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

Con ordinanza del 12 ottobre 2015, 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° 252/2015 R.G. Esec. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di DEBITORE. In data 28/10/2015 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 sì da poterlo/i inserire nell'avviso dì 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 dall'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

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.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 dalla medesima lettera con un numero progressivo;

b) la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nei 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 delta 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 dì 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 dì 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

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

disdetta, l'eventuale data dì 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:

- 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

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

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 dì 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 telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti :

a) la perizia, epurata delle generalità del debitore (denominazione: perizia del lotto …);

b) la planimetria relativa al singolo lotto (denominazione: planimetria lotto …);

c) le fotografie, ove possibile (denominazione: foto del lotto …).

6. Depositi telematicamente la relazione e tutti gli allegati e invii copia ai creditori e al debitore (ancorchè non costituito) a mezzo p.e.c. (o, se impossibile, a mezzo fax o posta

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

ordinaria), almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata col provvedimento di nomina, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti.

8. 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 alleghi all'originale della perizia una attestazione di aver proceduto a tali invii.

2. INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

In relazione al pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16 aprile 2015 al n° 15436 R.G. ed al n° 12269 R.P., a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di DEBITORE, nata a , il bene pignorato e quindi da valutare è il seguente :

Casa di abitazione sita in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto), composta da un piano terra di due vani, accessori e circostante giardino, da un primo piano di un vano ed accessori con sovrastante vano al secondo piano e da piano interrato di un vano ed accessori ed annesso garage avente accesso dalla rampa carrabile in comune (per i diritti di 1/2) con altra unità immobiliare.

Catastalmente è così riportata nel NCEU del Comune di Casamassima :

- Foglio 10, particella 935 sub 4, categoria C/6, classe 1°, consistenza 26,00 mq, superficie catastale 28,00 mq, rendita 40,28 euro;
- Foglio 10, particella 935 sub 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164,00 mq, superficie aree scoperte 164,00 mq, rendita 453,19 euro.

Il tutto confina con le particelle 936, 937, 933 e con la via Baldassarre Longhena.

Il giorno 25/01/2016 si è dato inizio alle operazioni peritali, programmate inizialmente per il giorno 11/12/2015. Si allega il verbale all'uopo redatto (Allegato F).

3. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

Casa di abitazione sita in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto)

L'immobile oggetto della presente perizia è sito in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto).

La tecnica costruttiva è telai portanti in calcestruzzo armato con orizzontamenti in latero cemento, rifiniture di media qualità con i prospetti esterni rifiniti ad intonaco e successiva dipintura.

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

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

Il fabbricato è allacciato alla rete idrica, fognante ed a quella di distribuzione del gas metano ed è dotato di impianto di riscaldamento autonomo.

Tipologia del bene

Trattasi di una casa di abitazione sita in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto), composta da un piano terra di due vani, accessori e circostante giardino, da un primo piano di un vano ed accessori con sovrastante vano al secondo piano e da piano interrato di un vano ed accessori ed annesso garage avente accesso dalla rampa carrabile in comune (per i diritti di 1/2) con altra unità immobiliare.

Catastalmente è così riportata nel NCEU del Comune di Casamassima :

- Foglio 10, particella 935 sub 4, categoria C/6, classe 1°, consistenza 26,00 mq, superficie catastale 28,00 mq, rendita 40,28 euro;
- Foglio 10, particella 935 sub 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164,00 mq, superficie aree scoperte 164,00 mq, rendita 453,19 euro.

Il tutto confina con le particelle 936, 937, 933 e con la via Baldassarre Longhena.

L'altezza utile interna è pari a 2,75 metri al piano interrato, a 2,75 metri al piano terra, a 2,75 metri al primo piano ed a 2,05 metri al secondo piano.

Si allegano le visure catastali (Allegato A) e le planimetrie catastali (Allegato B).

Composizione interna

Planimetricamente l'immobile è composto da piano terra di due vani, accessori e circostante giardino, da un primo piano di un vano ed accessori con sovrastante vano al secondo piano e da piano interrato di un vano ed accessori ed annesso garage avente accesso dalla rampa carrabile in comune (per i diritti di 1/2) con altra unità immobiliare.

Caratteristiche strutturali

Per quanto attiene le caratteristiche strutturali dell'intero edificio, la struttura portante è in muratura, i solai sono in latero-cemento, la copertura è del tipo non praticabile a falde inclinate con tegole. 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 del piano interrato è in piastrelle di ceramica, del piano terra, del primo e del secondo piano è in parquet, mentre quella del vano scala è del tipo lapideo.

