

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

G.D. Dott. Nicola MAGALETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

Procedura n° ⁴⁵⁰ ~~40~~/2008 R.G.

15 DIC. 2009

promossa da
BANCA DI ROMA S.p.A.

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

Angelo Barbone ingegnere - via F. Crispi 145/M - 70123 BARI
tel. / fax 080/579.77.60 - e-mail barbonea@tin.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. PREMessa E QUESITI POSTI AL C.T.U.

Con ordinanza del 18 marzo 2009, il sottoscritto Ing. Angelo Barbone iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 5324 e con studio in Bari alla via F. Crispi n°145/M, veniva nominato C.T.U. nella procedura n° 450/2008 R.G. Esec. promossa dalla Banca di Roma S.p.A. in danno di [REDACTED]. Durante l'udienza del 08 luglio 2009 prestava il giuramento di rito e gli veniva conferito il seguente mandato:

1. Controlli la corrispondenza tra il bene pignorato 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 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 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 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.

Angelo Barbone

47/85, n. 724/94 e segg.) e dall'ari. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
e. 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.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 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 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 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 i 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);.

Angelo Barbera

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 perita senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;

e) i vincoli ed oneri giuridici gravanti 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;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri per 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 dalla 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:

Angelo Barbieri

- 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 della perizia;
- eventuali cause in corso;

4. 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 al mq ed il valore totale, effettuando anche un abbattimento forfettario (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, 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 utilizzando motivatamente un altro criterio che tenga conto del fatto che trattasi di immobile abusivo suscettibile di essere abbattuto (v. artt. 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.

Ampolobesou

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 ai singolo lotto, con epurazione nell'intero testo delle generalità del debitore (indicazione Perizia),
- b) File contenente la planimetria relativa al singolo lotto (indicazione: Planim);
- c) File contenente le fotografie del singolo lotto (ove possibile) (indicazione: Foto);

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 luglio 2008 ai nn° 32494/2154, a favore della banca di Roma S.p.A. con sede in Roma contro [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente:

Appartamento in Bari alla via Nicolai n° 391, sito al piano seminterrato, composto da quattro vani ed accessori e pertinenziale cortiletto scoperto.

Nella sua intera consistenza confina con via Nicolai, con androne del portone e con altra proprietà attigua.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 25 del Comune di Bari con la particella 1168, sub 4 e particella 1169 sub 19 graffate, categoria A/3, classe 5°, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 92 mq, rendita 908,96 Euro, ubicazione via Nicolai n° 391, piano S1.

Come pertinenza vi è un cortiletto scoperto retrostante.

La vendita è stata fatta a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova con ogni accessione, dipendenza, pertinenza, diritto, azione, ragione, servitù attive e passive quali attualmente esistono in dipendenza della situazione di condominio e con i diritti di comproprietà proporzionali al suo valore sulle parti del fabbricato che sono comuni per destinazione ed ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Angelo Barberi

Il sottoscritto C.T.U. ha iniziato le operazioni peritali dopo l'esito della notifica al debitore della data dell'inizio delle operazioni peritali.

Le operazioni peritali erano state fissate per il giorno 30 luglio 2009, ma sono state rinviate al giorno 20/10/2009 e successivamente al giorno 03/11/2009.

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Fabbricato in Bari alla via Nicolai n° 391

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile oggetto della presente perizia è sito in Bari alla via Nicolai n° 391. E' composto da un piano terra e da tre piani in elevazione.

Le tecniche costruttive sono quelle attuali e cioè struttura portante in calcestruzzo armato, orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco con relativa dipintura.

Lo stato di conservazione e di manutenzione generale, tenuto conto della normale usura dei materiali adoperati, è buono.

L'intero edificio è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano ed è dotato di impianto ascensore.

Appartamento in Bari alla via Nicolai n° 391

Tipologia del bene

Trattasi di un appartamento in Bari alla via Nicolai n° 391, sito al piano seminterrato, contrassegnato con porta di ingresso a sinistra nella zona del vano scala condominiale, composto da quattro vani ed accessori e da un pertinenziale cortiletto scoperto.

