

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO
PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE
IMMOBILIARE N. 310/2017 R.G.E.
LOTTO DUE**



promosso da:

BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

in danno di:

CTU: Arch. Stefania TATEO

Dottore di Ricerca - Politecnico di Bari

E-mail: stefaniatateo@hotmail.it

Pec: stefaniatateo@pec.it

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE
C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

INDICE

0. Premessa	pag. 3
1. Svolgimento delle operazioni peritali	pag. 9
2. Oggetto della perizia	pag. 10
3. Suddivisibilità in lotti	pag. 12
4. Descrizione dell'immobile	pag. 13
4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona	
4.2. Caratteristiche strutturali e di rifiniture del fabbricato condominiale	
4.3. Unità immobiliare (autorimessa al piano T)	
4.3.1. Rifiniture interne dell'immobile	
4.3.2. Conformità catastale e urbanistico/edilizia	
5. Dati catastali e consistenza dell'immobile	pag. 18
5.1. Identificazione catastale	
5.2. Confini catastali	
5.3. Consistenza	
6. Stato di possesso dell'immobile	pag. 19
7. Provenienza dell'immobile	pag. 19
8. Vincoli ed oneri giuridici gravante sul bene	pag. 21
8.1. Iscrizioni e trascrizioni	
8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente	
8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale	
9. Altre informazioni per l'acquirente	pag. 26
10. Regolarità edilizia	pag. 26
11. Determinazione del valore del lotto due	pag. 27
12. Adeguamenti e correzioni della stima	pag. 29
13. Prezzo a base d'asta del lotto due	pag. 29
14. Conclusioni	pag. 29
ALLEGATI	pag. 30

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Oggetto: Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di **I** -

Decreto di nomina del C.T.U. emesso dal **Presidente Dr.ssa Raffaella SIMONE** in data 10.07.2017. Data di giuramento: 17.07.2017.

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

0. Premessa

Con ordinanza emessa in data 10.07.2017 dall'Ill.mo G.E. Dr. Antonio RUFFINO, la sottoscritta Arch. Stefania TATEO, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Bari e all'Albo dei Consulenti Tecnici, veniva nominata in qualità di C.T.U. per il Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di :

invitandola a comparire per la formulazione dei quesiti ed il giuramento in data 17.07.2017 e fissava l'udienza per l'audizione delle parti in data 15.12.2017, rinviata successivamente, alla data 12.01.2018.

In data 17.07.2017, l'Ill.mo G.E. poneva alla sottoscritta i seguenti **quesiti**:

- 1. CONTROLLI** la corrispondenza tra il/i bene/i pignorato/i e la titolarità in capo al/i debitore/i esecutato/i, verificando, al tal fine, la completezza della documentazione relativa alle iscrizioni e trascrizioni prodotta dal creditore precedente e accerti se essa riguardi tutti i beni pignorati e sia relativa a tutti i proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento fino a risalire ad un atto di provenienza del debitore o di un suo dante causa anteriore ai suddetti venti anni, comunicando immediatamente all'ufficio le eventuali carenze riscontrate e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile; accerti quindi per ogni lotto formato se la proprietà appartenga al debitore o ai debitori ed eventualmente per quale quota, indicando i nomi dei comproprietari;

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE**C.T.U.:** Arch. Stefania Tateo**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE**

2. **FISSI** l'inizio formale delle operazioni peritali e l'accesso all'immobile in una data entro 20° giorno dall'assunzione dell'incarico e ne dia comunicazione, a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno, ai creditori e al debitore nonché, ove possibile (anche a mezzo fax), al terzo occupante che, in caso di impossibilità di accesso senza giustificato motivo, si avverrà in quella stessa data o in altra successiva dell'opera di un fabbro e dell'assistenza della forza pubblica (segnatamente i Carabinieri della Stazione del Comune ove si trova l'immobile). Unitamente alla relazione, l'Esperto depositerà documentazione attestante la comunicazione di cui innanzi.
3. **RIFERISCA** immediatamente al G.E. di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte interessata che, in ogni caso, **l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E. sul ricorso della medesima parte**, cui aderiscano tutti gli altri creditori.
4. **PROVVEDA**, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria:
 - 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/li 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;
 - 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 abitativo e ciò che è stato in concreto costruito; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle leggi sul condono edilizio (n. 47/85, n. 724/94 e segg.) e dell'art. 13 della legge n. 47/1985, nonché dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
 - c. all'indicazione 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.

- 5. ACQUISISCA** direttamente presso i competenti Uffici **l'attuale certificato di destinazione urbanistica e le mappe censuarie**, i documenti mancanti che siano necessari o utili per l'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice, **con particolare riferimento all'atto di provenienza in favore del debitore esecutato (qualora non già in atti)**, con esclusione dei certificati delle trascrizioni ed iscrizioni relative agli immobili pignorati, della relazione notarile e dei documenti che devono essere necessariamente prodotti dal creditore procedente a pena di decadenza, all'uopo lo **autorizza** ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso di Pubblici Uffici (come ad esempio, il Comune, l'Ufficio del Registro, la Conservatoria dei Registri Immobiliari, l'Ufficio del Territorio ecc.) o del Condominio, nonché ad estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al T.U. sulla privacy.
- 6. REDIGA** 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 ciascuno immobile, ciascuno di essi intitolato "DESCRIZIONE ANALITICA DEL" [appartamento, capannone ecc.]) e la lettera che contraddistingue l'immobile nel paragrafo "identificazione dei beni oggetto di stima", indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la composizione interna; ed indicando, poi in formato tabellare, per ciascun locale, la superficie netta e la superficie commerciale [con indicazione del

coefficiente utilizzato ai fini della determinazione di quest'ultima], nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (infissi esterni, infissi interni, tramezzature interne, pavimentazione, porta d'ingresso, scale interne, impianto elettrico, impianto idrico, impianto termico, precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa ed in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento);

- c. indichi altresì le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.);
- d. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati dal debitore (indicando, in tal caso, quale sia l'utilizzo dell'immobile: es. abitativo, lavorativo ecc.) o da terzi e, in tal caso, a che titolo; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; si precisa che in caso di indicazione non esaustive su tale punto, sarà disposta integrazione della perizia senza ulteriore compenso; non sarà inoltre liquidato alcunché sino alla acquisizione dei suindicati elementi;
- e. i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene, distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura; il perito dovrà in particolare ed, in ogni caso, pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1. per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;
- atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- altri pesi o limitazioni d'uso anche di natura condominiale (es. oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.);

