

TRIBUNALE DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
Espropriazione Immobiliare n° 316/2018

Promossa da : Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas , Via Altiero Spinelli
n° 30 - ROMA

Contro : – Contrada Fra Diavolo s.n.c. , Cassano delle Murge (BA)

Giudice dell'Esecuzione : Dott. Assunta Napoliello

C.T.U. : Dott. Ing. Salvatore Carannante – Via Calefati n° 177 – 70122 – BARI

Email : studio.sc@alice.it

PEC : salvatore.carannante3196@pec.ordingbari.it

CUSTODE : Dott.ssa Annamaria Epicoco – Via Argiro n. 25

70121 – Bari

E-MAIL: annamariaepicoco@libero.it

PEC: annamaria.epicoco@pec.commercialisti.it

Data : 25 Gennaio 2019

INDICE

- 1. PREMESSA**
- 2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO**
- 3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 4. ESPLETAMENTO DEL MANDATO**
- 5. STIMA DELL'IMMOBILE**
- 6. SINTESI E DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA**

Allegati :

Allegato 1 : Comunicazione Inizio Operazioni Peritali

Allegato 2 : Verbale di sopralluogo

Allegato 3 : Certificazione notarile

Allegato 4 : Visure e Planimetrie Catastali

Allegato 5 : Documentazione fotografica

1. PREMESSA

Con provvedimento del 13/09/2018 , il Sig. Giudice dell'Esecuzione ha nominato i sottoscritti Dott. Ing. Salvatore Carannante con studio in Bari alla via Calefati n°177 , iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Bari al n° 3196 , esperto per la stima degli immobili nella procedura esecutiva in oggetto e la Dott.ssa Annamaria Epicoco con studio in Bari alla Via Argiro n. 25, iscritto all'Albo dei Dottori Commercialisti di Bari al n. 417/A custode degli stessi.

In data pari data è stata inviata notifica al C.T.U. per l'accettazione dell'incarico e la data della fissazione della prima udienza di composizione delle parti . Nella procedura esecutiva si richiede la valutazione dell'immobile oggetto di pignoramento , pertanto la presente relazione viene redatta allo scopo di esaminare le caratteristiche del medesimo e stimare il valore più probabile di mercato , in risposta ai quesiti formulati dal Giudice Esecutore .

L'udienza di comparizione delle parti e gli adempimenti ex. Art. 569 C.P.C. è stata fissata in data 04/04/2019 alle ore 9.00 , pertanto il deposito della relazione avverrà almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata con il provvedimento di nomina .

2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO

Il bene sottoposto a pignoramento immobiliare e per il quale viene richiesta la valutazione allo scrivente, consta in una porzione del complesso edilizio denominato “ VALLE VERDE “ , sito in Comune di Cassano delle Murge (BA) , facente parte del lotto distinto con la sigla F1 , unità immobiliare distinta con l'interno sette (int. 7) , composta di tre vani , accessori e veranda sul retro , con zona di giardino pertinenziale recintato , antistante e retrostante , confinante sui due lati con le unità immobiliari distinte con i numeri interni 6 e 8 , con la strada di lottizzazione e con proprietà di terzi – Località CONTRADA FRA DIAVOLO , piano terra , interno T , lotto F1. Censito in catasto Fabbricati al **Foglio 36 , Particella 188 , Sub. 7** , Categoria A3 , Classe 2, vani 4,5 , Rendita Euro 255,65.

3. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

In ottemperanza all'incarico ricevuto, il sottoscritto in data 10/10/2019 ha provveduto a comunicare alle parti (tramite raccomandata A/R all Sig.ra _____ e mail all'Avv.to Laura Romano , ved. Allegato 1) l'inizio delle operazioni peritali , fissando la data del 18/10/2019 alle ore 17,00 , previo accordo con il custode Dott.ssa Annamaria Epicoco , per il sopralluogo presso l'immobile in contrada Fra Diavolo – Complesso Valle Verde s.n.c. nel comune di Cassano delle Murge (BA).

