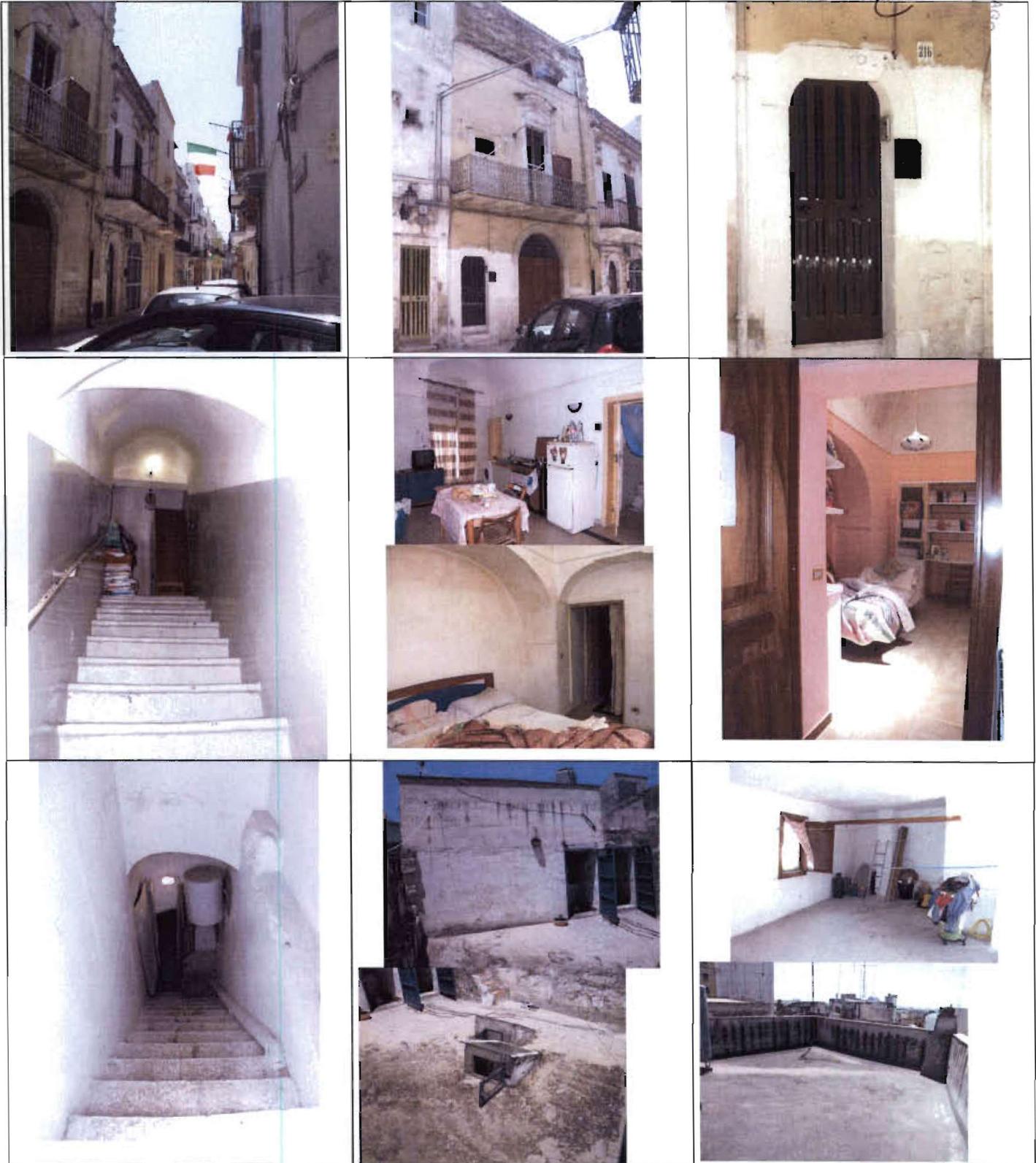


TRIBUNALE DI BARI
UFFICIO DI ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. MAGALETTI

Procedura Esecutiva n° 1200/2013 del R.G.E.
promossa da: **BARCLAYS BANK PLC**
in danno di:

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Bari, 04.09.14
L'Operatore Giudiziario
Cecilia Cardito
GLI ARCHITETTI - PIANIFICATORI-PAESAGGISTI
SERVIZI DELLA PROVINCIA DI
CORONELLI
RAFFAELLA

RELAZIONE DI C.T.U.