Nella sua intera consistenza confina con via Nicolai, con androne del portone e con altra proprietà attigua.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 25 del Comune di Bari con la particella 1168, sub 4 e particella 1169 sub 19 graffate, categoria A/3, classe 5°, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 92 mq, rendita 908,96 Euro, ubicazione via Nicolai n° 391, piano S1.

Come pertinenza vi è un cortiletto scoperto retrostante.

L'altezza utile interna dell'appartamento, al netto del controsoffitto è pari a 2,40 metri per la zona antistante e pari a 2,10 metri per la zona retrostante rialzata.

Si allegano la visura catastale (Allegato A), l'estratto di mappa catastale (Allegato B) e la planimetria catastale (Allegato C).

A. Diobene

Composizione interna

Planimetricamente l'appartamento è composto da ingresso-soggiorno, cucina, disimpegno di distribuzione, due bagni, due camere da letto e da due rispogli. E' inoltre dotato di un cortile interno di esclusiva proprietà su cui si affacciano tutte le stanze.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, le fondazioni sono di tipo superficiale a plinti isolati, i solai sono in latero-cemento, la copertura è del tipo praticabile con impermeabilizzazione e pavimentazione, le scale sono in calcestruzzo armato e rifinite in materiale lapideo per quanto attiene le alzate e le pedate, mentre le pareti ed i soffitti sono intonacate con relativa dipintura. Le pareti esterne dell'edificio invece sono intonacate con relativa dipintura.

Caratteristiche interne

Per quanto attiene le caratteristiche interne dell'appartamento oggetto della presente perizia, il sottoscritto ha rilevato quanto segue. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica di discreta qualità per la zona giorno ed in parquet per la zona notte. Il piano di calpestio della zona giorno coincide con il piano di sedime, mentre il piano di calpestio della zona notte è rialzato per la presenza di una camera d'aria sottostante, realizzata per evitare il contatto diretto del piano di calpestio con il piano di sedime.

Per quanto attiene i servizi, la pavimentazione dei bagni e della cucina è in piastrelle di ceramica, così come i rivestimenti delle pareti. La pavimentazione del cortile interno è in piastrelle di ceramica di buona qualità. Gli infissi esterni sono in alluminio elettrocromato dotati di vetrocamera, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e tinteggiati rispettivamente con pittura con effetto spugnato (zona giorno) e rustico (zona notte) ed a tempera.

Tutte le camere hanno il pregio di affacciarsi direttamente sul cortile interno di pertinenza; si può quindi desumere come le condizioni igienico-sanitarie siano buone.

La distribuzione planimetrica è piacevole e razionale; lo stato di conservazione e di manutenzione è buono e si evidenziano solo fenomeni di umidità da risalita capillare in alcune zone del disimpegno centrale e della parete laterale destra per chi entra nell'immobile ed inoltre sulla parete laterale sinistra per chi entra nell'appartamento si nota una macchia di umidità estesa per quasi tutta l'altezza (Foto n° 11, n° 12).

Angelo Barbieri

Caratteristiche impiantistiche

Per quanto attiene alla dotazione impiantistica dell'immobile, il sottoscritto ha rilevato che l'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento di tipo autonomo.

Per quanto attiene inoltre l'impianto elettrico lo stesso non è conforme alle normative vigenti in materia; il sottoscritto ha stimato una spesa di 500,00 euro + IVA per la messa a norma dell'impianto elettrico.