- l'esistenza di un usufrutto, tenendone conto nella valutazione del bene;

2. 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;

3. 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;
- eventuale assoggettamento dell'immobile a censo, livello o uso civico, se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- eventuali cause in corso;

- f. 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 forfetario** (pari normalmente al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, nonché per eventuali spese condominiali insolute; esponga altresì analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisando tali **adeguamenti** in maniera distinta **per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura**, nonché **per eventuali costi di sanatoria** (v. infra), **spese fisse di gestione o manutenzione, 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.
- g.** In particolare, trattandosi di **immobile abusivo** stabilisca se sia **sanabile** ex art. 36 d.p.r. 380/2001 (accertamento di conformità) mediante rilascio di un permesso in sanatoria, indicando i relativi costi, o indicazione dell'avvenuta presentazione dell'istanza di condono e ogni altra indicazione conseguente di cui l'art. 173 bis n. 7 disp. att. c.p.c.; ovvero laddove **non** sia **sanabile**, 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 demolizione(v. artt. 30, 31, 33, 34, 35 e 37 d.p.r. 380/01);
- h.** nel caso si tratti di **pignoramento 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.
- 7. ALLEGHI** 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).
- 8. DEPOSITI** telematicamente distinti files, relativi a ciascun lotto, contenenti: l'originale della perizia in Cancelleria, completa dei relativi allegati.
- a) la perizia, anche in versione epurata delle generalità del debitore (nome *file*: Perizia di stima del lotto ...);
- b) la planimetria (nome di *file*: Planimetria del lotto ...);
- c) le fotografie, ove possibile (nome *file*: Foto del lotto ...).
- 9. Eseguito** il deposito telematico della relazione e di tutti gli allegati, **ne INVII** copia ai creditori (precedente e intervenuti) e al debitore (ancorché non

costituito), almeno **30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. fissata col provvedimento di nomina**, assieme ad una copia epurata delle generalità del debitore, nonché dei confinanti allegando al deposito telematico un'attestazione di aver proceduto a tali invii.

- 10. DEPOSITI** una copia cartacea semplice della sola relazione di stima, per l'allegazione al fascicolo di ufficio.
- 11. INTERVENGA** all'udienza ex. art. 569 c.p.c. per rendere chiarimenti verbali ovvero scritti (qualora siano particolarmente complessi) laddove gli siano pervenuti eventuali osservazioni dalle parti almeno 10 giorni prima della predetta udienza.
- 12. FORMULI** tempestivamente eventuale istanza motivata di rinvio della udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito (provvedendo altresì alla notifica alle parti del provvedimento di rinvio), con l'avvertimento che in caso di tardivo deposito della perizia o di immotivata richiesta di proroga, in sede di liquidazione si procederà alla riduzione di un quarto del compenso e non si terrà conto, nel calcolare il compenso, del periodo successivo alla scadenza ex art. 52 del d.p.r. 115/2002 (T.U. spese di giustizia).

1. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

La sottoscritta C.T.U., accettato l'incarico, **fissava l'inizio delle operazioni peritali**, con nota trasmessa alle parti a mezzo e-mail (cfr. all. 1), **in data 7.09.2017 alle ore 10:00**, presso gli immobili oggetto di procedura, siti nel Comune di Gioia del Colle (BA), alla Via Della Fiera snc ed alla Via Padre Semeria snc. All'ora ed al giorno stabilito, la sottoscritta, si è recata presso i beni oggetto di valutazione, alla presenza del Sig. (cfr. all. 2). Durante le operazioni peritali, la sottoscritta, ha accertato l'ubicazione, la consistenza ed i confini degli immobili in esame. Contestualmente è stato eseguito il rilievo fotografico (cfr. all. 6). Alle ore 11:30, dopo aver redatto e letto il verbale di sopralluogo, controfirmato dai presenti, la scrivente dichiarava chiuse le operazioni peritali (cfr. all. 2).

Precedentemente alla data del sopralluogo, la scrivente CTU, procedeva all'**integrazione** della documentazione in suo possesso, effettuando opportune ricerche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bari- Territorio-

Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare (per l'acquisizione dell'estratto di mappa, delle planimetrie catastali, delle visure catastali e delle visure ipotecarie) [cfr. all. 3-4,7,9]. Contestualmente alla data del sopralluogo, il CTU, provvedeva all'acquisizione della documentazione urbanistica presso il Comune di Gioia del Colle (cfr. all. 8).

2. OGGETTO DELLA PERIZIA

Dall'esame della certificazione notarile, eseguita dal Notaio in Campobasso (CB), Dr. GIORDANO Eliodoro, in data 29.06.2017, di cui al 2° comma ex art. 567 c.p.c., e prodotta in atti dal creditore precedente, gli immobili oggetto di valutazione, siti in **Gioia del Colle (BA)**, risultano essere i seguenti:

1. Abitazione al piano quarto*, identificata al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 64, alla Via Padre Semeria snc, piano 4, categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, superficie catastale 109 mq (totale escluse aree scoperte 95 mq), rendita catastale € 759,19;
2. Box auto al piano S1 (Lotto 1), identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 12, alla Via della Fiera snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie catastale 43 mq, rendita catastale € 106,75;
3. **Autorimessa al piano T**, identificato al catasto fabbricati, al **foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 42**, alla Via Padre Semeria snc, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 192 mq, superficie catastale 223 mq, rendita catastale € 614,79;
4. Posto auto scoperto al piano T (Lotto 3), identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 43, alla Via Padre Semeria snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 61 mq, superficie catastale 61 mq, rendita catastale € 119,71;
5. Locale cantina al piano S1 (Lotto 4), identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 20, alla Via della Fiera snc, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 28 mq, superficie catastale 30 mq, rendita catastale € 112,79;
6. Locale cantina al piano S1 (Lotto 5), identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 7, alla Via della Fiera

snc, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 34 mq, superficie catastale 37 mq, rendita catastale € 136,96;

- 7. Box auto al piano S1**, identificato al catasto fabbricati, al **foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 8**, alla Via della Fiera snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, superficie catastale 28 mq, rendita catastale € 71,17;
- 8. Locale cantina al piano S1 (Lotto 7)**, identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 32, alla Via della Fiera snc, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 27 mq, superficie catastale 29 mq, rendita catastale € 108,77;
- 9. Locale cantina al piano S1 (Lotto 8)**, identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 33, alla Via della Fiera snc, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 31 mq, superficie catastale 34 mq, rendita catastale € 124,88;
- 10. Posto auto scoperto al piano T (Lotto 9)**, identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 35, alla Via Padre Semeria snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 19 mq, superficie catastale 20 mq, rendita catastale € 37,29;
- 11. Locale commerciale al piano T (Lotto 10)**, identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 49, alla Via Padre Semeria snc, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza 81 mq, superficie catastale 129 mq, rendita catastale € 1.911,77.