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

Per quanto attiene i servizi, la pavimentazione delle cucine e dei bagni è in piastrelle di ceramica, così come il rivestimento delle pareti. La pavimentazione dei balconi è in piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sono in legno.

Pareti e soffitti sono rivestiti con intonaco civile comune per interni e successiva dipintura.

Tutte le camere hanno il pregio di affacciarsi direttamente all'esterno; si può quindi desumere come le condizioni igienico-sanitarie siano buone. La distribuzione planimetrica è piacevole e razionale, mentre lo stato di conservazione e di manutenzione è buono.

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 è conforme alle normative vigenti in materia. E' inoltre presente l'impianto di videocitofono.

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
Piano Interrato					
Cantinola	41,00	1/2	20,50	Interna	Buona
Bagno	3,05	1/2	1,52	Interna	Buona
Lavatoio	3,70	1/2	1,85	Interna	Buona
Disimpegno	3,00	1/2	1,50	Interna	Buona
Vano scala	5,80	1/2	2,90	Interna	Buona
Locali tecnici al piano interrato					
Centrale idrica	9,80	1/3	3,20	Interna	Buona
Autoclave	7,70	1/3	2,55	Interna	Buona
Garage al piano interrato					
Garage	22,10	1/2	11,05	Interna	Buona

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

Piano Terra

Ingresso	20,60	1	20,60	Nord	Buona
Soggiorno	24,90	1	24,90	Nord-sud	Buona
Vano scala	5,80	1	5,80	Sud	Buona
Bagno	3,95	1	3,95	Sud	Buona
Cucinino	6,35	1	6,35	Ovest	Buona
Patio	15,50	1/3	5,15	Nord	Buona

Piano Primo

Vano scala	5,75	1	5,75	Sud	Buona
Disimpegno	4,00	1	4,00	Interna	Buona
Vano	13,95	1	13,95	Nord	Buona
Antibagno	3,90	1	3,90	Sud	Buona
Bagno	5,05	1	5,05	Sud	Buona
Balcone 1	7,20	1/3	2,40	Nord	Buona
Balcone 2	2,80	1/3	0,95	Sud	Buona

Piano Secondo

Vano scala	5,80	1/2	2,90	Ovest	Buona
Vano tecnico	7,50	1/2	3,75	Ovest	Buona
Terrazzo	23,90	1/3	7,95	Ovest	Buona

Area esterna

Area esterna	219,50	15 %	32,95	---------	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 piano interrato	65,70 mq
Superficie lorda garage	30,00 mq
Superficie lorda loc. tecnici p. interrato	23,50 mq
Superficie lorda piano terra	74,50 mq
Superficie lorda piano primo	39,00 mq
Superficie lorda secondo piano	18,30 mq
Superficie utile piano interrato (compreso vano scala)	56,55 mq
Superficie utile garage	22,10 mq

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

Superficie utile loc. tecnici p. interrato	17,50	mq
Superficie utile piano terra (compreso vano scala)	61,60	mq
Superficie utile piano primo (compreso vano scala)	32,65	mq
Superficie utile piano secondo (compreso vano scala)	13,30	mq
Superficie patio piano terra	15,50	mq
Superficie balconi piano primo	10,00	mq
Superficie terrazzo piano secondo	23,90	mq
Superficie terreno di pertinenza (escluso patio)	219,50	mq
Superficie vendibile totale	227,70	mq

La superficie vendibile dell'intero immobile è stata calcolata sommando l'intera superficie lorda del piano terra e del primo, il 50% della superficie lorda del piano interrato, del garage e del secondo piano, 1/3 della superficie del patio a piano terra, dei balconi al primo piano, del terrazzo al secondo piano e dei locali tecnici a piano interrato, nonché il 15% dell'area esterna.

Pratiche edilizie svolte

L'intero fabbricato, facente parte dei lotti 101 e 102, è stato edificato in virtù di Concessione Edilizia n° 80/2003 del 24/07/2003, successivo Permesso di Costruire in Variante n° 74/2005 del 10/10/2005, Autorizzazione per variazione di destinazione d'uso n° 24/2005 del 12/10/2005 e Permesso di Costruire n° 116/2003 del 14/11/2006, con abitabilità rilasciata in data 19/09/2007 (Allegato E).

L'attuale distribuzione planimetrica dell'immobile non è conforme a quella di progetto in quanto è variata la distribuzione interna al piano terra (demolizione tramezzatura di separazione tra bagno ed antibagno).

Da accertamenti eseguiti presso i competenti uffici del Comune di Casamassima, il sottoscritto ha rilevato che tali opere non sono state condonate, né è stata mai presentata una istanza di condono edilizio.