Casa indipendente su due livelli in Noicattaro (BA), via San Tommaso, 216



TRIBUNALE DI BARI

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Promosso da: **BARCLAYS BANK PLC**

In danno di:

Giudice delegato: **dott. MAGALETTI**

R.G.: **1200/13**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel corso del procedimento di esecuzione immobiliare in epigrafe promosso dalla **BARCLAYS BANK PLC** il giudice delegato **dott. MAGALETTI** nominava Consulente Tecnico d'Ufficio il sottoscritto **arch. Raffaella Coronelli**, con studio in Triggiano, Corso Vittorio Emanuele n. 255, tel./fax 080.4622503, PEC arch.coronelli@archiworldpec.it, la quale prestava giuramento di rito nell'udienza del 28.05.2014. Terminati gli accertamenti e gli studi commissionati, il sottoscritto ha redatto la seguente relazione, strutturata per risposta puntuale ai quesiti numerati nel *Verbale di giuramento*.

PREMESSA

La **Barclays Bank PLC**, con sede in Milano, rappresentata e difesa dall'avv. Claudio Migliorisi, con studio in Milano, Piazza Castello n. 2, ha chiesto ed ottenuto la **trascrizione** presso la Conservatoria dei RR. II. di Bari, in data 29.01.2014 ai nn. 3131/2501, di atto di pignoramento a proprio favore e contro i sigg.ri

sui

seguenti immobili (V. anche certificazione ex art. 567 2° co per notaio

Roberto Bossi di Milano del 18.03.2014 in atti):

“Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1

<i>Comune</i>	F923 – NOICATTARO (BA)		
<i>Catasto</i>	FABBRICATI		
<i>Sezione urbana - Foglio 40 Particella 508</i>	Subalterno 2		
<i>Natura</i>	A4 – ABITAZIONE DI TIPO		
	POPOLARE	<i>Consistenza</i>	2 vani
<i>Indirizzo</i>	VIA SAN TOMMASO	<i>N.civico</i>	216
<i>Piano</i>	1-2”		

RISPOSTE AI QUESITI FORMULATI ALL’ESPERTO

1. QUESITO n. 1.

1.1 CORRISPONDENZA TRA I BENI PIGNORATI E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

Dall’esame della documentazione prodotta dal creditore procedente, in particolare il certificato notarile ex Art. 567 II Comma c.p.c. per notaio dott. Roberto Bossi di Milano del 18.03.2014, nonché dall’ulteriore documentazione richiesta e reperita dal sottoscritto CTU, **si evince la corrispondenza tra i beni pignorati e la titolarità dei debitori eseguiti** nella presente procedura.

2.1 Provenienza del ventennio

Gli immobili pignorati (abitazione in Noicattaro avente accesso dal civico n. 216 di via San Tommaso, composta da tre vani a primo piano e da un vano deposito-lavanderia al secondo piano) appartengono per la quota di 1/2 alla sig.ra

e per la quota di 1/2 al sig.

Detti immobili sono pervenuti ai sigg.ri coniugi
per acquisto fattone dai sigg.ri

codice

(nudi proprietari) in forza di atto di
compravendita a rogito notaio dott.ssa Tatarano Maria Chiara di Bari del
23.06.2000, rep. n. 5583/3066 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II.
di Bari in data 23.06.2000 ai nn. 22016/15084.

Ai sigg.ri l'immobile in stima è pervenuto
per acquisto della nuda proprietà fatto dalla sig.ra
che si riservata l'usufrutto generale vitalizio, in forza di contratto di
mantenimento in data 30.12.1997, rep. n. 122499 del notaio Susca
Giuseppe, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Bari il 22.01.1998
ai nn 2051/1652.

Alla sig.ra

l'immobile era pervenuto per acquisto fattone
dalla sig.ra codice
fiscale

registrato a Gioia del Colle il
18.12.1987, al n. 3215 serie IV, trascritto a Bari il 29.12.1987 ai nn.
42878/32478.



2.3 Formalità pregiudizievoli (nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

- **Bari – 29.01.2014 - nn. 3131/2501: Trascrizione** – a favore della **Barclays Bank PLC**, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, e contro i sigg.ri

di atto di pignoramento immobiliare sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva censiti in Noicattaro fg. 40 p.lla 508, sub.2.

- **Bari – 23.06.2000 - nn. 22017/4521: Iscrizione** - a favore della **Banca Woolwich s.p.a** con sede in Milano, codice fiscale 10039940159, e contro i sigg.ri

di ipoteca volontaria gravante sugli immobili censiti in Noicattaro fg. 40 p.lla 508, sub.2.

