

ing. Valeria Donvito

Via S. Candida n.15 – 70023 – Gioia del Colle

tel-fax : 080. 3432257 mob.:3299494741

mail: [valeriadonvito@gmail.com](mailto:valeriadonvito@gmail.com)

pec:valeriamariag.donvito8148@pec.ordingbari.it

TRIBUNALE CIVILE DI BARI  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

Procedura di Esecuzione Immobiliare

[REDACTED]  
C/  
[REDACTED]

R.G. n. 81/2014 – G.E. Rosa Pasculli

**Relazione del Consulente Tecnico d'Ufficio  
relativa al lotto A**

**Lotto A: Appartamento al quarto piano con pertinenziale lastrico solare posto al quinto piano dell'edificio condominiale sito in Gravina in Puglia alla via Spinazzola n. 33, contraddistinti nel N.C.E.U. al foglio 100, particella 452 subalterni 11, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 euro e foglio 100 p.lla 452 sub 14, lastrico solare.**

Gioia del Colle 15/09/2016

il C.T.U.

ing. Valeria Donvito

---



## **Premessa**

Con provvedimento depositato in cancelleria il 14 aprile 2016, il G.E. dott.sa Rosa Pasculli, ha nominato esperto per la stima dei beni pignorati e la conseguente fissazione del prezzo da porre a base d'asta, la sottoscritta ing. Valeria Donvito, la quale, il giorno 25 maggio 2016, ha accettato l'incarico ed ha prestato il giuramento di rito.

## **Operazioni peritali**

La sottoscritta in data 06/06/2016 ha comunicato l'inizio delle operazioni peritali a mezzo raccomandata A/R al debitore mentre a mezzo pec al creditore procedente, rappresentato dall'avvocato [REDACTED].

In data 15/06/2016 si recava in Gravina in Puglia alla via Spinazzola n.33 alle ore 11:00 attendendo invano fino alle ore 12:00 l'arrivo dell'esecutato sig. [REDACTED].

Poiché la raccomandata A/R inviata all'indirizzo indicato nell'atto di pignoramento è ritornata alla mittente, la sottoscritta effettuava indagini presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Gioia del Colle venendo a conoscenza del nuovo indirizzo di residenza del sig. [REDACTED].

Pertanto in data 21/06/2016 inviava una nuova raccomandata A/R rifissando l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 04/07/2016.

In data 04/07/2016 si recava in Gravina in Puglia alla via Spinazzola n.33 alle ore 10:00 attendendo invano l'arrivo del sig. [REDACTED].

Di conseguenza richiedeva l'assistenza della forza pubblica al Commissariato della Polizia di Stato che dava disponibilità per il giorno 25 agosto 2016 alle ore 9:30.

Inviava una nuova raccomandata A/R al sig. [REDACTED] informandolo che in tale data la scrivente CTU avrebbe forzato la porta d'ingresso.

Il giorno 25 agosto c.a. alle ore 9:30 dopo aver atteso invano l'arrivo del sig. [REDACTED] alla presenza degli Assistenti Capo [REDACTED] e [REDACTED] e con l'ausilio del fabbro sig. [REDACTED] si procedeva all'accesso forzoso ed alla sostituzione della serratura.

La sottoscritta procedeva con il rilievo grafico e fotografico dell'immobile e del lastrico solare di pertinenza dell'immobile ed alle ore 10:30 dichiarava concluse le operazioni di consulenza.



### **Identificazione dei beni oggetto di pignoramento**

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della [REDACTED] a carico del sig. [REDACTED] sono i seguenti:

- a) **Appartamento al quarto piano dell'edificio condominiale sito in Gravina in Puglia alla via Spinazzola n. 33, contraddistinto in Catasto Urbano al foglio 100, particella 452 subalterno 11, Categoria A/3, Classe 4, Consistenza 3,5 vani, rendita 271,14 euro;**
- b) **Lastrico solare al quinto piano con accesso dalla terrazza al quarto piano tramite scala esterna in ferro, contraddistinto nel N.C.E.U. al foglio 100 p.lla 452 sub. 14, lastrico solare.**

Dalle indagini effettuate risulta che le unità immobiliari identificate alla lettera a) e b) risultano in testa al sig.:

– [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F.: [REDACTED]  
Proprietà per 1/1.