Alla data prevista il sottoscritto C.T.U. ha dato inizio alle operazioni, effettuando il sopralluogo presso l'unità immobiliare alla presenza della Sig.ra _____ e del custode della

procedura Dr.ssa Annamaria Epicoco , per conto della parte creditrice non si è presentato nessuno (ved. Allegato 2).

4. ESPLETAMENTO DEL MANDATO

In primo luogo è stata verificata la corrispondenza tra il bene pignorato e la titolarità in capo al debitore , nonché la idoneità e la completezza della documentazione prodotta dal creditore precedente , si è verificata l'esistenza della documentazione di cui all'articolo 567 comma 2 del codice di procedura civile , costituita da Certificazione Notarile del 20 Giugno 2018 , redatta dal Notaio Gigino Rollo domiciliato in Via Lucania 8/A in Novoli (LE) , nella quale sono state attestate le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari , lo storico ventennale , le provenienze e i gravami (ved. Allegato 3).

Da esso si evince che l'immobile appartiene in piena proprietà alla Sig. _____ , la quale ha acquistato con atto notarile dal Notaio Paolo di Marcantonio trascritto in data 02/02/2002 dai sig.ri _____ : su tale immobile grava ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo N. reg. gen. 4431/705 del 02/02/2002 , a carico di _____ e a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. via Veneto n° 119 – Roma , nonché Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobile notificato il 23/04/2018 e datato 30/04/2018 rep. 4388 , a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. – Gruppo BNP Paribas , con sede in Roma in Via A. Spinelli n° 30 , la quale ha conferito mandato di procura alle liti all'Avv.to Laura Romano di Roma Via L. Mancinelli n° 65.

L'immobile oggetto della presente relazione è ubicato in località Fra Diavolo nel comune di Cassano delle Murge (BA) , all'interno del complesso edilizio composto da villette affiancate tra loro , denominato “ Valle Verde” , lotto F1 interno 7 al piano terra.

Accatastato presso l'U.T.E. di Bari e individuato al N.C.E.U. al Fg. 36, particella 188, sub. 7 , Categoria A/2 , Classe 2 , Consistenza 4,5 vani, Rendita Euro 255,65 (ved. Allegati 3-4) .

All'unità immobiliare o “villetta” si accede dalla strada consortile interna del complesso , direttamente dal giardino di pertinenza superando alcuni gradini che conducono all'ingresso dell'abitazione , su tale fronte sono ubicate le finestre ; mentre i due lati della villetta sono ciechi e confinanti con altre unità adiacenti , sul retro si accede al giardino di pertinenza attraverso la veranda.

La villetta è adibita a civile abitazione ed è composta da un disimpegno all'ingresso collegato direttamente sulla zona cucina-soggiorno, da esso si accede ad un piccolo corridoio che comunica con le due camere da letto ed il bagno , nell'angolo della zona soggiorno è presente il camino , tale vano è in comunicazione diretta con la veranda coperta , dalla veranda si accede infine all'area giardino interna recintata sui tre lati.

La distribuzione originale degli ambienti riportata in catasto risulta essere la medesima (ved. Allegato 4) riscontrata da sottoscritto C.T.U. in sede di sopralluogo , attraverso verifica delle misure e delle posizioni di porte e finestre.

L'immobile risulta completamente arredato e occupato dalla proprietaria Sig.ra

, esso si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione , ad eccezione di un fenomeno di infiltrazione di acqua del soffitto , evidenziato in sede di sopralluogo al C.T.U. (ved. Allegato 2) , che si riscontra in corrispondenza della parete divisoria tra il soggiorno e la camera da letto (ved. Foto in allegato 5) : le pareti ed i soffitti risultano intonacati e lisciati, le finiture risultano di buona qualità , le pavimentazioni di tutte le camere (compresa la zona veranda coperta) sono in piastrella ceramicata bocciardata mentre nel bagno sono lisce e rivestono anche le pareti, entrambe di colore chiaro , gli infissi sono in alluminio pre verniciato e le porte sono in legno , all'angolo interno del tinello – soggiorno è collocato un camino a tiraggio naturale con rivestimento in pietra colorata .