I beni indicati ai **punti nn. 2-3-4-5-6-7-8-9-10 e 11**, risultano in ditta a:

- _____ con
sede in Bari, C.F. _____, proprietaria per la **quota di 1/1**.

Precisazioni*. A seguito di indagini effettuate dalla scrivente CTU, presso l'Agenzia delle Entrate (Ufficio Provinciale di Bari- Servizi Catastali e Servizio di Pubblicità Immobiliare), **é stato accertato** che l'immobile identificato al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 64, risulta allo stato attuale, **intestato** alla Sig.ra _____ . Il suddetto immobile, é stato acquisito dalla stessa Macina, a seguito di asta giudiziale (relativa alla Procedura Esecutiva n. 1212/2013 R.G.E.- Tribunale di Bari), con successivo decreto di trasferimento immobile, avvenuto in data 27.06.2017 e trascritto a Bari in data 10.07.2017 ai nn.

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di:

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

29019/20467 (cfr. all. 9). Pertanto, la sottoscritta CTU, ha informato il legale del creditore procedente, il quale ha provveduto in data 11.09.2017, a presentare istanza al G.E., di "rinuncia e contestuale richiesta di cancellazione della Trascrizione del Pignoramento Immobiliare sull'immobile censito al Fg. 69 P.IIIa 1236 sub. 64", a sua volta accolta con ordinanza del 21.09.2017. A fronte di ciò, l'immobile indicato al **punto 1, viene escluso** dalla presente procedura.

3. SUDDIVISIBILITA' IN LOTTI

Gli immobili della presente procedura, verranno distinti per **LOTTI SEPARATI**, seguendo il suddetto ordine:

LOTTO 1: Box auto al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 12;

LOTTO 2: Autorimessa al piano T, sito in Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 42;

LOTTO 3: Posto auto scoperto al piano T, sito in Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 43;

LOTTO 4: Locale cantina al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 20;

LOTTO 5: Locale cantina al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 7;

LOTTO 6: Box auto al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 8;

LOTTO 7: Locale cantina al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 32;

LOTTO 8: Locale cantina al piano S1, sito in Gioia del Colle, alla Via della Fiera snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 33;

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE**C.T.U.:** Arch. Stefania Tateo**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE**

LOTTO 9: Posto auto scoperto al piano T, sito in Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 35;

LOTTO 10: Locale commerciale al piano T, sito in Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria snc ed identificato al catasto fabbricati, al foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 49.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

4.1. Ubicazione e caratteristiche di zona

L'immobile oggetto di valutazione, é costituito da una **autorimessa al piano terra con annessa area di pertinenza**, sita a sud del Comune di Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria n. 3. La zona di riferimento, é caratterizzata da edifici residenziali e dista circa 1 km dal centro cittadino. L'unità immobiliare in oggetto, é parte integrante di un fabbricato condominiale, di recente costruzione (2007), posto tra la Via Padre Semeria e Via della Fiera (oggi Via Sandro Pertini). Tale fabbricato, é composto da cinque piani fuori terra di cui, il piano terra adibito a locale commerciale (oggetto di procedura- Lotto 10) e ad autorimesse, i piani superiori sono destinati ad appartamenti per civile abitazione ed il piano interrato, é adibito a cantine e a box auto (cfr. all. 6,8). La palazzina condominiale in esame, é recintata su tre lati (da muretto basso e sovrastante ringhiera in ferro), mentre il quarto lato, é costruita in aderenza con un edificio esistente (cfr. all. 6,8).



TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

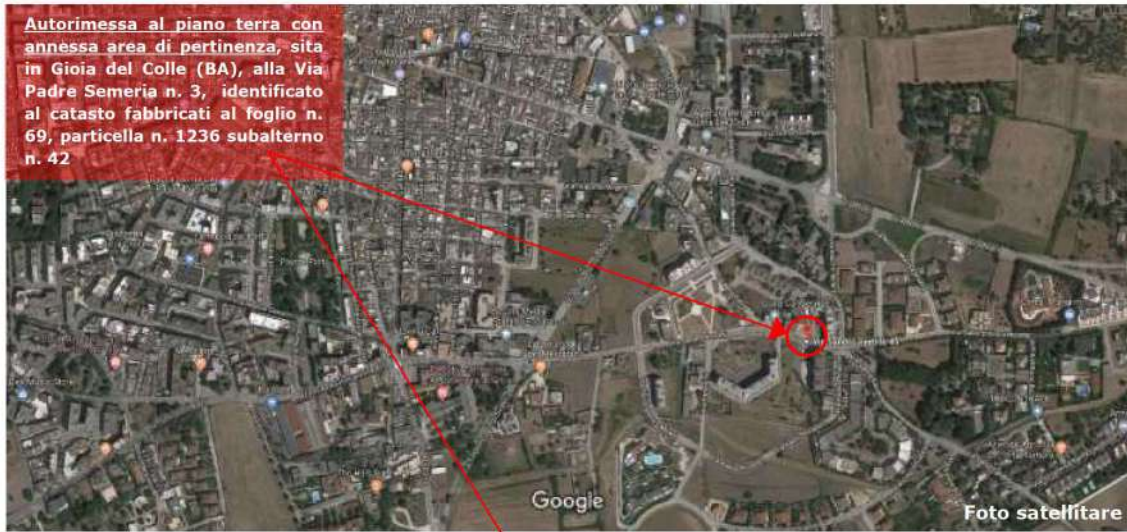


Foto satellitare. Autorimessa al piano T con annessa area di pertinenza, sito in Gioia del Colle alla Via P. Semeria n. 3