A lui pervenuta in forza di acquisto dal sig. [REDACTED], nato ad [REDACTED] il [REDACTED] a rogito Notaio Claudia Alessandrelli di Santeramo in Colle, trascritto a Bari in data 1° giugno 2009 ai n.ri 23476/15899.

La scrivente C.T.U. evidenzia che ha formato un lotto unico di vendita costituito dall'appartamento individuato alla lettera a) e dal sovrastante lastrico solare individuato alla lettera b) **denominandoli Lotto A**

#### **Completezza della documentazione prodotta dal creditore procedente**

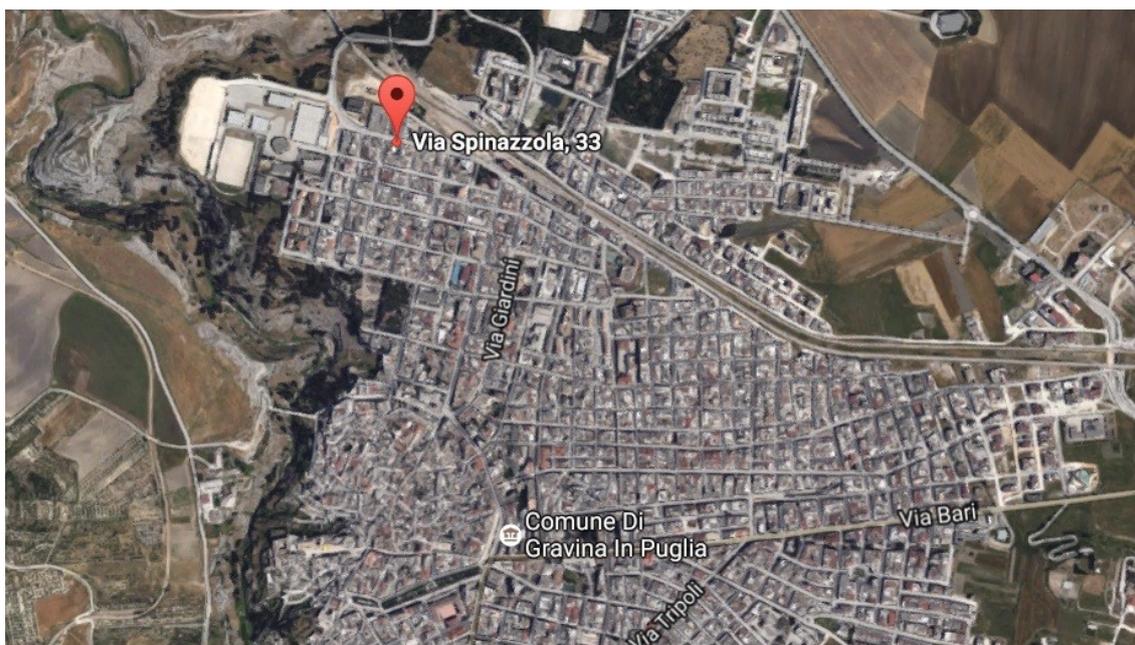
la documentazione prodotta dal creditore procedente è completa ed esaustiva.



## Descrizione analitica del bene

### la zona

Il complesso immobiliare di cui fa parte il bene oggetto di stima è situato in una zona semi centrale del Comune di Gravina nei pressi della fiera dell'agricoltura di San Giorgio, della stazione delle Ferrovie dello Stato, del parco comunale e di svariate attività commerciali e servizi per la residenza.



### Il fabbricato

L'edificio condominiale si sviluppa su quattro piani fuori terra destinati a residenze oltre al piano terra destinato ad attività commerciali.

I prospetti esterni del fabbricato si presentano rivestiti con ceramica di colore chiaro, i serramenti sono in alluminio, gli elementi oscuranti sono tapparelle in pvc, i balconi hanno ringhiere in alluminio mentre le porte di accesso agli appartamenti sono in legno.

Ha struttura portante con travi e pilastri in cemento armato su fondazioni continue, solai in latero-cemento, murature di tomagno del tipo a cassetta e tramezzi interni in tufelle.

Dal civico 33 di via Spinazzola si accede all'androne condominiale rifinito con pavimento in lastre di granito e pareti rivestite in ceramica di colore bianco.

La scala condominiale, non dotata di ascensore, è rifinita con gradini in marmo e corrimano in alluminio.