3. QUESITO n. 2

3.1 QUESITO n. 2.a. Individuazione ed identificazione dei beni in stima

Considerate le caratteristiche del bene oggetto di pignoramento è stato formato un **LOTTO UNICO**, costituito dall'immobile così come di seguito descritto ed aggiornato nella sua consistenza e rendita catastale a seguito di dichiarazione di variazione registrata il 11.08.2014 Protocollo n. BA0266800 - Codice Riscontro 000AG0776 presentata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai sensi dell'art. 20 del RDL 13

aprile 1939, n. 652 ed in ottemperanza a quanto previsto dal **Quesito n. 2 lettera c.**

LOTTO UNICO

In Noicattaro (Ba): piena proprietà di abitazione unifamiliare al primo piano e secondo piano adibito a deposito lavanderia con terrazzo a livello, avente porta d'accesso a destra salendo le scale; confinante con via San Tommaso civ. 216, proprietà . o suoi aventi causa su due lati, via S. Tommaso, salvo altri; in Catasto al fg. 40, part. 508, sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, rendita 129,11 – via San Tommaso civ. 216 – Piano T-1-2-3 (dati catastali come aggiornati a seguito di dichiarazione di variazione catastale registrata il 11.08.2014 Protocollo n. BA0266800 - Codice Riscontro 000AG0776 presentata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 ed in ottemperanza a quanto previsto dal **Quesito n. 2 lettera c** del verbale di giuramento).

3.2 QUESITO 2.b. Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica

Ai sensi dell'art. 40 della Legge 47/85 e s.m.i. il sottoscritto C.T.U. dichiara che l'immobile oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 01.09.1967; ciò è evidenziato e confermato dalla consistenza, impianto tipologico e vetustà dell'immobile, come anche evidenziata dalla planimetria catastale dell'immobile presentata il 31.05.1940 (**allegata alla presente CTU** ed anteriore alla dichiarazione di variazione catastale registrata il 11.08.2014 Protocollo n. BA0266800 - Codice Riscontro 000AG0776 presentata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio

di Bari ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 ed in ottemperanza a quanto previsto dal **Quesito n. 2 lettera c** del verbale di giuramento).

3.3 Quesito 2.c. Identificazione catastale dell'immobile

L'immobile in stima (LOTTO UNICO) è iscritto in Catasto Urbano di Noicattaro (Ba) al fg. 40, part. 508, sub 3, cat. A/4, classe 3, vani 2,5, rendita 129,11 – via San Tommaso civ. 216– Piano T-1-2-3 (dati catastali dell'immobile oggetto di perizia come aggiornati a seguito di dichiarazione di variazione registrata il 11.08.2014 Protocollo n. BA0266800 - Codice Riscontro 000AG0776 presentata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari ai sensi dell'art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652 ed in ottemperanza a quanto previsto dal **Quesito n. 2 lettera c** del verbale di giuramento).

4. Quesito 3.

4.1 Elencazione, individuazione e descrizione analitica dei beni componenti il LOTTO UNICO

In Noicattaro, alla via San Tommaso civ. 216, in catasto al fg. 40 di Noicattaro, p.lla 508, sub. 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita Euro 103,29, via San Tommaso n. 216, piano 1-2; piena proprietà di abitazione su due livelli avente tipologia a schiera composta da:

- a) primo piano, composto di 3 vani ed accessori; confinante con via San Tommaso e con proprietà di terzi su altri lati;
- b) deposito-lavanderia a secondo piano e terrazzo a livello, con

sovrastante lastrico solare, avente accesso dalla porta collocata a destra della scala in muratura che consente l'accesso a secondo piano; confinante con via San Tommaso e con proprietà di terzi su altri lati.