Inoltre la planimetria catastale non è conforme all'attuale distribuzione interna.

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

L'abuso edilizio prima descritto è condonabile ai sensi dell'art. 13 della legge n° 47/1985 e delle leggi sul condono edilizio (Legge n° 47/1985, n° 724/1994 e n° 326/2003).

Si precisa che ai sensi della Legge n° 326/2003 la realizzazione di opere interne e di variazione di destinazione d'uso senza aver presentato una Denuncia di Inizio Attività rientra nella tipologia di abuso edilizio n° 6 (opere di manutenzione straordinaria realizzate in assenza o difformità del titolo edilizio).

I costi per effettuare il condono sono i seguenti:

Oneri da corrispondere al tecnico per la redazione		
della pratica di condono edilizio ed aggiornamento catastale	1.500,00	Euro
Oneri da versare al Comune di Casamassima		
Marche da bollo sulle domanda	16,00	Euro
Marche da bollo al ritiro del PdC in Sanatoria	16,00	Euro
Oblazione (Legge 326/2003)		
Tipologia abuso edilizio n° 6	516,00	Euro
Incremento Oblazione (L. R. n° 28/2003)		
10% oblaz L. 326/2003 =	51,60	Euro
Diritti di segreteria	258,25	Euro
Aliquota 10% per Diritti di segreteria (art. 32 co. 40 L. 326/2003)	25,83	Euro
Totale oneri da versare al Comune di Casamassima	883,68	Euro

Pertanto il costo totale del condono edilizio è pari in cifra tonda a 2.400,00 Euro.

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'abitazione.

4. DOTAZIONI CONDOMINIALI

Come dotazione condominiale vi sono le parti comuni del complesso residenziale denominato Bari Alto.

5. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

Attualmente l'immobile è occupato dalla debitrice.

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.

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

6. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

L'intera proprietà delle unità immobiliari in Casamassima, alla Via Bari, distinte al Catasto Urbano al foglio 10 particella 935 sub. 1 natura A7 di 7,5 vani ai piani S1-T-1-2 e particella 935 sub. 2 natura C6 di mq. 16 al piano S1, è pervenuta, tra altro immobile, alla signora DEBITORE , dal signor , entrambi in regime di separazione di beni, con l'atto di compravendita per notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima del 31/3/2006 repertorio n° 31116, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 6/4/2006 ai nn° 18459 registro generale e 11980 registro particolare.

Al signor l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Casamassima, alla Contrada Cavallerizza, distinta al Catasto Terreni al foglio 10 particella 361 natura T di, are 16.80, è pervenuta, tra altro immobile, dalla signora per la quota di due quarti di proprietà e dai signori e per la quota di un quarto di proprietà ciascuno, con l'atto di compravendita per notaio Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del 16/7/2003 repertorio n° 39572, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 25/7/2003 ai nn° 35440 registro generale e 24960 registro particolare.

Ai signori e i diritti pari ad un mezzo di proprietà dell'unità immobiliare in Casamassima, alla Contrada Cavallerizza, distinta al Catasto Terreni al foglio 10 particella 361 natura T di mq. 1.680, sono pervenuti, tra gli altri immobili, dal signor , deceduto in data 31/12/2000, in virtù di denuncia di successione n° 45/128 dell'Ufficio del Registro di Bari del 9/5/2003, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 17/2/2007 ai nn° 10829 registro generale e 7562 registro particolare, in virtù di denuncia di successione n. 98/75 dell'Ufficio del Registro ci Bari del 5/6/2001, trascritta presso la stessa Conservatoria il 27/2/2007 ai nn. 12513 registro generale e 8690 registro particolare ed in virtù di accettazione espressa di eredità per notaio Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del 2/7/2003 repertorio n. 39382, trascritta presso la medesima Conservatoria il 14/7/2003 ai nn. 32936 registro generale e 23230 registro particolare. Eredità devoluta in virtù di testamento per notaionotaio Roberto Demichele di Grumo Appula, registrato a Bari il 3/5/2001 ai n. 1712, a favore dei figli e a favore del coniuge relativamente ad unità immobiliari omissis. Con atto di rinunzia ad azione di riduzione per notaio Francesco Amendolare di Santeramo in Colle del 2/7/2003 repertorio