## **L'unità immobiliare**

All'appartamento **a)** si accede dal pianerottolo del quarto piano attraverso la porta a sinistra per chi sale le scale.

Confina con il vano scala condominiale, altro appartamento, lastrico solare, via Spinazzola e altro fabbricato.

Ha altezza utile interna di 2,90 mt, si compone ingresso-disimpegno, cucina pranzo, bagno e due camere.

Dalla porta d'ingresso si entra nel disimpegno che conduce a destra nella prima stanza e nella cucina mentre a sinistra è presente l'altra stanza con affaccio sul lastrico solare del quarto piano e di fronte si accede al bagno.

La prima stanza è ampia ben illuminata ed areata da una porta finestra che conduce sul balcone con affaccio su via Spinazzola; ha pavimentazione in graniglia di marmo di colore chiaro, le pareti ed il soffitto sono intonacate e dipinte con pittura lavabile di colore bianco.

La cucina presenta tutti gli attacchi per i lavelli e gli elettrodomestici, ha pavimentazione in graniglia di marmo di colore chiaro, le pareti ed il soffitto sono intonacate e dipinte con pittura lavabile di colore bianco, il soffitto manifesta gli effetti da infiltrazione di acqua dal lastrico solare con distacco di intonaco.

Il disimpegno è ampio ha pavimentazione in graniglia di marmo di colore chiaro, le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate con pittura lavabile di color bianco.

Dal disimpegno imboccando la prima porta sulla sinistra si accede alla stanza con affaccio sul retro, ha pavimenti in graniglia di marmo di colore chiaro le pareti ed il soffitto sono intonacate e tinteggiate.

Il bagno è ampio è rivestito da piastrelle di ceramica di colore chiaro è arredato con lavabo, vaso, bidet e vasca da bagno, è ventilato ed illuminato naturalmente da una finestra con affaccio sul retro dell'edificio.

Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria in ottone cromati e completi di impianto idrico e di scarico.

Le porte interne sono in legno con maniglie in ottone, mentre gli infissi esterni hanno telaio in alluminio di colore oro con vetro singolo, dotati di un sistema di oscuramento a tapparella in pvc di color marrone.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria del tipo autonomo con caldaia esterna posizionata sul balcone che si affaccia su via Spinazzola.



La distribuzione del calore avviene tramite radiatori in ghisa posti all'interno dei vari ambienti.

L'impianto elettrico risulta essere del tipo sottotraccia.

L'appartamento è dotato, inoltre, di impianto TV e impianto citofonico.

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali ad eccezione della cucina che manifesta gli effetti di infiltrazione di acqua dal solaio di copertura con distacco di intonaco, mentre gli impianti tecnologici risultano ormai vetusti e necessitano di interventi di manutenzione straordinaria.

Nel complesso l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione.

#### **caratteristiche strutturali:**

- struttura : travi e pilastri
- fondazioni: continue in c.a.
- solai: in latero cemento
- pareti esterne: a cassetta
- pareti interne: in tufelle
- infissi interni: porte tamburate in legno
- infissi esterni : in alluminio con doppio singolo
- sistemi di oscuramento: tapparelle in pvc
- pavimentazione degli ambienti: in graniglia di marmo
- pavimentazione del bagno: in ceramica

#### **caratteristiche degli impianti**

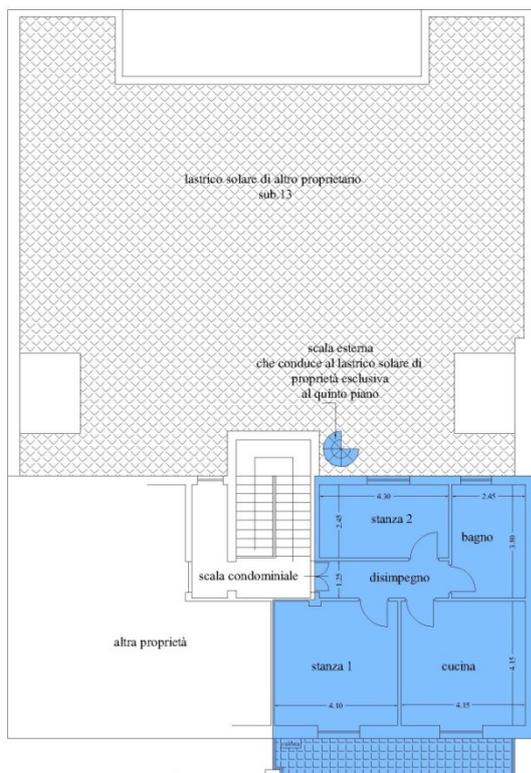
- citofonio: funzionante
- elettrico: del tipo sottotraccia non a norma;
- idrico-fognante: del tipo sottotraccia funzionante;
- termico: autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa.

