

STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI

II^A SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 233/2019 R.G.E.

G.E.: Dott.ssa LAURA FAZIO

procedimento promosso da

doBank S.p.A.

Avv. Salvatore Giammaria

in danno di

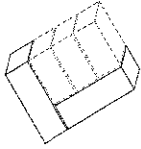
RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

1 di 11

- 1) PREMESSA: pag. 1
- 2) CONTROLLO DELLA REGOLARE INSTAURAZIONE DELLA PROCEDURA DI CUI AGLI ARTT. 557 - 497 - 567 COMMA 1 C.P.C.: pag. 3
- 3) CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.: pag. 4
- 4) CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE AI SENSI DELL'ART. 567. COMMA 2 C.P.C.: pag. 5
- 5) SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI: pag. 5
- 6) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA: pag. 8
- 7) DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO: pag. 9
- 8) RELAZIONE TECNICA pag. 9
- 9) ALLEGATI pag.10

1) - PREMESSA

- **Con provvedimento emesso in data 18/09/2019** e notificato in data 20/09/2019, la Dott.ssa Laura Fazio, G.E. nella procedura sopra citata, ha nominato il sottoscritto Esperto stimatore affidandogli l'incarico di: **“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto ..omissis..”**.
- **Con PEC del 25/09/2019**, il sottoscritto ha depositato l'Atto di giuramento dell'Esperto stimatore ed accettazione dell'incarico firmato telematicamente.
- **Con istanza di proroga depositata in data 18/02/2020**, il sottoscritto ha chiesto una proroga di 15 giorni per il deposito della relazione di stima rispetto ai 120 giorni.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

concessigli.

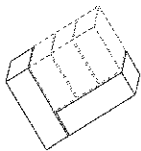
- **Con provvedimento emesso all'udienza del 19/02/2020** Il G.E. ha concesso la proroga richiesta.

- **In seguito alle misure straordinarie e urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da Covid-19** di cui all'art. 83, commi 1 e 2 del D.L. n. 18 del 17/03/2020 ed art. 36 comma 1 del D.L. n. 23 del 08/04/2020, sono intervenute le disposizioni dei G.E. in ordine alla sospensione dei termini sino al giorno 11/05/2020 per l'elaborazione ed il deposito delle relazioni di stima degli Esperti nominati.

- **Con provvedimento emesso all'udienza del 17/02/2021** il G.E. ha concesso la proroga richiesta nella medesima udienza dal sottoscritto di giorni trenta, in considerazione della circostanza che, ho richiesto con PEC del 03/02/2020 all'Ufficio Urbanistica del Comune di Valenzano di estrarre copia della Concessione Edilizia in sanatoria n. 430/1986 che ha assentito i lavori di accorpamento e di ampliamento del fabbricato oggetto di accertamento (cfr. all. n. 6), nonché con più solleciti rivolti per le vie brevi, ma mi è stato sempre risposto che non era presente in archivio e che erano in corso ricerche per reperirla. Da ultimo con PEC del 17/02/2021 ho formalizzato il notevole ritardo per ottenere l'accesso alla Concessione Edilizia in sanatoria richiesta (cfr. all. n. 7), conseguentemente in data 23/02/2021, a mezzo PEC, il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Valenzano ha trasmesso un'attestazione che il fascicolo inerente la suddetta Concessione Edilizia in sanatoria risultava irreperibile (cfr. all. n. 8).

Rilevata l'inesistenza della Concessione Edilizia in sanatoria essendo l'immobile

2 di 11



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

precedente in data 05/04/2019, il quale ha provveduto a **depositare la nota di iscrizione a ruolo** in data 08/04/2019, quindi nel termine di gg. 15 che scadevano in data 20/04/2019.

Mentre dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei termini previsti dall'art. 497 c.p.c. il creditore precedente, dalla data del 01/04/2019 di notifica del pignoramento, ha provveduto a **depositare l'istanza di vendita** in data 13/04/2019, quindi nel termine di gg. 45 concessi che è scaduto in data 15/05/2019.