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

n. 39382, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 14/7/2003 ai nn. 32937 registro generale e 23231 registro particolare i signori

hanno fatto totale acquiescenza alle disposizioni del testamento olografo del de cuius 7, deceduto in data 31/12/2000, pubblicato con verbale a rogito notaio Roberto Demichele di Grumo Appula in data 19/4/2001, registrato a Bari il 3/5/2001 al n. 1712, facendo acquiescenza alle assegnazioni divisionali ivi contenute, obbligandosi a darne esecuzione, espressamente e rinunciando ad ogni azione di; riduzione ciascuno nei" confronti dell'altro, riconoscendo, dunque, l'eredità di cui trattasi con le relative attribuzioni. Ai coniugi e a le porzioni immobiliari in Casamassima, alla Contrada Cavallerizza, comprensorio della lottizzazione Parco dei Principi, costituite dal lotto numero 100, distinto in Catasto al foglio 10 particella 361 (ex particella 56/s) di are 16.80 e dal lotto numero 101, distinto in Catasto al foglio 10 particella 363 (ex particella 56/u) di are 16.80, sono pervenute, in parti uguali, in comune e prò indiviso, dalla società S.I.M.M. Società d'Industrializzazione Meridionale Mediterranea Società per Azioni con sede in Roma, con l'atto di compravendita per notaio Carmela Mongelli di Terlizzi del 23/3/1976, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 6/4/1976 ai nn. 8403 registro generale e 7540 registro particolare.

7. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Dall'esame della documentazione ex art. 567 del C.P.C. presente agli atti del procedimento di esecuzione immobiliare n° 252/2015, si rilevano le seguenti trascrizioni ed iscrizioni eseguite nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento :

Trascrizioni

- **atto di compravendita** a favore di DEBITORE, nata , contro , a rogito notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima del 31/03/2006, rep. n° 31116, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 06/04/2006 al n° 18459 R.G, e n° 11980 R.P.
- **pignoramento immobiliare** in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bari del 16/3/2015 repertorio n. 1413/2015 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di DEBITORE, nata a , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16/04/2015 al n° 15436 R.G. ed al n° 12269 R.P. per l'intera

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

proprietà delle unità immobiliari in Casamassima, alla Via Bari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 935 sub. 3 natura A7 di 6,5 vani e particella 935 sub. 4 natura C6 di mq. 26.

Iscrizioni

- **ipoteca volontaria** iscritta il 05/3/2007 al n° 14250 R.G. ed al n° 2362 R.P., di euro 700.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro DEBITORE nata a e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, , in virtù di atto per notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima del 27/2/2007 repertorio n. 32141. Mutuo fondiario di euro 350.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Casamassima, alla Via Bari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 935 sub. 3 natura A7 di 6,5 vani al piano SI e particella 935 sub. 4 natura C6 di mq. 26 al piano S1.

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

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, i sottoscritto relaziona quanto segue :

- non vi sono domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- non vi sono atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- non vi sono atti per o limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- non vi è l'esistenza di un usufrutto.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento delle 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 :

- **pignoramento immobiliare** in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario di Bari del 16/3/2015 repertorio n. 1413/2015 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. in danno di DEBITORE, nata a , trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari in data 16/04/2015 al n° 15436 R.G. ed al n° 12269 R.P. per l'intera proprietà delle unità immobiliari in Casamassima, alla Via Bari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 935 sub. 3 natura A7 di 6,5 vani e particella 935 sub. 4 natura C6 di mq. 26.

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

- **ipoteca volontaria** iscritta il 05/3/2007 al n° 14250 R.G. ed al n° 2362 R.P., di euro 700.000,00 a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. con sede in Roma, contro DEBITORE nata a e, in qualità di debitore non datore di ipoteca, , in virtù di atto per notaio Giuseppina Cioffi di Casamassima del 27/2/2007 repertorio n. 32141. Mutuo fondiario di euro 350.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Casamassima, alla Via Bari, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 10 particella 935 sub. 3 natura A7 di 6,5 vani al piano S1 e particella 935 sub. 4 natura C6 di mq. 26 al piano S1.

Altre informazioni per l'acquirente

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

- le spese fisse di gestione annuali sono pari a circa 1.400,00 euro di spese condominiali;
- non vi è stata risposta da parte dell'amministratore circa le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; da notizie assunte nel corso delle operazioni peritali, l'importo delle spese condominiali non versate negli ultimi due anni ammonta a circa 4.000,00 euro;
- la debitrice è coniugata in regime di separazione dei beni.
- non vi sono cause in corso inerenti l'immobile oggetto della presente perizia.

8. CARATTERISTICHE DELLA ZONA

L'immobile da stimare è situato nel Comune di Casamassima in una zona residenziale di pregio. Tra gli aspetti positivi che la caratterizzano ai fini dell'appetibilità dal punto di vista immobiliare, si rilevano l'ubicazione in una zona residenziale di pregio e la tranquillità.
Non mancano tuttavia alcuni aspetti negativi, tra i quali, la distanza dal centro cittadino.