#### **Il lastrico solare**

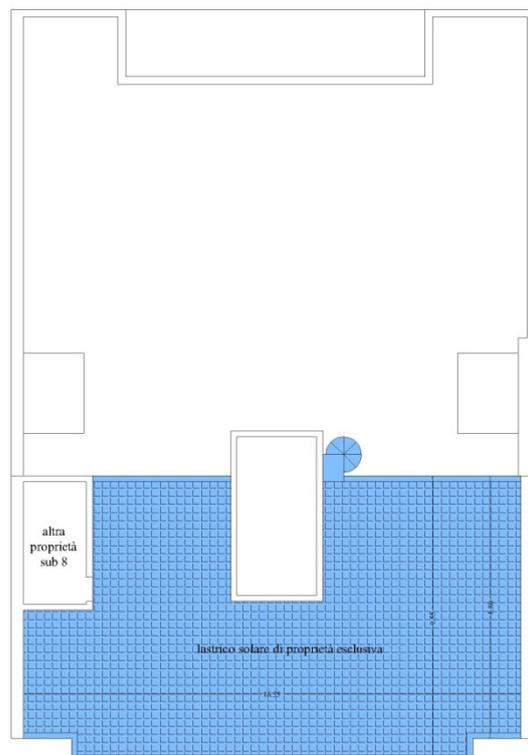
E' pertinenza esclusiva dell'abitazione il lastrico solare al quinto piano **b)** a cui si accede dalla scala a chiocciola in ferro posta sul terrazzo del quarto piano.

Dal lastrico solare si gode una bella vista sulla fiera di San Giorgio e sulla prima periferia del Comune di Gravina, ha una superficie ampia e regolare di circa 134,60 mq, è pavimentato con chianche di Corigliano che necessitano di interventi di impermeabilizzazione.





via Spinazzola



via Spinazzola

## Determinazione della superficie commerciale

Mediante l'adozione del criterio denominato *Sistema Italiano di Misurazione (SIM)* la superficie è stata determinata:

a) con la misurazione delle pareti perimetrali esterne sino ad uno spessore massimo di cm. 50 e  $\frac{1}{2}$  di quelle interne a confine con altre proprietà o locali condominiali, sino ad uno spessore di cm. 25.

b) con la misurazione delle superfici accessorie rilevate per destinazione e pesate secondo i seguenti coefficienti di ponderazione:

- balconi 50%;
- terrazzi non a livello 30%.



	sup. mq	coefficiente di differenziazione	sup. convenzionale (mq)
appartamento	71,16	1,00	71,16
balcone	10,40	0,50	5,20
lastrico solare	134,60	0,30	40,38
		<b>totale</b>	<b>116,64 mq</b>

AMBIENTI	mq
ingresso-disimpegno	5,40 mq
cucina	17,22 mq
stanza 1	17,01 mq
stanza 2	10,53 mq
bagno	9,31 mq

#### **a) regolarità urbanistica ed edilizia**

Il fabbricato, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato realizzato in forza della licenza edilizia rilasciata in data 03/10/1975, prat. n.274/75, prot. n. 10234/75 e della concessione edilizia rilasciata il 29 aprile 1979, prat. n. 138/79, prot.n. 3474 e successive concessioni in sanatoria n.851/94 prot.n. 9162/86 rilasciata in data 03/10/1994, e concessione in sanatoria n. 2107 prat.n.5058/86 rilasciata in data 17/12/2001.

L'immobile è stato dichiarato agibile dal Comune di Gravina in Puglia in data 19/08/2005 e lo stato dei luoghi risulta conforme al progetto approvato.

#### **b) regolarità catastale**

La planimetria catastale in atti dal 5/5/1966 allegata è conforme allo stato dei luoghi.