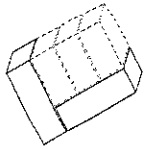
Infine dai controlli eseguiti per verificare il rispetto dei termini previsti dall'art. 567, comma 1, c.p.c. il creditore precedente, dalla data del 13/05/2019 di deposito dell'istanza di vendita, ha provveduto a **depositare la certificazione notarile sostitutiva** in data 11/06/2019, quindi entro il termine di gg. 60 concessi che è scaduto in data 12/07/2019.

4 di 11

3) - CONTROLLO DELLE NOTIFICHE DI CUI AGLI ARTT. 498 - 599 C.P.C.

Dalla certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, datata 24/05/2019 e depositata in data 11/06/2019, nonché integrazione alla Certificazione notarile datata 29/07/2019 e depositata in data 23/08/2019, ai sensi dell'art. 498 c.p.c., si rileva che non vi sono creditori che hanno un diritto di prelazione sull'immobile oggetto di esecuzione.

Nonché, ai sensi dell'art. 599 c.p.c., ho accertato che l'immobile oggetto di esecuzione è di proprietà pro indivisa degli esecutati coniugi in comunione legale dei beni, come risulta dall'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dove non risultano annotazioni a margine, prodotto dal sottoscritto in quanto il creditore precedente non ha depositato il certificato di stato civile degli esecutati (cfr.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

all. n. 4).

4) - CONTROLLO DELLA DOCUMENTAZIONE ART. 567, COMMA 2, C.P.C.

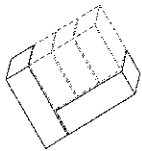
Come già esplicitato al precedente capoverso 3), il creditore procedente ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c., ha depositato in data 11/06/2019 la Certificazione notarile sostitutiva a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, datata 24/05/2019, nonché in data 23/08/2019 ha depositato integrazione alla Certificazione notarile, sempre a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, datata 29/07/2019.

Da questi ultimi due certificati si evince che la ricerca risale sino all'atto di compravendita trascritto in data antecedente a più di venti anni (atto Notaio Marisa Gusman del 05/12/1981), dalla data di trascrizione del pignoramento dello stesso immobile avvenuta in data 05/04/2019, che interessa una "serie continua" di trascrizioni intercorse tra queste due date i quali attestano che l'unità immobiliare è effettivamente di proprietà degli esecutati.

Dalla lettura dello stesso certificato, si evince che in esso sono indicate le risultanze delle visure catastali sia di quelle attuali che di quelle storiche, risalenti sino alla data del 01/10/2002, che non si ritiene siano antecedenti al ventennio. Per cui il sottoscritto ha provveduto presso il Catasto Fabbricati ad estrarre una visura storica dell'immobile esecutato sino all'impianto, nonché il mod. 55 Schedario della partita di provenienza e mod. 5 di prima iscrizione del fabbricato, tutti documenti originari risalenti sino all'anno 1944 allegati alla Relazione di stima lotto di vendita "A+A1.

5) - SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Al fine della notifica della comunicazione di inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

ha provveduto a chiedere presso il Comune di Bari il certificato di residenza degli esecutati dal quale risultano entrambi risiedere in Bari alla Via Isonzo n. 15 (cfr. all. 2-3), quindi, unitamente al Custode Giudiziario, mi sono attivato per svolgere i sopralluoghi istruttori che di seguito si descrivono.

5.1) Sopralluogo n. 1 del 21/10/2019: Con raccomandata a.r. del 10/10/2019 inviata agli esecutati e con pec di pari data trasmessa al procuratori del precedente e al custode (cfr. all. 9), il sottoscritto ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21/10/2019 alle ore 16,00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di stima sito in Via San Felice n. 8-12-14 a Valenzano (BA).

6 di 11

Alla data ed all'ora stabilita il sottoscritto si è recato sui luoghi ove ha avuto la presenza del Custode Giudiziario Avv. Pierluigi Rossi, dell'esecutato sig.

e del conduttore dell'immobile sig. _____, come dallo stesso dichiarato, il quale ha permesso l'accesso nell'unità immobiliare.