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

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

ricercando il più probabile valore di mercato analizzando le caratteristiche più significative dell'immobile. A tal proposito appare opportuno sottolineare i seguenti fattori :

- nella città di Casamassima il mercato degli immobili destinati a civile abitazione è discretamente attivo;
- tutti gli ambienti dell'immobile presentano luci di affaccio sul prospetti dell'edificio;
- la conformazione planimetrica dell'immobile è razionale e garantisce uno sfruttamento ottimale degli spazi, nonché una aerazione ed illuminazione adeguata;

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 compartiva 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.

Ne deriva la seguente quotazione di riferimento del bene in oggetto nelle condizioni d'uso in cui si trova è pari a 1.200,00 Euro/mq

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

227,70 mq x 1.200,00 Euro/mq = 273.240,00 Euro

Pertanto il valore di mercato del bene pignorato è pari a 273.240,00 Euro.

Nel caso in cui in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano assunti dalla procedura il valore di mercato del bene pignorato è pari a 273.240,00 Euro.

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, il valore di mercato del bene pignorato è pari alla differenza tra il valore prima determinato e gli oneri necessari per effettuare le regolarizzazioni prima indicate. Si ottiene pertanto il seguente valore :

273.240,00 Euro – 2.400,00 = 270.840,00 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

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

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.

10. CONCLUSIONI

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

Casa di abitazione sita in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto)

Trattasi di una casa di abitazione sita in Casamassima (BA) alla via Baldassarre Longhena n° 1 (Bari Alto), composta da un piano terra di due vani, accessori e circostante giardino, da un primo piano di un vano ed accessori con sovrastante vano al secondo piano e da piano interrato di un vano ed accessori ed annesso garage avente accesso dalla rampa carrabile in comune (per i diritti di 1/2) con altra unità immobiliare.
Catastalmente è così riportata nel NCEU del Comune di Casamassima :
- Foglio 10, particella 935 sub 4, categoria C/6, classe 1°, consistenza 26,00 mq, superficie catastale 28,00 mq, rendita 40,28 euro;
- Foglio 10, particella 935 sub 3, categoria A/7, classe 2°, consistenza 6,5 vani, superficie catastale 164,00 mq, superficie aree scoperte 164,00 mq, rendita 453,19 euro.

Il tutto confina con le particelle 936, 937, 933 e con la via Baldassarre Longhena.

Nel caso in cui in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano assunti dalla procedura, si determina il prezzo della vendita in Euro 273.240,00 (diconsi Euro duecentosettantatremiladuecentoquaranta/00).

Nel caso in cui gli oneri di regolarizzazione urbanistica siano lasciati interamente a carico dell'acquirente, si determina il prezzo della vendita in Euro 270.840,00 (diconsi Euro duecentosettantamilaottocentoquaranta/00).

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

11. ELENCO ALLEGATI

Allegato	A	:	Visure catastali.
Allegato	B	:	Planimetrie catastali.
Allegato	C	:	Atto di provenienza dell'immobile.
Allegato	D	:	Visure Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari.
Allegato	E	:	Documentazione urbanistica.
Allegato	F	:	Documentazione fotografica (esterna ed interna).
Allegato	G	:	Verbale delle operazioni peritali.
Allegato	H	:	Comunicazione di inizio operazioni peritali al debitore.

Bari 01/02/2016

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Angelo Barbone

Firmato Da: BARBONE ANGELO Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 74e21

TRIBUNALE CIVILE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.D. Dott. Antonio RUFFINO

Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 252/2015 R.G.

promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro

Il sottoscritto Ing. Angelo Barbone, con studio in Bari alla via F. Crispi n°145/M, nominato C.T.U. nella procedura 252/2015 R.G. promossa dalla Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. contro , ha avuto incarico di relazionare circa le eventuali modifiche della consistenza del bene ai fini dell'occorrente integrazione della perizia.

A seguito di sopralluogo eseguito in data 28/10/2025, unitamente all'Avv. Emilio Curci, ha rilevato che lo stato e la consistenza dell'immobile oggetto della presente perizia non sono variati rispetto alla data di deposito della perizia.

Rilvate altresì le attuali quotazioni di mercato, ritiene che il valore di mercato del bene pignorato, valutato in 273.240,00 Euro, non sia da variare.

Bari, lì 15/11/2025 Ing. Angelo Barbone

Firmato Da: ANGELO BARBONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f28dbdb5b4aeea5