Descrizione locali in formato tabellare

Si riportano di seguito in formato tabellare le caratteristiche di ciascun locale componente l'immobile oggetto della presente perizia :

Locale	Superficie Netta (mq)	Coeff. per determinaz. Sup. Commerciale	Superficie Commerciale (mq)	Esposizione	Condizione di manutenzione
Soggiorno-pranzo	26,80	1	26,80	Nord	Buona
Cucina	17,10	1	17,10	Nord Ovest	Buona
Corridoio di distribuzione	5,85	1	8,85	Interna	Buona
Camera 1	13,30	1	13,30	Sud est	Buona
Camera 2	8,75	1	8,75	Sud ovest	Buona
Bagno 1	4,70	1	4,70	Est	Buona
Bagno 2	4,45	1	4,45	Nord ovest	Buona
Ripostiglio 1	1,80	1	1,80	Interna	Buona
Ripostiglio 2	3,85	1	3,85	Est	Buona
Cortile interno	12,00	1/3	12,00	Nord	Buona

Dati metrici dell'immobile

Il rilievo e le misurazioni eseguite in loco, considerando per intero i muri di pertinenza esclusiva ed al 50% gli altri muri di confine, hanno accertato i seguenti dati di consistenza :

Superficie lorda 100,60 mq
Superficie utile 86,60 mq

Angelo Barbera

Superficie cortile	12,00 mq
Superficie vendibile	103,60 mq



La superficie vendibile dell'appartamento è stata calcolata sommando la superficie lorda alla terza parte della superficie del cortile di pertinenza.

Pratiche edilizie svolte

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente perizia è stata realizzata in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente a tale data, relativamente all'immobile in contratto, non sono intervenute trasformazioni o modificazioni per le quali sarebbe necessario il rilancio di licenza o concessione edilizia o permesso di costruire, ovvero la presentazione di denuncia di inizio attività, ad eccezione dei lavori di ampliamento sul cortile interno, arretramento del muro perimetrale e diversa distribuzione interna, per i quali è stata presentata al Comune di Bari, una dichiarazione di interesse alla sanatoria degli illeciti edilizi ai sensi della legge Regione Puglia n° 28/2003, protocollata in data 28 gennaio 2004, nonché una domanda relativa alla definizione degli illeciti edilizi ai sensi della Legge n° 326/2003, della Legge Regione Puglia del 23 dicembre 2003 n° 28, della Legge del 30 luglio 2004 n° 191 e della Legge Regionale Puglia del 3 novembre 2004 n° 19, in data 10 dicembre 2004.

E' stata inoltre corrisposta l'intera oblazione autoliquidata, nonché il supplemento pari al 10% dell'oblazione, ai sensi della Legge Regione Puglia sopra citata, nonché tutti gli oneri concessori autoliquidati, come risulta dalle ricevute di pagamento di conto corrente postale, eseguiti il 10 dicembre 2004, n° 22 di euro 1.700,00 sul conto corrente postale n° 255000 a titolo di prima rata oblazione, il 10 dicembre 2004 n° 23 di euro 187,00 sul conto corrente n° 50207562 quale 10% per la regione Puglia, il 10 dicembre 2004 n° 21 di euro 299,50 sul conto corrente postale n° 18298708 a titolo di oneri concessori, il 31 maggio 2005 n° 113 di euro 85,00 sul conto corrente n° 255000 a titolo di seconda rata dell'oblazione ed in data 29 settembre 2005 n° 47 di euro 85,00 sul conto corrente n° 255000 a titolo di terza rata dell'oblazione.

L'intero fabbricato non è soggetto ai vincoli di cui alla Legge n° 47/85.

Ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n° 380/2001 (Testo Unico dell'Edilizia) ai fini della vendita dell'immobile oggetto della presente perizia non è necessario il Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un appartamento.



Angelo Barbero

L'attuale distribuzione planimetrica è conforme a quella catastale ed a quella per cui è stato richiesto il condono edilizio.,



4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

L'immobile oggetto della presente perizia non ha dotazioni condominiali.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Alla data del sopralluogo l'immobile è occupato ad uso abitativo, senza un contratto registrato presso i competenti uffici.

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Bari 2 mediante interrogazione informatica dell'anagrafe tributaria, è risultano che non sussistono contratti di locazione registrati in data anteriore al pignoramento a nome di [REDACTED]

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'immobile oggetto della presente perizia è pervenuto al sig. [REDACTED] tramite atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppina Cioffi del 12 maggio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai Numeri 25483/16954, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] n° 1955. Si allega l'atto di provenienza dell'immobile (Allegato D).