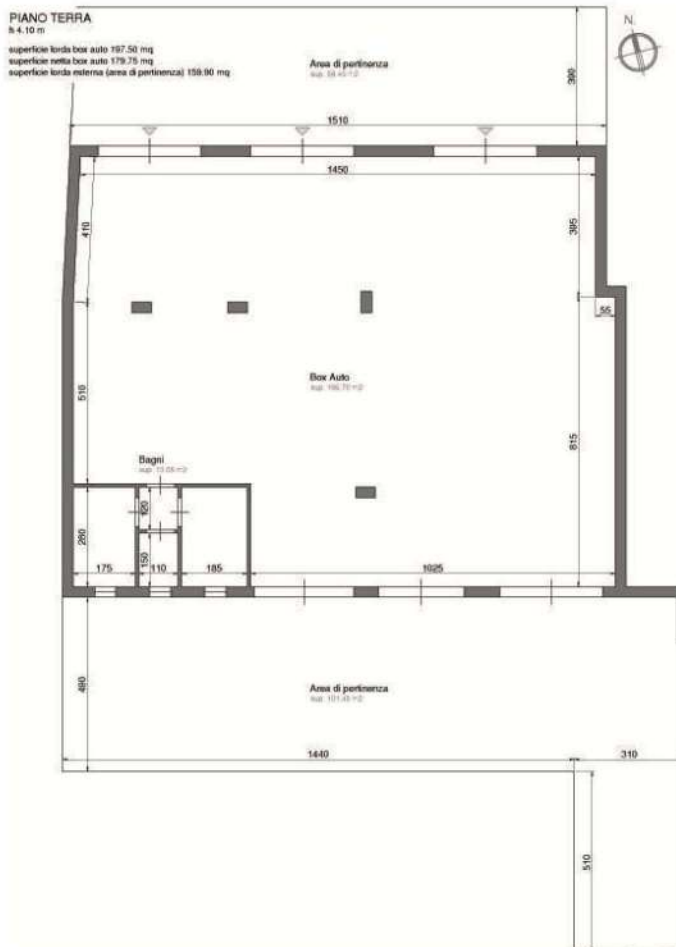
L'accesso al fabbricato, avviene sia dalla Via Padre Semeria snc (a mezzo di cancello pedonale elettrico e cancello carrabile automatizzato, entrambi in ferro) e sia da Via della Fiera (mediante cancello pedonale elettrico e cancello carrabile automatizzato, entrambi in ferro) [cfr. all. 6]. La palazzina condominiale, è dotata di area di pertinenza (lato Via Semeria), in parte adibita a posti auto scoperti, mentre l'accesso al piano interrato, avviene da Via della Fiera (oggi Via Sandro Pertini), mediante rampa carrabile condominiale (cfr. all. 6,8). Il collegamento tra il piano interrato della palazzina in esame, ed i piani superiori, avviene a mezzo del vano scala condominiale e dell'ascensore condominiale (cfr. all. 8).

4.2. Caratteristiche strutturali e di rifiniture del fabbricato condominiale

Il fabbricato condominiale, è stato realizzato con struttura portante di pilastri e travi in c.a. e solai in latero - cemento; le murature di tompagno sono a doppio paramento dello spessore di 30 cm ed i tramezzi interni sono in laterizio, dello spessore di 10 cm. Il corpo scala comune, presenta struttura portante in c.a., così come i gradini ed i ballatoi di arrivo e di riposo. I prospetti esterni della palazzina condominiale, si presentano in buone condizioni di manutenzione, con facciate rifinite ad intonaco ed idropittura per esterni di colore beige e marrone (cfr. all. 6); i balconi, sono chiusi da muretti in c.a. (cfr. all. 6). L'area di pertinenza della palazzina condominiale (lato Via P. Semeria), è pavimentata in bituminoso (cfr. all. 6); inoltre, è presente un manufatto storico (cfr. all. 6,8). Il piano interrato è chiuso da cancello carrabile in ferro comandato elettricamente (cfr. all. 6) e la pavimentazione della corsia di manovra comune, è del tipo industriale (cfr. all. 6).

4.3. Unità immobiliare (autorimessa al piano T)

L'**autorimessa** in esame, **al piano terra**, è composto allo stato attuale, da un unico grande ambiente con relativo bagno, oltre all'area di pertinenza nella parte antistante e retrostante l'immobile. E precisamente, dall'**area di pertinenza antistante** il bene in oggetto, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 58 mq (cfr. all. 4-5-6,8), si accede direttamente (a mezzo di tre ingressi), in un unico grande ambiente (**autorimessa**), di pianta rettangolare e superficie utile di circa 180 mq (cfr. all. 4-5-6,8). A destra del suddetto vano, si trova il **bagno**, di pianta rettangolare e superficie utile di circa 13 mq (cfr. all. 4-5-6,8) e proseguendo in fondo all'immobile, si accede all'**area di pertinenza retrostante**, di pianta ad L e superficie utile di circa 101 mq (cfr. all. 4-5-6,8). L'accesso all'autorimessa, avviene dal civico numero 3 di Via Padre Semeria ed esattamente, oltrepassando l'area di pertinenza comune, si trova a destra dell'ingresso (portone) condominiale (cfr. al. 4-5-6,8).



**Autorimessa al piano T con
annessa area pertinenziale**, sita in
Gioia del Colle (BA) alla Via Padre
Semeria n. 3

Pianta Piano T. Stato dei luoghi
Restituzione grafica a cura del CTU

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE



4.3.1. Rifiniture interne dell'immobile

L'immobile in esame, presenta pareti, compreso il solaio, rifinite ad intonaco civile liscio e tinteggiate con idropittura di colore bianco (cfr. all. 6). La pavimentazione é in gres porcellanato (cfr. all. 6). Il bagno, dotato di servizi igienici e di lavandini, presenta pareti rivestite in parte, da piastrelle in gres porcellanato (cfr. all. 6); gli infissi (con affaccio sull'area di pertinenza retrostante), sono in anticorodal di colore bianco e vetro opaco (cfr. all. 6); le porte interne sono in legno tamburato (cfr. all. 6). L'autorimessa in oggetto, è chiusa da sei serrande avvolgibili metalliche con apertura elettrica (cfr. all. 6). La pavimentazione delle aree di pertinenza dell'immobile, é del tipo industriale (cfr. all. 6).

L'immobile oggetto di valutazione, si espone su due lati e gli ambienti risultano ben illuminati ed areati naturalmente. L'impianto elettrico, è del tipo sottotraccia.

