

TRIBUNALE DI BARI
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 107/2024

Su ricorso della
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
in danno della
sig.ra



RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. : Dott. Ing. Gabriele GEMMA

TRIBUNALE DI BARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 107/2024

Su ricorso della

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

in danno della

sig.ra

RELAZIONE DI CONSULENZA

AFFIDAMENTO INCARICHI E QUESITI

Il sottoscritto Dott. Ing. Gabriele GEMMA, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Bari al n.6312, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Bari al n.2099, iscritto all'Albo dei Mediatori Professionali del Ministero della Giustizia, Valutatore Immobiliare Certificato con profilo Avanzato n. IMQ-VI-1511001, come previsto dalla norma UNI 11558/2014 premette:

- che ha ricevuto nomina quale Consulente Tecnico di Ufficio dal Giudice Dott.ssa CAVALLLO Marina alla causa indicata in epigrafe, con giuramento del 12/09/2024;
- che il giorno 12/09/2024 accettava l'incarico di C.T.U. e prestava il giuramento secondo la nuova formula di rito;



- che nello stesso giorno il C.T.U. scaricava on line la documentazione depositata all'atto del ricorso;
- che veniva disposto che il C.T.U. effettuasse ulteriori accertamenti, come riportato nel decreto di fissazione di udienza.

SVOLGIMENTO OPERAZIONI PERITALI

Il sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Ventriglia con lettera raccomandata A/R, convocavano le parti interessate, per il giorno 15 ottobre 2024 alle ore 10:30, presso l'immobile in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, con preghiera di far sì che si potesse accedere nelle unità immobiliari oggetto della procedura ed in tutte le parti comuni.

In tale data nessuno è stato trovato sul posto e si è rinviato tutto al 4 Novembre 2024 in cui sono regolarmente iniziate le operazioni peritali, ed il Sottoscritto congiuntamente al Custode Giudiziario Avv. Marco Ventriglia, ha avuto la presenza della sig.ra che abita l'appartamento con il figlio nato da poco ed è moglie del sig. allo stato detenuto.

Nel corso delle stesse, il sottoscritto C.T.U. ha proceduto alle misurazioni e alle ricognizioni delle caratteristiche interne ed esterne degli immobili, alle qualità e alla loro consistenza, al rilievo fotografico e a quant'altro necessario per l'espletamento dell'incarico.

Le operazioni peritali si sono concluse alle ore 11:03 della stessa giornata.

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

Dalla documentazione ipotecaria e catastale, dagli accertamenti esperiti presso gli uffici del N.C.E.U. di Bari, alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, nonché dai sopralluoghi effettuati, si è constatato che le unità immobiliari, oggetto del procedimento di esecuzione immobiliare, che formano oggetto della presente consulenza, sono i seguenti:

Lotto unico:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2.

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Bari (BA), in ditta alla sig.ra _____ il
Proprietà per 1/1 in regime di
separazione dei beni, identificata al Foglio 32, particella 219, subalterno 6, di via Dei Mille n°34, piano 1°, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale 27 mq, Rendita Catastale Euro 129,11;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 12-03-2024 al n. 12102 del registro generale e n. 9330 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma cf. 09339391006, contro _____ nata

a l _____ .cf.



Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato dalla sig.ra che abita l'appartamento con il figlio nato da poco ed è moglie del sig. figlio dell'esecutata e allo stato detenuto.

REGOLARITA' EDILIZIA

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Bari in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, autorizzazioni, Concessioni o permessi Edilizi di costruire.

Si fa presente che comunque la planimetria accatastata del piccolissimo appartamento è leggermente diversa nella zona di accesso dallo stato dei luoghi che comunque risulta essere chiaramente così dall'origine per tipologia e caratteristiche delle murature.

DESCRIZIONE ANALITICA DEI LOTTI

Lotto unico:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2.

E' ubicata in una zona centrale di Bari in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a lunga percorrenza, dove

vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è elevata specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

La struttura in questione è sita in Bari, sulla via Dei Mille al n°34 ed è composta da una struttura in muratura portante di caratteristiche storiche.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata tinteggiata all'esterno e con finiture di bassa qualità da mantenere.