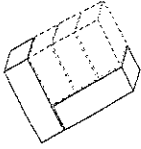
Il sig. _____ ha dichiarato: *"di essere conduttore dell'immobile in virtù di contratto del 9.07.16 sino al 8.07.20 rinnovabile di ulteriori 4 anni"*.

Al sig. _____ è stato chiesto se l'immobile necessiti di opere di urgente manutenzione, il quale ha risposto: *"nulla da dichiarare"*.

Il sig. _____ ha dichiarato: *"precisa che non vi è alcuna assicurazione dell'immobile. Non c'è alcun condominio essendo unica l'unità immobiliare"*.

Il sottoscritto, ha svolto il sopralluogo istruttorio dove, come si legge nel relativo verbale, *"è stato eseguito un rilievo metrico dettagliato dell'unità immobiliare"*.

Al termine del sopralluogo, alle ore 17.50, è stato redatto un verbale dove sono state



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

descritte le operazioni peritali svolte, nonché le osservazioni e le istanze delle parti precedentemente riportate integralmente (cfr. all. 1).

5.2) Sopralluogo n. 2 del 01/07/2020: Con raccomandata a.r. del 22/06/2020 inviata agli esecutari e con pec di pari data trasmessa al procuratori del procedente e al custode (cfr. all. 10), il sottoscritto ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 22/06/2020 alle ore 16,00 con appuntamento presso l'immobile oggetto di stima sito in Via San Felice n. 8-12-14 a Valenzano (BA).

Alla data ed all'ora stabilita il sottoscritto si è recato sui luoghi ove ha avuto la presenza del Custode Giudiziario Avv. Pierluigi Rossi e del conduttore dell'immobile sig.

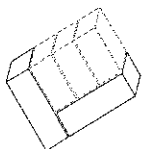
7 di 11

, il quale ha permesso l'accesso nell'unità immobiliare.

Il sig. _____ ha dichiarato: *"la caldaia dell'impianto di riscaldamento è stata attivata nuovamente da circa un mese dopo averla lasciata inutilizzata per qualche anno. Infatti da poco è stato cambiato il contatore del gas metano in quanto il precedente era molto datato ed inutilizzabile. A breve devo chiamare il tecnico della caldaia per provvedere a tutte le incombenze previste dalla legge, libretto d'impianto e verifica annuale"*.

Il sottoscritto durante il sopralluogo istruttorio ha verificato la conformità dell'impianto di riscaldamento alla normativa vigente.

Al termine del sopralluogo, alle ore 18.20, è stato redatto un verbale dove sono state descritte le operazioni peritali svolte, nonché le osservazioni e le istanze delle parti precedentemente riportate integralmente (cfr. all. 1).



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

6) - IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA STIMA

Dall'atto di pignoramento immobiliare notificato all'esecutato in data 01/04/2019 si rileva che il bene relativo alla procedura esecutiva è il seguente:

- o *unità immobiliare sita in Valenzano (Ba) alla Via San Felice n. 8-12-14, identificata al N.C.E.U. al foglio 27, particella 715, subalterno 3, ctg. A/4, graffata con la particella 716 subalterno 3.*

Dalla nota di trascrizione del 09/04/2019 ai nn. 15142/10578 del suddetto atto di pignoramento presso l'Agenzia delle Entrate-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Bari si rileva che il bene relativi alla procedura esecutiva è il seguente:

8 di 11

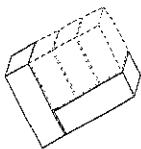
- o *Unità negoziale n. 1*

Immobile n. 1: Comune: Valenzano (BA); Catasto: Fabbricati; Sezione Urbana: Foglio 27, Particella 715, Subalterno 3; Sezione Urbana: Foglio 27, Particella 716, Subalterno 3; Natura: A/4 - Abitazione di tipo popolare;

Nella Certificazione notarile sostitutiva redatta ai sensi dell'art. 567 c.p.c. del 24/05/2019 e nella integrazione del 29/07/2021 entrambe a firma del Dott. Andrea Zuccarello Marcolini, Notaio in Messina, Iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Messina, Barcellona P.G., Patti e Mistretta, si legge che l'immobile oggetto di esecuzione è il seguente:

- o *Abitazione di tipo popolare (A/4), in Valenzano (Ba), in catasto foglio 27 particelle 715/3 – 716/3 graffate.*

I dati catastali oggettivi, riportati negli atti sopra citati, sono corrispondenti tra di loro e definiscono univocamente il bene oggetto di esecuzione.