4.3.1. Conformità catastale ed urbanistico/edilizia

In sede di sopralluogo, è stato accertato che il bene in esame, é **conforme** con quanto rappresentato sulla planimetria catastale (datata il 6.08.2010 e depositata presso il N.C.E.U. di Gioia del Colle - all. 4), e con quanto indicato sul progetto allegato alla DIA di Variante finale al PdC n. 2/2006, del 31.05.2010 protocollo n. 16498 (Pratica Edilizia n. 185/2010) [cfr. all. 8], ad esclusione di una lieve modifica interna, meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

5. DATI CATASTALI E CONSISTENZA DELL'IMMOBILE**5.1. Identificazione catastale**

Dalla visura storica per immobile n. BA0243910, acquisita dalla scrivente in data 6.09.2017 (cfr. all. 7), l'immobile sito in Gioia del Colle, risulta essere: autorimessa al piano T, identificato al catasto fabbricati al **foglio di mappa n. 69, particella n. 1236 subalterno n. 42**, Via Padre Semeria snc, categoria C/6, classe 4, consistenza 192 mq, superficie catastale 223 mq, rendita catastale € 614,79, in ditta a:

- sede in Bari, () proprietaria per la **quota di 1/1**.

5.2. Confini catastali

L'immobile in esame, confina a nord, a sud e ad ovest con parti comuni e ad est con parti comuni e con altra proprietà.

5.3. Consistenza

La superficie lorda coperta dell'autorimessa al piano terra è di **197.50 mq** e la superficie lorda scoperta esterna (aree di pertinenza) é di **159.90 mq**. L'altezza interna utile dell'immobile, è di 4.10 m. La superficie coperta interna netta, complessivamente è di **179.75 mq**, ed è così composta:

Destinazione	Parametro	Superficie reale/ Potenziale (mq)	Coefficiente	Superficie equivalente (mq)
Autorimessa	Sup. reale netta	166.70	1.00	166.70
Bagno	Sup. reale netta	13.05	1.00	13.05
		179.75		179.75

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE**6. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE**

L'immobile sopra descritto, risulta essere nella piena disponibilità della società debitrice ed attualmente, libero.

7. PROVENIENZA DELL'IMMOBILE

Dalla visura storica per immobile n. BA0243910, acquisita dalla scrivente in data 6.09.2017 (cfr. all. 7), si attesta che l'immobile in questione, risulta di proprietà di:

•

, proprietaria per la **quota di 1/1**,

in più, dalla documentazione ipocatastale in atti prodotta dal creditore precedente e costituita da una relazione notarile ai sensi del secondo comma dell'art. 567 c.p.c. a firma del Notaio in Campobasso (CB), Dr. GIORDANO Eliodoro, del 29.06.2017, si legge che "... l'intera proprietà delle unità immobiliari in Gioia del Colle, distinte al Catasto Urbano alla Via della Fiera al foglio 69 particella 250 sub. 14 natura C2 di mq 48 civico n. 359/D al piano T e particella 250 sub. 11 natura EU di mq 464 civico n. 359 al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 69 particella 449 natura T di are 16.22, é pervenuta alla società

dalla

signora

nubile, con l'atto di permuta per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 22.09.2005 repertorio n. 15711, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il 18.10.2005 ai nn. 54933 registro generale e 33315 registro particolare. Alla signora

l'intera proprietà

delle unità immobiliari in Gioia del Colle, distinte al Catasto Fabbricati alla Via della Fiera al foglio 69 particella 250 sub. 12 natura A7 di 7 vani civico n. 359 al piano 1, particella 250 sub. 5 natura C1 di mq 30 civico n. 359 al piano T, particella 250 sub. 6 natura C2 di mq 35 civico n. 359/B al piano T, particella 250 sub. 7 natura C2 di mq 27 civico n. 359/C al piano T, particella 250 sub. 11 natura E civico n. 359 al piano T e particella 250 sub. 14 natura C2 di mq 48 civico n. 359/D al piano T ed al Catasto Terreni al foglio 69 particella 449 natura T di are 16.22, é pervenuta dalla signora

in regime di

separazione dei beni, con l'atto di compravendita per Notar Luigi D'AGOSTO di Gioia del Colle del 19.04.2005 repertorio n. 91551, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il 20.04.2005 ai nn. 19611 registro generale e 12536

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE**C.T.U.:** Arch. Stefania Tateo**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE**

registro particolare. Alla signora _____ l'intero fabbricato in gioia del Colle , alla Località Via della Fiera, composto da cinque locali al piano terra segnati con i civici 357,359/A,359/B,359/C e 359/D e da otto vani ed accessori al piano primo, con due attinenze scoperte e con circa mq 1600 di terreno retrostante, il tutto distinto in Catasto al foglio 69 particella 250/1 al piano T, particella 250/7 cortile interno, particella 250/6 cortile interno, particella 250/5 cortile interno, particella 250/8 cortile interno, particella 250/10 attinenza scoperta, particella 250/11 attinenza scoperta e particella 250/3 al piano 1°, nonché il terreno retrostante riportato alla partita 34876, é pervenuto, in regime di separazione di beni, dai signori

_____ in regime di separazione dei beni e

_____, nubile, con la sentenza di trasferimento immobili del Tribunale di Bari del 12.07.1991, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 31.07.1992 ai nn. 29715 registro generale e 23373 registro particolare. Al signor F _____ la

metà indivisa del fabbricato di vecchia costruzione in Gioia del Colle, alla Località Via della Fiera, composto da cinque locali al piano terra segnati con i civici 357,359/A,359/B,359/C e 359/D e da otto vani ed accessori al piano primo, con due attinenze scoperte e con circa mq 1600 di terreno retrostante, il tutto distinto in Catasto al foglio 69 particella 250/1 al piano T, particella 250/7 cortile interno, particella 250/6 cortile interno, particella 250/5 cortile interno, particella 250/8 cortile interno, particella 250/10 attinenza scoperta, particella 250/11 attinenza scoperta, particella 250/3 al piano 1° e particella 250/4 al piano 1°, nonché terreno retrostante riportato alla partita 34876 foglio 69 particella 449 di are 16.22, é pervenuto, tra altro immobile, in regime di separazione dei beni, dal signor

_____ in regime di separazione dei

beni, con l'atto di compravendita per Notar Michele VILLANOVA di Gioia del Colle del 9.03.1989 repertorio n. 36820, trascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Bari il 6.04.1989 ai nn. 14374 registro generale e 11811 registro particolare. Ai signori _____ e