L'appartamento di piccolissime dimensioni è organizzato con un accesso su bagno e cucina oltre alla camera da letto.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato l'esistenza di piccole somme dovute a quote mensili non ancora saldate, che al mese di dicembre ammontano a circa 778,00 €.

CARATTERISTICHE TECNICHE

Tipo di costruzione:	Fabbricato ad uso residenziale;
Contesto:	Centrale;
Contesto Demografico:	Mediamente popolato;
Validità nella localizzazione:	Mediocre;
Presenza di servizi:	Tutto il necessario;
Stato della costruzione:	Mediocre;
Fondazioni:	Continue;
Strutture e solai:	Muratura portante;
Copertura:	Piana e praticabile;



Prospetti esterni:	Tinteggiatura;
Serramenti esterni:	Alluminio;
Serramenti interni:	Legno;
Pavimenti:	Gres porcellanato;
Pareti e Rivestimenti:	Tinteggiatura;
Porta di Accesso:	Diretto;
Servizi:	uno igienico;
Impianto idrico:	Funzionante;
Impianto elettrico:	Funzionante.

DATI METRICI

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva, hanno accertato i seguenti dati di consistenza:

Superficie appartamento	27,00 mq
-------------------------	----------

Dalla planimetria si può meglio valutare la consistenza e la distribuzione degli spazi, in supporto delle riprese fotografiche effettuate durante le operazioni peritali.

Lo stato complessivo della struttura è mediocre ed attualmente risulta essere occupata dalla eseguita.

QUADRO SINOTTICO DEL VENTENNIO

Le trascrizioni e le iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento sono le seguenti:

IDENTIFICAZIONE IMMOBILI:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2.

INTESTAZIONE:

Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

PROVENIENZA CATASTALE E IPOTECARIA

L'immobile innanzi descritti è pervenuto a _____ nata a _____
per la piena proprietà in separazione di beni, da
nato a _____, titolare della quota di 1/4
di piena proprietà in regime di comunione legale, _____ nata a _____
titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in
regime di comunione legale. _____ nato a _____
titolare della quota di 1/4 di piena proprietà in regime di
comunione legale, _____ nata a _____ titolare
della quota di 1/4 di piena proprietà in regime di comunione legale,
per atto di compravendita, Notaio Reboli Francesco, del 03-08-2007,
rep. 518492/27665 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il
07-08-2007 al n. 45934 del registro generale e al n. 29194 del registro
particolare.

Tale immobile era pervenuto a _____ nato a _____ il
_____ per la quota di 5/20 di piena proprietà in regime di
comunione legale, _____ nata a _____ per la quota



di 5/20 di piena proprietà in regime di comunione legale, ' nato a per la quota di 5/20 di piena proprietà in regime di comunione legale, nata a il , per la quota di 5/20 di piena proprietà in regime di comunione legale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, nato a titolare della quota di 2/20 di piena proprietà bene personale, per atto di compravendita, Notaio Labriola Michele, del 30-12-2002, rep. 22211 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 28-01-2003 al n. 4126 del registro generale e al n. 3136 del registro particolare.



Tale immobile era pervenuto a _____ nato a _____ il _____
per la quota di 10/200 di piena proprietà
nato a _____ per la quota di 10/200 di piena proprietà,
nato a _____, per la quota di 10/200 di
piena proprietà nato a _____ per la quota
di 10/200 di piena proprietà, nato a _____
per la quota di 10/200 di piena proprietà, nato a _____ il _____
, per la quota di 10/200 di piena proprietà,
nato a _____ per la quota di 10/200 di piena proprietà,
nata a _____ per la quota di 10/200 di
piena proprietà nato _____ per la quota di
10/200 di piena proprietà, nata a _____ per
la quota di 10/200 di piena proprietà, per successione in morte di
titolare della quota di 10/20 di
piena proprietà, deceduta i _____ registrata presso l'Ufficio del
Registro di Bari il 27-11-2000, den.n.49 vol.57 e trascritta presso
l'Ufficio del Territorio di Bari il 31-01-2008 al n. 4521 del registro
generale e al n. 2949 del registro particolare.