Le altezze utili interne di tutti i locali risultano pari a 2,70 mt , l'impianto elettrico , l'impianto idrico e quello idrico-sanitario sono perfettamente funzionanti , il riscaldamento dell'ambiente è garantito dalla presenza del camino : il manufatto è costituito da strutture portanti in cemento armato e all'atto del sopralluogo non sono state riscontrate lesioni e/o difetti di costruzione che possano inficiare la normale staticità dell'edificio .

- Convenzione di lottizzazione , stipulata a rogito del dott. Giorgio Domenico , segretario capo del Comune di Cassano delle Murge (BA) in data 11 Gennaio 1987 e registrata in Gioia del Colle (BA) il 28 Gennaio 1987 al n. 1021 .
- Atto di asservimento e vincolo a parcheggio a rogito del notaio Paolo Di Marcantonio di Putignano (BA) in data 30 Novembre 1988 , registrato in Gioia del Colle (BA) il 12/12/1988 ai numeri 43002/32942 .

5. STIMA DELL'IMMOBILE

Per la valutazione dell'immobile viene utilizzata la metodologia di stima secondo le indicazioni di mercato , pertanto sono state eseguite indagini per rilevare il prezzo medio di immobili ubicati in zona con caratteristiche simili e realizzate nello stesso periodo , andando ad utilizzare il metodo comparativo , tenendo conto dell'attuale periodo economico e verificando la quantità e la qualità dei servizi presenti nella zona di ubicazione dell'immobile .

Le informazioni basate su transazioni riguardanti immobili simili già avvenute , sono state acquisite dagli operatori locali del settore (agenzie) e dai dati dell'Osservatorio Immobiliare (1° Semestre 2018) .

Sulla base di tali valutazioni il sottoscritto CTU ha ritenuto di individuare il valore di € 800,00 al metro quadrato di superficie , comprese le relative pertinenze .

Considerata la superficie totale , comprensiva della veranda pari a 78 mq , il valore stimato del cespite è quindi pari a $800 \text{ €/mq} \times 78 \text{ mq} = \text{€ } 62.400,00$ (Sessantaduemilaquattrocento/00) .

Dalla succitata valutazione viene decurtato il valore di ripristino relativo ai lavori da eseguirsi per l'infiltrazione d'acqua dalla copertura , compresa la verniciatura interna di soffitto e pareti , che viene stimato pari a € 1.500,00 (millecinquecento/00) .

Alla luce di tale decurtazione risulta che la valutazione dell'immobile oggetto di perizia è pari a 60.900,00 Euro (Sessantaquattromilatrecento/00) .

6. SINTESI E DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA

Unità immobiliare sita nel Comune di Cassano delle Murge (BA) in contrada Fra Diavolo s.n.c. , all'interno del complesso edilizio denominato “ Valle Verde “ Lotto F1 interno 7 , costituita da villetta a schiera a piano terra composta da tre vani , accessori e veranda sul retro , con giardini pertinenziali sui due fronti liberi .

Riportata in catasto fabbricati al Foglio 36 , Particella 188 , Subalterno 7 , Categoria A/3 , Classe 2 , Vani 4,5 .

La villetta alla data del sopralluogo risulta occupata dalla persona esecutata , signora _____ , l'intero immobile si presenta in buono stato di conservazione , con una piccola infiltrazione dal soffitto , il cui costo di ripristino è stato già considerato nella valutazione di stima .

Le indagini esperite non hanno evidenziato difformità rispetto ai dati in possesso , la piena proprietà dell'immobile risulta della signora _____ , il valore di stima individuato dal sottoscritto C.T.U. è pari a 60.900,00 Euro .

Bari , 25 Gennaio 2019

IL C.T.U.

Dott. Ing. Salvatore Carannante

Il Custode

Dott.ssa Annamaria Epicoco