_____ il fabbricato di vecchia costruzione in Gioia del Colle, alla Via Giovanni 23° n. 359 (già Via Riformati), composto da un vano deposito al piano terra con accesso diretto da detta Via, da due locali ad uso deposito al piano terra con accesso dall'androne di

portone, da tre locali ad uso deposito al piano terra con accesso dal cortile e dalla scala interna e da otto vani ed accessori al piano primo, con attinenze scoperte ed annesso giardino di circa mq 2236, il tutto distinto in Catasto al foglio 69 particella 14/2 categoria A7 classe 1 di 10 vani, particella 250 (ex 250/a) fabbr. rur. di are 6.14 e particella 449 orto di are 16.22, é pervenuto dai signori

con l'atto di compravendita per Notar Michele VILLANOVA di Gioia del Colle del 25.07.1983 repertorio n. 27371, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari il 5.08.1983 ai nn. 24961 registro generale e 21114 registro particolare ...".

8. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTE SUL BENE

8.1. Iscrizioni e trascrizioni

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore precedente, al nominativo di

, per il periodo che va dal 25.01.1996 al 29.06.2017 (data comprensiva della trascrizione di pignoramento), relativamente all'immobile sito in Gioia del Colle, alla Via Padre Semeria n. 3, risultano individuate le seguenti

formalità:

- 1. Ipoteca volontaria** (attiva) n. 22475 di R.G. e n. 4389 di R.P. del 19.05.2008, a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE**, con sede in Bari C.F. 00254030729, contro

con sede in Bari C.F. , per il diritto di proprietà per la quota di 1/1, in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 13.05.2008 repertorio n. 19980. Mutuo fondiario di euro 800.000,00 da rimborsare in 25 anni.

Note: l'ipoteca grava sull'intera proprietà delle unità immobiliari in Gioia del Colle, distinte al Catasto Terreni alla Zona di Espansione al foglio 69 particella 1113 (già particella 449) natura T di are 13.18 ed al Catasto Fabbricati alla Via della Fiera al foglio 69 particella 250 sub. 11 natura EU civico n. 359 al piano T e particella 250 sub. 14 natura C2 di mq 48 civico n. 359/D al piano T.

Annotazioni ad iscrizione- frazionamento in quota a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE**, con sede

in Bari C.F. 00254030729, contro

in
virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto dell'8.10.2010, iscritta a Bari in data 17.11.2010 ai nn. 51713/7001.

Note: sull'annotazione si legge che *"... le unità immobiliari in Gioia del Colle, distinte al Catasto Fabbricati al foglio 69 particella 1236 sub. 42 é stata attribuita una quota capitale pari a euro 80.000,00 ed una quota ipoteca pari ad euro 160.000,00 ..."*.

- 2. Trascrizione** n. 17330 di R.G. e n. 12234 di R.P. del 2.05.2017, a favore di **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONE**, con sede in Bari C.F. 00254030729, e contro

, con sede in Bari
in virtù di atto giudiziario della Corte di appello di Bari dall'Ufficiale Giudiziario della Corte di Appello di Bari in data 31.03.2017 repertorio n. 3970, repertorio n. 1502/2016, contenente **verbale di pignoramento immobili**, gravante sull'immobile in esame (foglio n. 69 particella n. 1236 subalterno n. 42) e su altri oggetto della presente procedura (**Lotti 1,3-4-5-6-7-8-9-10**).

Dall'indagine svolta dalla scrivente CTU in data 6.09.2017, presso l'Agenzia delle Entrate- Ufficio Provinciale di Bari/Territorio- Sezione di Pubblicità Immobiliare (cfr. all. 9), è emerso che **non vi sono altre formalità** gravante sull'immobile in esame.

In base a quanto riportato, si evidenzia che la formalità (ipoteca e trascrizione di pignoramento) gravante sull'immobile in esame e della quale **dovrà essere ordinata la cancellazione** dopo la vendita, é quella relativa ai **punti 1 e 2**.

8.2. Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente

Dall'esame della certificazione notarile prodotta in atti dal creditore procedente ed in base ad indagini effettuate dalla sottoscritta presso gli uffici competenti relativamente ai vincoli che resteranno a carico dell'acquirente, si relaziona quanto segue:

- **non vi sono** domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli;

- **vi sono** atti di asservimento urbanistici e cessione di cubatura:

Atto unilaterale di obbligo edilizio a favore del Comune di Gioia del Colle e contro _____, con sede

_____ in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 22.12.2005 repertorio n. 16115, trascritto a Bari il 13.01.2006 ai nn. 1634/1134.

Note: dalla certificazione notarile in atti, si legge che "... La società _____ proprietaria del complesso immobiliare in Gioia del Colle, alla Via della Fiera, costituito da area urbana di mq 464, distinta in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 11, da locale al piano terra con area pertinenziale avente accesso dal civico n. 359/D, distinto in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 14 e da suolo di mq 1622, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1111 (già 449/A), 1112 (già 449/B) e 1113 (già 449/C), al fine del rilascio del relativo permesso di costruire, ha asserito, per sé successori ed aventi causa, l'intera area di progetto descritta, a favore degli erigendi edifici residenziali e commerciali in conformità della normativa urbanistica ed edilizia ...";

Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Gioia del Colle e contro l'I

_____, in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 22.12.2005 repertorio n. 16115, trascritto a Bari il 13.01.2006 ai nn. 1635/1135.

Note: dalla certificazione notarile in atti, si legge che "... La società _____, proprietaria del complesso immobiliare in Gioia del Colle, alla Via della Fiera, costituito da area urbana di mq 464, distinta in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 11, da locale al piano terra con area pertinenziale avente accesso dal civico n. 359/D, distinto in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 14 e da suolo di mq 1622, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1111 (già 449/A), 1112 (già 449/B) e 1113 (già 449/C), al fine del rilascio del relativo permesso di costruire, si è obbligata, per sé successori ed aventi causa, a favore del Comune di Gioia del Colle, a vincolare a parcheggio l'area estesa complessivamente mq 86,39, posta al piano terra sull'area esterna degli edifici da realizzarsi ...";

Costituzione di vincolo di destinazione a favore del Comune di Gioia del Colle e contro

in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 22.12.2005 repertorio n. 16115, trascritto a Bari il 13.01.2006 ai nn. 1636/1136.