Quanto in oggetto era pervenuto a _____
per la quota di 1/2 di piena proprietà, nato a _____
per la quota di 1/20 di piena proprietà,
nato a _____ per la quota di 1/20 di piena
proprietà, nato a _____ per la quota di
1/20 di piena proprietà, nato a _____ per la

quota di 1/20 di piena proprietà nato a
, per la quota di 1/20 di piena proprietà nato a
, per la quota di 1/20 di piena proprietà,
nata ; , per la quota di 1/20 di piena
proprietà, per la quota di 1/20
di piena proprietà, nata a , per la
quota di 1/20 di piena proprietà, nato a
per la quota di 1/20 di piena proprietà, nato a
per la quota di 1/20 di piena proprietà per
successione in morte di nato a
titolare della piena proprietà, deceduto i registrata presso
l'Ufficio del Registro di Bari il 11-04-1998, den.n.78 vol. 1 e trascritta
presso l'Ufficio del Territorio di Bari il 07-06-2001 al n. 22269 del
registro generale e al n. 15952 del registro particolare.

ALLA DATA DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO
EMERGONO I SEGUENTI ALTRI ATTI PREGIUDIZIEVOLI

Formalità:

1. Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 07-08-2007 al n.45935 del registro generale e al n. 10576 del registro particolare di Euro 100.500,00, Notaio Reboli Francesco del 03-08-2007, rep. 518493/10576, a favore Banca UCB S.p.a. sede Milano cf. 09464450155 a fronte di un capitale di Euro 67.000,00, durata 25 anni, a carico di nata a titolare della piena proprietà in separazione di beni. Grava la piena

proprietà del bene in oggetto. Banca UCB S.p.a. elegge domicilio ipotecario in Milano, Via G. Fara n. 39.

2. Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 12- 03-2024 al n. 12102 del registro generale e al n. 9330 del registro particolare, Tribunale di Sondrio - Unep di Sondrio del 20-02-2024, rep. 171, a favore Banca Nazionale del Lavoro Spa sede Roma cf. 09339391006, a carico di _____ nata a _____ il _____ titolare della piena proprietà. Grava la piena proprietà del bene in oggetto.

STIMA DEI BENI

L'aspetto economico ritenuto più idoneo per la valutazione degli immobili in esame, considerata anche la finalità della presente stima, appare quello del "più probabile valore di mercato" ovvero il valore che con maggiore probabilità si potrebbe realizzare nella vendita dell'immobile in narrativa descritto, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Il procedimento di stima adottato si riporterà ai criteri propri del sistema definito "sintetico comparativo", facendo riferimento agli Standard, "best practices" o procedure valutative riconosciute quali: gli International Valuation Standard, gli European Valuation Standard, il Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa, le Linee Guida ABI per la per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.



Preliminarmente si è proceduto ad acquisire, presso locali operatori di mercato, agenzie immobiliari, tecnici liberi professionisti, nonché presso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio nella zona, informazioni circa l'andamento dei prezzi praticati al tempo dell'esproprio, per immobili in condizioni simili a quelli in esame.

I dati rilevati sul mercato locale sono stati altresì confrontati con dati sufficientemente oggettivi desunti da annunci commerciali riportati su periodici del settore, che possono essere ritenuti, in ragione della loro importanza, rilevatori dell'andamento di mercato.

E' necessario iniziare con il condividere cosa si intende per Valore di Mercato di un immobile, definizione non direttamente presente nel nostro ordinamento, salvo ricondurla al Valore di comune commercio o al Valore normale. Per disporre di una definizione condivisa è necessario quindi riferirsi agli Standard sopra citati.

La definizione è riportata negli Standard internazionali di valutazione (IVS 2007 - S.1) per cui:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Risulta evidente che il Valore di mercato non è il prezzo di acquisto, né tanto meno il prezzo imposto di base d'asta, in quanto quest'ultimo deve contenere in se gli elementi tipici che distinguono un'asta o un esproprio, da una trattativa privata e diretta fra due soggetti non condizionati, con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Ciò nonostante non si può prescindere dal determinare il Valore di Mercato così come universalmente condiviso e da cui derivare per analisi comparativa, il giusto prezzo di base d'asta.

