è presente un vano tecnico destinato a centrale termica non autorizzato e ne dichiarato.

Per i lotto si redige separatamente il seguente fascicolo:

➤ **FASCICOLO LOTTO "UNICO".**

6. CONCLUSIONI

Sicuro di aver adempiuto al mandato conferitomi e nella certezza di aver operato secondo scienza e coscienza, salvo errori di natura materiale, si rimette la presente relazione restando a disposizione del G.E. per ogni ed eventuale chiarimento.

Bari li, 04/10/2013

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

ING. DEFINO SALVATORE