Note: dalla certificazione notarile in atti, si legge che "... La società .

proprietaria del complesso immobiliare in Gioia del Colle, alla Via della Fiera, costituito da area urbana di mq 464, distinta in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 11, da locale al piano terra con area pertinenziale avente accesso dal civico n. 359/D, distinto in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 14 e da suolo di mq 1622, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1111 (già 449/A), 1112 (già 449/B) e 1113 (già 449/C), al fine del rilascio del relativo permesso di costruire, si é obbligata, per sé successori ed aventi causa, a favore del Comune di Gioia del Colle, a destinare ad autorimessa, per la durata dell'edificio, l'area ubicata al piano scantinato, della superficie di mq 417,56 ...";

Cessione di diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Gioia del Colle e contro l

in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 22.12.2005 repertorio n. 16115, trascritto a Bari il 13.01.2006 ai nn. 1637/1137.

Note: dalla nota di trascrizione, si legge che "... La .

ha ceduto e trasferito al Comune di Gioia del Colle, dei suoli siti alla periferia dell'abitato di Gioia del Colle della superficie complessiva di metri quadrati trecentoquattro (mq 304), di cui metri quadrati duecentosedici (mq 216) per urbanizzazione secondaria e metri quadrati ottantotto (mq 88) per parcheggi (urbanizzazione primaria), riportata in catasto del Comune di Gioia del Colle al foglio 69, particelle: 1111 (già 449/A) di are 02.16, 1112 (già 449/B) di are 00.88 scaturenti dell'originaria particella 449 di are 16.22, giusta frazionamento del 21.12.2005 n. 467671.1/2005 in atti dal 21.12.2005 (protocollo n. BA0467671)...La cessione di cui sopra e posta in essere dalla società cedente senza corrispettivo alcuno, al solo scopo di ritirare la relativa concessione edilizia ...";

Convenzione edilizia a favore del Comune di Gioia del Colle e contro

_____ in virtù di atto pubblico amministrativo del pubblico ufficiale Giuseppe DIOGUARDI di Gioia del Colle del 4.11.2008 repertorio n. 236 e trascritto a Bari il 10.11.2008 ai nn. 53344/35830.

Note: dalla certificazione notarile in atti, si legge che "... La società _____, ha assunto tutti gli obblighi concordati, relativi alle costruzioni di alloggi di edilizia economica e popolare sull'area di sua proprietà in Gioia del Colle, distinta in Catasto Terreni al foglio 69 particelle 250, 1111, 1112 e 1113 ...";

Costituzione di vincolo a favore del Comune di Gioia del Colle e contro

_____, in virtù di atto per Notar Francesco RINALDI di Toritto del 14.07.2010 repertorio n. 24413, registrato a Bari il 15.07.2010 al n. 17965 serie 1T e trascritto a Bari il 19.07.2010 ai nn. 35135/22490.

Note: dalla certificazione notarile in atti, si legge che "... La società _____ proprietaria del complesso immobiliare in Gioia del Colle, alla Via della Fiera, costituito da area urbana di mq 464, distinta in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 11, da locale al piano terra con area pertinenziale avente accesso dal civico n. 359/D, distinto in Catasto al foglio 69 particella 250 sub. 14 e da suolo di mq 1318, distinto in Catasto al foglio 69 particelle 1111 (già 449/A), al fine del rilascio della concessione in variante relativa al permesso di costruire n. 2 (pratica edilizia n. 756/2004) confermato in data 5.12.2006 e prorogato in data 18.05.2010, si é obbligata, per sé successori ed aventi causa, a favore del Comune di Gioia del Colle, a vincolare ad autorimessa, l'area estesa complessivamente mq 379,75 posta al piano terra dell'edificio da realizzarsi ...";

- **non vi sono** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;
- **non vi sono** altri pesi e limitazioni d'uso anche di natura condominiale;
- **non vi è** esistenza di usufrutto.

8.3. Oneri di regolarizzazione urbanistico/edilizia e catastale

In base al sopralluogo effettuato ed in base agli accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, risulta che:

Difformità urbanistico- catastali: l'immobile in esame, riportato su progetto approvato, risulta conforme con quanto indicato sulla planimetria catastale, ad esclusione di una lieve modifica interna, meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità urbanistico- edilizie: il bene in esame, nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto indicato sulla DIA di Variante finale al PdC n. 2/2006, del 31.05.2010 protocollo n. 16498 (Pratica Edilizia n. 185/2010) [cfr. all. 8], ad esclusione di una lieve modifica interna, meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

Difformità catastali: l'unità immobiliare in oggetto, nello stato attuale dei luoghi, risulta conforme con quanto riportato sulla planimetria catastale, ad esclusione di una lieve modifica interna, meglio specificata al **punto 10** della presente relazione tecnica.

9. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Le suddette informazioni, sono state fornite al CTU, dall'Amministratore Condominiale del Condominio di Via Padre Semeria n. 3 (cfr. all. 10), la Dr.ssa G.P. Marchitello, ovvero:

- **Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione** (spese condominiali ordinarie): risulta che le spese condominiali sono pari a 10 €/mese.
- **Spese straordinarie** condominiali già deliberate ma non ancora scadute: nessuna.
- **Spese condominiali scadute** non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia: ammontano a **€ 120,00** (cfr. all. 10).
- **Eventuali cause in corso:** nessuna.

10. REGOLARITA' EDILIZIA

Dall'esame della documentazione reperita e dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle, risulta che il fabbricato condominiale,

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE**C.T.U.:** Arch. Stefania Tateo**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE**

di cui fa parte integrante l'immobile in esame, è stato costruito a seguito di **Permesso di Costruire n. 2/06** protocollo n. 27031/5253 (Pratica Edilizia n. 756/2004), rilasciato in data **10.01.2006** e DIA presentata in data 31.05.2010 per opere in Variante finale al P.d.C. n. 2 del 10.01.2006 per la costruzione di un fabbricato in Via della Fiera, zona C1 di PRG, protocollo n. 16498 (Pratica Edilizia n. 185/2010) [cfr. all. 8]. In data **20.04.2011**, è stato rilasciato il **certificato di Agibilità n. 23**, protocollo n. 26996/3601 (Pratiche Edili nn. 756/04-185/10), relativamente all'intera palazzina condominiale (cfr. all. 8).