La determinazione del Valore di Mercato si attua attraverso l'analisi del principio economico estimativo di riferimento degli standard di valutazione richiamati:

"Il mercato fisserà il prezzo di un immobile allo stesso modo in cui ha fissato il prezzo di immobili simili".

Per immobili simili si intendono immobili appartenenti alla stessa unità elementare, non ulteriormente scindibile, del mercato immobiliare (segmento di mercato).

I metodi o procedimenti estimativi richiamati dagli Standard Internazionali sono riconducibili a tre approcci: Market Approach (o metodo del confronto di mercato), Income Approach (o metodo della capitalizzazione dei redditi futuri), Cost Approach (o metodo dei costi).



Il principale elemento che differenzia l'applicazione dei vari metodi estimativi (metodo del confronto, metodo finanziario e metodo dei costi) è l'attività e la dinamicità del segmento del mercato immobiliare a cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione (Subject) oltre all'analisi dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi.

Nei mercati attivi e dinamici sono disponibili i dati immobiliari delle compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato necessari per l'applicazione del metodo del confronto di mercato ritenuto il più diretto, probante e documentato metodo per valutare un immobile.

Il principio estimativo applicato dal metodo di confronto del mercato prevede che la differenza di valore tra gli immobili sia determinata dalla differenza degli ammontari delle caratteristiche che inducono una variazione di prezzo.

In sostanza, si ritiene che immobili con gli stessi ammontari di caratteristiche abbiano prezzi e, quindi, valori equivalenti mentre immobili con ammontari di caratteristiche diverse abbiano prezzi e, quindi, valori diversi.

La differenza di prezzi totali di immobili simili è così spiegata dalle differenze degli ammontari delle loro caratteristiche.

Ogni caratteristica (quantitativa e qualitativa) che determina una variazione del prezzo esprime un prezzo marginale, che rappresenta la

variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

I metodi di confronto del mercato pervengono al valore dell'immobile oggetto di valutazione (Subject) mediante aggiustamenti ai prezzi degli immobili di confronto.

L'aggiustamento è pari al prodotto della differenza tra gli ammontari delle caratteristiche, dell'immobile in esame (Subject) e dell'immobile di confronto, con il prezzo marginale della caratteristica considerata.

La determinazione dei prezzi marginali avviene per indagini/analisi di mercato, per stima diretta del valutatore ovvero per applicazione di procedimenti in grado di estrarre automaticamente i prezzi marginali quali il Sistema di Stima e la Regressione Lineare Multipla.

La stima comparativa, legata alle attuali condizioni di mercato, sarà eseguita assumendo come parametro di confronto il metro quadro di superficie ed avendo a disposizione immobili di confronto si utilizzerà una stima Monoparametrica che è del metodo Market Approach, il procedimento che si basa sull'impiego di un unico parametro di confronto tecnico o economico, come termine di paragone, e di una relazione di proporzionalità diretta tra il valore di stima e il parametro dell'immobile oggetto di valutazione.

Si useranno quindi le caratteristiche seguenti:

- Data (DAT): La data è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito



consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto. Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari. Unità di misura: m².

Lotto unico:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2.

Dal raffronto dei dati rilevati sul mercato per immobili simili a quello trattato, si è potuto riscontrare un prezzo unitario variabile in un intervallo compreso tra € 1.100,00 ed € 1.400,00 al mq per superficie commerciale. Per conferma sono stati ricercati immobili venduti nell'intorno e si è trovato:

A - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 02/2023 al prezzo di 65.000,00 €, ubicato nel comune di Bari (BA), VIA DEI MILLE 38, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 220 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 58,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel

06/2021 al prezzo di 122.000,00 €, ubicato nel comune di Bari (BA), VIA DEI MILLE 13, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 177 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 89,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A04 compravenduto nel 06/2024 al prezzo di 120.000,00 €, ubicato nel comune di Bari (BA), VIA DEI MILLE 11, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 32 mapp. 177 con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 99,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