#### **stato di possesso dell'immobile A)**

Alla data del sopralluogo l'appartamento risultavano libero da persone e cose.

#### **c) vincoli che restano a carico dell'acquirente**

domande giudiziali	no
atti di asservimento	no
convenzioni matrimoniali	no
spese condominiali	21,20 € mensili
spese condominiali arretrate	2.434,65 €



**a) vincoli o oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati con la procedura**

**Iscrizioni e trascrizioni**

Dalle visure effettuate presso la conservatoria dei registri Immobiliare di Bari sono scaturite le seguenti trascrizioni e iscrizioni gravanti sull'immobile:

iscrizione:

1. **Ipoteca volontaria** derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario  
Registro generale n. 23477, *Registro particolare n. 4290 del 01/06/2009*

**A favore della**

██

**Contro:**

- ██████████ nato a ████████ il ████████ C.F. ██████████

Proprietà per 1/1.

gravante sui beni:

- a) **Abitazione di tipo economico** sito in Gravina in Puglia, via Spinazzola n.33, piano quarto in Catasto foglio 100 particella 452 sub 11, rendita 271,14 €
- b) **Lastrico solare** sito in Gravina in Puglia, via Spinazzola n.33, piano quinto in Catasto foglio 100 particella 452 sub 14.

trascrizioni

2. **Atto esecutivo o cautelare** – verbale di pignoramento immobili del *Registro generale n. 10312 Registro particolare n 8047 del 26/03/2014*

**A favore della**

– ██████████

**Contro:**

- ██████████ nato a ████████ il ████████ C.F. ██████████

Proprietà per 1/1.

gravante sui beni:

- a) **Abitazione di tipo economico** sita in Gravina in Puglia, via Spinazzola n.33, piano quarto in Catasto foglio 100 particella 452 sub 11, rendita 271,14 €
- b) **Lastrico solare** sito in Gravina in Puglia, via Spinazzola n.33, piano quinto in Catasto foglio 100 particella 452 sub 14.



## Stima dell'unità immobiliare

La stima dell'immobile viene eseguita col metodo comparativo sulla base delle quotazioni medie di mercato di immobili con caratteristiche simili ed ubicate nella stessa zona.

La sottoscritta CTU, per effettuare una corretta e veritiera stima degli immobili, ha effettuato un'attenta indagine di mercato presso qualificate società di intermediazione immobiliare operanti nella città in cui ricade l'immobile pignorato, presso studi tecnici e studi notarili, al fine di attingere notizie circa recenti negoziazioni avvenute.

Per una maggiore comprensione delle dinamiche di mercato si sono poi confrontati i valori rilevati a mezzo di indagini dirette sul mercato immobiliare locale con valori di mercato espressi dalla sezione dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare riportata sul sito dell'Agenzia del Territorio.

Dalle indagini effettuate, per le caratteristiche tecniche dell'immobile, per l'epoca della costruzione e lo stato di manutenzione, per l'assenza di ascensore, per il quartiere in cui sorge l'immobile e per le caratteristiche di edilizia economica ritiene di poter assumere il valore di 700,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato **V** del bene è il seguente:

$$(116,74 \text{ mq} \times 700,00 \text{ €/mq}) = \dots\dots\dots 81.718,00 \text{ €}$$

Effettuando l'abbattimento forfetario pari al 15% del valore stimato, 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 insolute, si ha:

$$\begin{aligned} V = (81.718,00 \text{ €} \times 0,85) &= \dots\dots\dots 69.460,0 \text{ €} \\ \text{che si arrotonda a} &\dots\dots\dots \mathbf{69.000,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

**Valore stimato per il lotto di vendita A = ..... 69.000,00 €**

In definitiva, consultati i documenti riportati in atti, acquisita la documentazione, e svolta ogni altra operazione necessaria alla redazione della seguente perizia di stima, ritiene di aver assolto al mandato conferitogli.

Allega alla presente:

- comunicazione alle parti;
- verbale di sopralluogo;
- atto di compravendita;



- documentazione fotografica;
- rilievo degli immobili;
- visure storico ventennali;
- planimetria catastale;
- sanatoria;
- certificato di abitabilità dell'edificio;
- attestazione di invio alle parti della perizia.

Gioia del Colle, 15/09/2016

ilC.T.U.  
ing. Valeria Donvito

---