Dall'analisi della planimetria catastale del 6.08.2010 (cfr. all. 4), del progetto allegato alla DIA di Variante finale al PdC n. 2 del 10.01.2006 (cfr. all. 8) e dello stato attuale dei luoghi (cfr. all. 5), è stata riscontrata la seguente **difformità**, ovvero:

- è stato **ampliata** la superficie del bagno (cfr. all. 4-5,8).

Tale difformità, **può essere sanata**, in quanto non altera né la volumetria e né la superficie dell'immobile, mediante CILA tardiva, da presentarsi all'Ufficio Tecnico del Comune di Gioia del Colle e successivo aggiornamento della planimetria catastale, da depositare presso gli uffici tecnici dell'N.C.E.U.. Si stima un costo complessivo di circa **1.500,00 euro** ed include oblazione, diritti ed oneri, oltre il compenso del professionista.

11. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO DUE

Sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, il CTU, ha proceduto ad effettuare una stima sintetico- comparativo, basato sulla comparazione analogica del bene in oggetto con altri ad esso similari per destinazione d'uso, tipologia, localizzazione, consistenza, vetustà e stato di manutenzione.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile in esame, la sottoscritta ha fatto riferimento:

- alle **agenzie immobiliari**, ricadenti nel Comune di Gioia del Colle, dal quale risulta che il valore unitario per immobili corrispondenti a quello in oggetto ed ubicati nella stessa zona di interesse, varia dai €/mq 800,00 ai €/mq 1.000,00, per un valore medio pari a €/mq 900,00;
- all'**Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate di Bari**, aggiornato al 1° Semestre del 2017, per immobili a

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

destinazione residenziale (autorimessa), in normale stato conservativo, ubicati nella fascia denominata "D1/Periferica/Tra la SP 106, Via Federico di Svevia, Via Noci, Borgo delle Mimose, Colle delle Gioie" del Comune di Gioia del Colle, i cui importi variano dai €/mq 610,00 ai €/mq 820,00, per un valore medio pari a €/mq 715,00.

Di conseguenza, il valore unitario di mercato medio fra quelli riscontrati nella zona per immobili con caratteristiche similari a quello di interesse, é pari a:

$$\text{Valore medio/mq di mercato} = (900,00 + 715,00) / 2 = \text{€/mq } 807,50$$

Successivamente, alla valutazione del mercato immobiliare di cui sopra, la sottoscritta CTU, ha considerato, le *caratteristiche intrinseche* del bene in esame (la destinazione d'uso, la disposizione dell'ambiente, le caratteristiche dei prospetti esterni, la vetustà dell'immobile, lo stato di manutenzione generale, l'orientamento, la luminosità dell'ambiente, il grado di finitura e lo stato degli impianti) e quelle *estrinseche* (la prossimità al centro cittadino e la possibilità di parcheggiare nella zona). Nel caso specifico, l'immobile in esame, presenta una buona illuminazione e ventilazione naturale dell'ambiente ed un buon grado di finitura. Lo stato di conservazione e manutenzione del bene, allo stato attuale, è buono. Infine, la zona di riferimento (distante circa 1 Km dal centro cittadino), è adeguatamente provvista di urbanizzazione primaria e secondaria. Tutto ciò premesso, considerato l'ubicazione del bene, le condizioni di conservazione e manutenzione, l'età della costruzione (2007), il grado di finitura, nonché gli attuali valori di mercato, si ritiene di dovere assegnare quale prezzo medio di vendita pari a **€/mq 800,00**. Per il calcolo della consistenza commerciale del lotto due, è stato adottato il metodo delle superfici convenzionali, sommando alla superficie lorda dell'immobile al piano terra (considerata a filo esterno per le murature confinanti con l'esterno ed in mezzeria per le murature in comune con altre proprietà), la superficie lorda scoperta delle aree di pertinenza, ragguagliate, queste ultime, con opportuni coefficienti *correttivi o ponderali*, ovvero:

	SUPERFICIE LORDA	COEFFICIENTE PONDERALE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Autorimessa al piano T	197.50 mq	1.00	197.50 mq
Aree di pertinenza	159.90 mq	0.30	47.97 mq
TOTALE	357.40 mq		245.47 mq

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di 1

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

Pertanto, la superficie commerciale dell'immobile oggetto della presente stima, è pari, per arrotondamento, a **245 mq** ed il più probabile valore di mercato (V_m), risulta essere:

$$V_m = V_{um} \times S_c = \text{€}/\text{mq } 800,00 \times 245 \text{ mq} = \text{€ } 196.000,00$$

12. ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA

Come da quesito conferito, si ritiene di applicare un abbattimento forfettario (pari al **15%**) del valore di stima, per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ovvero è pari a:

€ 29.400,00

- Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 1.500,00

13. PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO DUE

Il valore dell'immobile al netto delle decurtazioni e nello stato di fatto in cui si trova, è pari a:

$$(196.000,00 - 29.400,00 - 1.500) = \text{€ } 165.100,00$$

che **in cifra tonda** dicono **€ 165.000,00 (Euro Centosessantacinquemila/00).**

14. CONCLUSIONI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta CTU, ha analizzato la documentazione acquisita e quella in atti, ha visionato l'immobile e svolto indagini presso i vari uffici di interesse. Dalle attività svolte, è stato possibile determinare gli elementi necessari per effettuare la stima del bene. Pertanto, la scrivente, ringrazia la S.V.Ill.ma per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento, rassegnando la presente relazione, oltre agli allegati e la specifica di onorario.

Con osservanza

Il C.T.U.

Arch. Stefania Tateo

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI

Procedimento di Esecuzione Immobiliare n. 310/2017 R.G.E., promosso da **BANCA POPOLARE DI BARI SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI** in danno di

Presidente: Dr.ssa Raffaella SIMONE

C.T.U.: Arch. Stefania Tateo

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO - LOTTO DUE

La scrivente CTU, attesta di aver trasmesso copia dell'elaborato peritale al creditore procedente, a mezzo di posta certificata e alla società debitrice esecutata, mediante posta elettronica.

ALLEGATI LOTTO DUE

1. Comunicazioni del CTU;
2. Verbale di sopralluogo;
3. Estratto di mappa;
4. Planimetria catastale;
5. Restituzione grafica;
6. Rilievo fotografico;
7. Visura catastale;
8. Pratica edile;
9. Ispezione ipotecaria;
10. Spese condominiali scadute ed insolute.