Al sig. [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di vendita del 04 agosto 2000, a rogito del notaio Castellaneta Teresa, trascritto a Bari il 05 agosto ai nn° 28754/19851, contro [REDACTED], con sede in [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Alla società [REDACTED] l'immobile è pervenuto con atto di vendita del 01 ottobre 1992, a rogito del notaio Ernesto Fornaio, trascritto a Bari il 21 ottobre 1992 ai nn° 37164/29055, contro [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Al sig. [REDACTED] coniugato con [REDACTED] in regime di comunione legale, il quale acquista come bene personale destinato all'esercizio della professione) è pervenuto con atto di vendita del 03 dicembre 1991, a rogito del notaio Anna Spadone, trascritto a Bari il 07 dicembre 1991 ai nn° 44229/33958, contro [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED]

Angela Barbera



Al sig. [REDACTED] immobile è pervenuto con atto di vendita del 24 ottobre 1969 a rogito del notaio Diego Labriola, trascritto a Trani il 13 novembre 1969 al n° 48481 contro [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 c.p.c. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n° 51/2007, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento:

Trascrizioni

- **atto di compravendita** a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] nato a [REDACTED] a rogito Notaio Giuseppina Cioffi del 12 maggio 2006, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari ai nn° 25483/16954.
- **pignoramento immobiliare** a favore della Banca di Roma con sede in Roma, contro [REDACTED], trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 luglio 2008 ai nn° 32494/2154.

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13 maggio 2006 ai nn° 25485/4462, per un importo di 270.000,00 Euro, capitale di 135.000,00 Euro, contro [REDACTED] a favore della Banca di Roma con sede in Roma.

Da visure effettuate dal sottoscritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, non risultano presenti ulteriori trascrizioni e/o iscrizioni (Allegato E).

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

In base ad accertamenti eseguiti dal sottoscritto presso i competenti uffici a riguardo dei vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, il sottoscritto relaziona quanto segue:

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- il sig. [REDACTED] celibe e quindi non vi sono convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non vi è l'esistenza di un usufrutto;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Angelo Barbieri

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

I vincoli e gli oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita dell'immobile a cura e spese della procedura sono i seguenti :

Trascrizioni

- **pignoramento immobiliare** a favore della Banca di Roma con sede in Roma, contro [REDACTED] trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 11 luglio 2008 ai nn° 32494/2154.

Iscrizioni

- **ipoteca convenzionale** iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 13 maggio 2006 ai nn° 25485/4462, per un importo di 270.000,00 Euro, capitale di 135.000,00 Euro, contro [REDACTED] favore della Banca di Roma con sede in Roma.

Altre informazioni per l'acquirente

Da indagini effettuate dal sottoscritto, si riportano di seguito altre informazioni utili all'acquirente :

- l'importo fisso delle spese di gestione o manutenzione dell'immobile è pari a 360,00 Euro di spese annuali condominiali, salvo conguaglio, e di 150,00 Euro di spese annuali per la manutenzione della caldaia dell'impianto di riscaldamento di tipo autonomo;
- non vi sono spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- non vi sono eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia.

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile da stimare è situato in una posizione centrale del Comune di Bari. La zona è completamente urbanizzata e, tra gli aspetti positivi che la caratterizzano ai fini dell'appetibilità dal punto di vista immobiliare, si rilevano :

- la presenza nella zona di esercizi commerciali;
- la buona distribuzione dei servizi;
- la presenza di servizi per la residenza.