Tabella dei dati:

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale €	65.000,00	122.000,00	120.000,00	----
Data giorno/mese/anno	01/02/2023	01/06/2021	01/06/2024	01/01/2025
Superficie commerciale m ²	58,00	89,00	99,00	27,00

Prezzi corretti per data:

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$[i(DAT)] = 0,03$ indice mercantile

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

1. Comparabile A = $65.000,00 * (-0,03) / 12 = -54,17 \text{ €/mese}$
da cui il relativo prezzo corretto pari a $65.000,00 + (-54,17 * (-23)) = 66.263,89 \text{ €}$
2. Comparabile B = $122.000,00 * (-0,03) / 12 = -101,67 \text{ €/mese}$
da cui il relativo prezzo corretto pari a $122.000,00 + (-101,67 * (-44)) = 126.439,44 \text{ €}$
3. Comparabile C = $120.000,00 * (-0,03) / 12 = -100,00 \text{ €/mese}$
da cui il relativo prezzo corretto pari a $120.000,00 + (-100,00 * (-7)) = 120.713,33 \text{ €}$

Prezzi medi:

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m²)	Prezzo medio (€/m²)
Comparabile A	66.263,89	58,00	1142,48
Comparabile B	126.439,44	89,00	1420,67
Comparabile C	120.713,33	99,00	1219,33

Prezzo medio calcolato	 313.416,67	246,00	 1.274,05
Somma Prezzi/Somma Superfici			

La Stima Monoparametrica è posta pari al prodotto del prezzo medio (**1.274,05 €/m²**) per la superficie commerciale (**27,00 m²**) dell'immobile oggetto di valutazione.

Tale valore è uguale a 34.399,39 €.

Ciò trova riscontro anche nelle verifiche dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare del 1° semestre del 2024, riferiti alla zona ritenuta centrale che riporta un valore ordinario di mercato per tale tipo di bene oscillante tra € 1.400,00 ed € 1.650,00 al mq. per superficie commerciale e che in riscontro dello stato in cui è l'immobile, al fatto che risulta ultrapopolare e delle necessarie manutenzioni ordinarie e straordinarie rientra nel valore calcolato.

Il valore di mercato stimato per l'immobile arrotondato risulta pertanto di **35.000,00 €**.

Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente:

$$35.000,00 \text{ €} - 15\% = \text{€ } 29.750,00.$$

Per quanto riguarda l'IVA sull'acquisto di un immobile abitativo (e le sue pertinenze), occorre distinguere tra i casi in cui si applica l'IVA e quelli in cui si applica l'Imposta di Registro.

Le soluzioni alternative sono riassunte nella seguente tabella:

Venditore	Acquirente	IVA	Registro	Ipotecaria	Catastale
Privato	Senza agevolazioni "prima casa"		9%	50 euro	50 euro
	Con agevolazioni "prima casa"		2%	50 euro	50 euro

FORMALITA' DA CANCELLARE

In seguito alla vendita dell'immobile oggetto della seguente perizia si dovrà procedere alla cancellazione delle seguenti formalità (iscrizioni e trascrizioni):

Pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 12-03-2024 al n. 12102 del registro generale e n. 9330 del registro particolare, a favore di Banca Nazionale del Lavoro spa sede Roma cf. 09339391006, contro

nata a

Ubicazione e dati catastali degli immobili pignorati:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2.

CONCLUSIONI

Il più probabile valore di mercato dei beni in esame è dato dai valori innanzi determinati:

Lotto unico: Abitazione di tipo economico, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano terra e catastalmente al fg.22, particella 574, sub. 13, cat. A/3, vani 4,5.

Valore complessivo = € 35.000,00

(Diconsi Euro trentacinque mila/00)

Valore decurtato del 15%* = € 29.750,00

(Diconsi Euro ventinove mila settecento cinquanta/00).

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

È fondamentale precisare che trattasi di immobile assolutamente non divisibile essendo di piccole dimensioni.

Per facilitare le operazioni di vendita, saranno allegate alla presente, le singole relazioni per il lotto unico indicato e che portano la dicitura "Schede di bando per vendita immobiliare" sia nella forma "normale" che con la "cancellazione dei dati sensibili".