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

Pertanto, tenuto conto di quanto indicato nei documenti sopra specificati, tutti depositati dal creditore procedente, la procedura è costituita da **UN LOTTO DI VENDITA UNICO**, descritto dettagliatamente nel fascicolo a parte denominato **RELAZIONE DI STIMA LOTTO DI VENDITA "A+A1"**.

7) - DIVISIBILITA' DELL'IMMOBILE PIGNORATO

L'unità immobiliare, destinata a civile abitazione, di proprietà indivisa in capo agli esecutati, coniugi in comunione legale dei beni, è costituita da due antiche case torre in muratura adiacenti ubicate nel centro storico di Valenzano, collegate tra loro in orizzontale con vani porta, mentre in verticale con un'unica scala, condizioni strutturali che non consentono la predisposizione di una bozza di progetto di divisione in due quote.

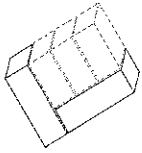
9 di 11

8) - RELAZIONE TECNICA

Pertanto come sopra specificato la procedura è costituita da **un lotto di vendita unico** che di seguito si descrive:

LOTTO DI VENDITA A+A1: Fabbricato per abitazione al piano rialzato e 1° piano, composto da quattro vani ed accessori, oltre vano tecnico e ripostiglio sulla sovrastante terrazza di copertura in uso esclusivo al 2° piano; comunicanti i tre piani tra loro a mezzo di una scala interna, con accesso da Via San Felice n. 8 e n. 14, nonché sottostante locale cantina al piano seminterrato con accesso da Via San Felice n. 12 a Valenzano (BA). In Catasto Fabbricati individuato al foglio 27, particella 715, subalterno 3, graffato alla particella 716, subalterno 3.

L'immobile, costituito da "due case torre" fuse tra loro, è censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Valenzano, al Foglio 27, Particella 715, Sub. 3 graffato alla particella 716,



STUDIO TECNICO
ARCHITETTO MARIANO LA MONACA
Progettazione - Direzione Lavori - Consulenze Tecniche
Edilizia - Restauro - Valutazioni immobiliari - Sicurezza in cantiere
Tel. 080 5218756 - Fax 080 5213285 - Cell. 330 455622
70122 BARI - VIA QUINTINO SELLA, 27
pec: architettolamonaca@legalmail.it
e-mail: info@architettolamonaca.it
web: www.architettolamonaca.it

sub, 3; Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, Superficie Catastale Totale: mq. 94, Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: mq. 90, Rendita Euro 352,48; Via San Felice n. 8 n. 12 n. 14, piano: T-1-2-S1; intestato a
proprietà per ½ in regime di comunione dei beni
e
proprietà
per ½ in regime di comunione dei beni.

Il tutto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova e così come è pervenuto a

n
) , coniugi in regime di comunione
legale dei beni, in proprietà pro indiviso per ½ ciascuno, per compravendita dai signori

10 di 11

, a rogito del Dott.
Francesco Reboli, Notaio in Bari, in data 24/03/2006 repertorio n. 509390, registrato a
Bari il 27/03/2006 al n. 4138 1T, trascritto a Bari il 29/03/2006 ai nn. 16595/10854

Prezzo base = € 66.000,00 (euro sessantaseimila/00)

Bari lì, 19 aprile 202

Architetto Mariano La Monaca

ALLEGATI

1. Verbali di sopralluogo;
2. Certificato di residenza di
3. Certificato di residenza di