Angela Barbera



Non mancano tuttavia alcuni aspetti negativi, tra i quali, l'insufficienza di giardini pubblici e di spazi verdi.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

9. CRITERI DI STIMA E VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Per valore dell'immobile si intende il valore venale, cioè il corrispondente valore in moneta che esso avrebbe se immesso sul mercato. A tale valore si potrebbe pervenire con il metodo a capitale di reddito ritraibile ovvero metodo analitico. Tale modo di procedere però, è sconsigliato in quanto i valori degli immobili sono fortemente influenzati da fattori locali tipici dei singoli comuni in cui sono ubicati e nell'ambito dello stesso comune, variano da una zona all'altra. Per tale ragione si è proceduto alla stima con il metodo sintetico-comparativo ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- la zona in cui è posizionato l'immobile è di pregio e questo lo rende appetibile
- nella città di Bari il mercato degli immobili destinati a civile abitazione è discretamente attivo;
- tutti gli ambienti dell'appartamento presentano luci di affaccio sul cortile interno di esclusiva pertinenza;
- la conformazione planimetrica dell'appartamento è razionale e garantisce uno sfruttamento ottimale degli spazi, nonché una aerazione ed illuminazione adeguata;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale di tutto il fabbricato è discreto;
- lo stato di conservazione e di manutenzione generale dell'immobile oggetto della presente perizia è buono;

Attraverso indagini dirette effettuate dal sottoscritto presso agenzie immobiliari ed operatori di settore, sono stati reperiti un cospicuo numero di prezzi storici attraverso le numerose contrattazioni di immobili simili. Si è creata una scala comparativa con la quale si sono confrontate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetto della stima. Per le caratteristiche intrinseche sono state prese a riferimento la vicinanza al centro cittadino, la vetustà, le condizioni igienico-sanitarie ed il livello tecnologico degli impianti. Per le caratteristiche estrinseche, si è preso in considerazione la capacità di produrre reddito, la quale ha maggior peso nella determinazione del valore dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Amplab abaca

Ne deriva che le quotazioni di riferimento dei beni in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trovano sono :

appartamento 1.850,00 Euro/mq

Si ottiene pertanto il seguente valore di mercato del bene pignorato nelle condizioni d'uso in cui trovasi:

appartamento 103,60 mq x 1.850,00 Euro/mq = 191.660,00 Euro

Totale in cifra tonda 192.000,00 Euro

Pertanto il valore di mercato del bene pignorato è pari a 192.000,00 Euro.

Non si ritiene necessario, nel caso in esame, applicare un abbattimento forfettario (pari al 15%) del valore dell'immobile per la differenza tra gli oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, in quanto il valore catastale è minore del valore di mercato dell'immobile.

La predetta riduzione non si ritiene necessaria nemmeno per l'assenza di garanzia sui vizi occulti.

11. CONCLUSIONI

La vendita dell'immobile oggetto della presente perizia dovrà avvenire in LOTTO UNICO :

Appartamento in Bari alla via D. Nicolai n° 391

Appartamento in Bari alla via Nicolai n° 391, sito al piano seminterrato, composto da quattro vani ed accessori e pertinenziale cortiletto scoperto.

Nella sua intera consistenza confina con via Nicolai, con androne del portone e con altra proprietà attigua.

Catastalmente risulta distinto al Foglio 25 del Comune di Bari con la particella 1168, sub 4 e particella 1169 sub 19 graffate, categoria A/3, classe 5°, consistenza 5,5 vani catastali, superficie catastale 92 mq, rendita 908,96 Euro, ubicazione via Nicolai n° 391, piano S1.

Come pertinenza vi è un cortiletto scoperto retrostante.

Si determina il prezzo per la vendita in Euro 192.000,00 (diconsi Euro centonovantaduemila/00).

La presente relazione si deposita in un originale presso il Tribunale di Bari sia su supporto cartaceo (n° 1 copia completa e n° 1 copia con epurazione dei dati dei debitori e dei confinanti), che su supporto informatico.

12. ELENCO ALLEGATI

Allegato	A	:	Visura catastale.
Allegato	B	:	Estratto di mappa catastale.
Allegato	C	:	Planimetria catastale.
Allegato	D	:	Atto di provenienza dell'immobile.
Allegato	E	:	Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.
Allegato	F	:	Documentazione fotografica (esterna ed interna)
Allegato	G	:	Comunicazioni di inizio operazioni peritali.
Allegato	H	:	Comunicazioni di deposito relazione tecnica.
Allegato	I	:	Bozza ordinanza di vendita.

Bari 14 Dicembre 2009

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Angelo Barbone