Il sottoscritto ritiene di aver sufficientemente adempiuto all'incarico ricevuto, ringrazia della fiducia riposta e si dichiara a disposizione per ogni approfondimento e/o chiarimento che si ritenga necessario.

Si allegano alla presente:

1. Schede di bando per vendita immobiliare;
2. Verbale di accesso ed inizio operazioni peritali;
3. Rilievo fotografico (24 foto);
4. Visure Catastali storiche;
5. Planimetrie Catastali;
6. Estratto catastale di mappa;
7. Localizzazione Satellitare;
8. Banca dati Quotazioni immobiliari Agenzia Entrate.

La presente relazione consta di n°23 pagine, esclusi gli allegati.

Triggiano, 10 gennaio 2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele GEMMA



TRIBUNALE DI BARI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO - RG. 107/2024

Su ricorso della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
in danno della
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

DESCRIZIONE SINTETICA DEL LOTTO UNICO:

Abitazione di tipo ultra popolare, sita in Bari (BA), alla via Dei Mille n°34, piano 1° e catastalmente al fg.32, particella 219, sub. 6, cat. A/5, vani 2:

Dalle visure catastali risulta, comunque, quanto segue:

Unità immobiliare nel vigente catasto fabbricati del Comune di Bari (BA), in ditta alla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni, identificata al Foglio 32, particella 219, subalterno 6, di via Dei Mille n°34, piano 1°, classe 5, consistenza 2 vani, Superficie Catastale 27 mq, Rendita Catastale Euro 129,11;

Sul bene risulta, pignoramento immobiliare trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Bari in data 12-03-2024 al n. 12102 del registro generale e n. 9330 del registro particolare, a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx sede xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, cf. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Non risultano, inoltre, contratti di locazione registrati, ma l'appartamento è occupato dalla xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che abita l'appartamento con xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed è xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx figlio dell'esecutata e allo stato xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

Il fabbricato risulta regolarmente edificato nel Comune di Bari in data anteriore al 1 settembre 1967 e successivamente a tale data non è stato oggetto di interventi edilizi che avrebbero richiesto il rilascio di licenze, autorizzazioni, Concessioni o permessi Edilizi di costruire.

Si fa presente che comunque la planimetria accatastata del

piccolissimo appartamento è leggermente diversa nella zona di accesso dallo stato dei luoghi che comunque risulta essere chiaramente così dall'origine per tipologia e caratteristiche delle murature.

E' ubicata in una zona centrale di Bari in contesto urbano mediamente popolato, con presenza nelle vicinanze di tutti i servizi necessari e di nessuna fonte di contaminazione.

L'accesso all'abitazione è in una strada a lunga percorrenza, dove vi è la possibilità di parcheggiare auto e la viabilità nell'intorno è elevata specialmente nelle ore di tipico traffico cittadino.

La struttura in questione è sita in Bari, sulla via Dei Mille al n°34 ed è composta da una struttura in muratura portante di caratteristiche storiche.

Mediocre dal punto di vista commerciale l'appetibilità degli immobili, di costruzione datata tinteggiata all'esterno e con finiture di bassa qualità da mantenere.

L'appartamento di piccolissime dimensioni è organizzato con un accesso su bagno e cucina oltre alla camera da letto.

Dal punto di vista condominiale, indagini effettuate hanno rilevato l'esistenza di piccole somme dovute a quote mensili non ancora saldate, che al mese di dicembre 2024 ammontano a circa 778,00 €.

Superficie commerciale appartamento 27,00 mq

Valore stimato del lotto:

Valore complessivo = € 35.000,00

(Diconsi Euro trentacinque mila/00)

Valore decurtato del 15%* = € 29.750,00

(Diconsi Euro ventinove mila settecento cinquanta/00)

* Si consideri un abbattimento forfettario del 15% per vizi occulti e qualora gli oneri di regolarizzazione siano lasciati interamente a carico dell'acquirente.

Triggiano, 10 gennaio 2025

IL C.T.U.

Dott. Ing. Gabriele GEMMA