CASA INDIPENDENTE SU DUE LIVELLI

Descrizione analitica dell'immobile

Alla casa d'abitazione si accede da un portoncino in anticorodal e vetro posto al civ. 216 di via San Tommaso; in particolare, dal portoncino in anticorodal si accede ad un vano scala che conduce all'abitazione a primo piano; dalla zona ingresso costituita dal pianerottolo di arrivo si accede ad un ampio ambiente adibito a soggiorno-pranzo attrezzato d'angolo cottura e coperto da volta a padiglione avente altezza al colmo di 3,85 mt circa; da questo ambiente si perviene, volgendo le spalle alla porta d'ingresso: a destra al servizio igienico, realizzato sul pianerottolo di riposo della scala che conduce al secondo piano (avente affaccio tramite finestra sulla pubblica via), a sinistra alle camere da letto realizzate frazionando (tramite elemento divisorio in muratura) un ampio vano coperto da volta a padiglione avente altezza al colmo di 3,80 mt circa; entrambi questi ambienti sono aerati ed illuminati da lucernari (con tipologia "messicano") realizzati in corrispondenza della specchiatura della volta di copertura; il soggiorno-pranzo ed il servizio igienico hanno affaccio sul balcone prospiciente via San Tommaso. Dal servizio igienico si ha accesso alla scala di collegamento col secondo piano. Al locale deposito-lavanderia a secondo piano, avente altezza interna utile di 2,20 mt circa ed affaccio tramite



finestra sulla prospiciente via San Tommaso, si accede dal terrazzo a secondo piano e, precisamente, dalla porta in ferro posta a sinistra del corpo scala di collegamento col primo piano, da cui si diparte una scala in muratura che conduce al lastrico solare.

destinazione (abitazione a 1°p., dep.-lav. a 2°p.)	Superficie reale netta (mq.)	Coefficienti di ragguaglio	Superficie commerciale equivalente (mq.)	esposizione	condizioni di manutenzione
Ingresso	3,10	100%	3,10	-	mediocri
Soggiorno /pranzo	21,00	100%	21,00	nord	mediocri
Letto matrimoniale	11,24	100%	11,24	-	mediocri
Letto singolo	10,64	100%	10,64	-	buone
Servizio Igienico	1,90	100%	1,90	nord	mediocri
Balcone	2,38	25%	0,59	nord	mediocri
Deposito-lav. 2°p.	24,60	100%	24,60	nord e sud	mediocri
Terrazzo 2°p.	32,24	25%	8,06	-	mediocri
Lastrico Solare	31,08	20%	6,20	-	buone
Muri esterni / interni 1°p.	10,73	100%	10,73	-	-
Muri di confine 1°p.	15,80	50%	7,90	-	-
Muri esterni / interni 2°p.	4,94	100%	4,94	-	-
Muri di confine 2°p.	13,40	50%	6,70	-	-
Superficie commerciale equivalente totale			117,60		
Esposizione globale	singola esposizione con affaccio a nord				
Condizioni globali di manutenzione	mediocri				

Caratteristiche descrittive

Caratteristiche strutturali del bene:

Strutture verticali: materiale: muratura; condizioni: buone

Copertura: volte in muratura; condizioni: buone

Componenti edilizie e costruttive:

Portoncino d'ingresso abitazione: tipologia: anta anticrodal e vetri ; condizioni: mediocri

<i>Infissi interni:</i>	- ubicazione piano p.: tipologia: a battente; materiale: legno tamburato; condizioni: medie
<i>Infissi esterni:</i>	- ubicazione piano p.: tipologia: due ante; materiale: anticorodal bianco e vetrocamera; presenza di tapparelle in PVC ad azionamento a corda. condizioni: medie - ubicazione piano secondo: tipologia: anta singola; materiale: legno verniciato. condizioni: medie
<i>Pavim. Interna:</i>	- ubicazione, soggiorno-pranzo: materiale: chianche in pietra (105x66 cm); condizioni: medie - ubicazione, camera da letto matrimoniale: materiale: marmette in granagliato di cemento (20x20 cm); condizioni: medie - ubicazione, camera da letto singola: materiale: gres porcellanato (33x33 cm) a finitura opaca; condizioni: ottime - ubicazione, servizio igienico: materiale pav./rivest.: gres porcellanato a finitura opaca colore chiaro; condizioni: medie - ubicazione scala a p. terra e primo: materiale chianche in pietra; condizioni: medie - ubicazione secondo piano, deposito-lavanderia: materiale: battuto in cemento; condizioni: medie
<i>Rivestimento interno:</i>	- ubicazione: rivestimento e pavimento bagno, materiali: ceramica a finitura opaca; condizioni: medie
<i>Pavim. balcone</i>	materiale: lastra in pietra; condizioni: medie
<i>Pareti:</i>	finitura: pittura; condizioni: medie
<i>Dotaz. sanitari bagni:</i>	- bagno: dotazione: doccia, lavabo, bidet, w.c.; condizioni: medie
Impianti:	
<i>Elettrico:</i>	tipologia: sottotraccia; tensione: 220V; condizioni: buone; conformità: da collaudare
<i>Idrico-fognante:</i>	tipologia: sottotraccia; condizioni: buone; conformità: da collaudare
<i>Citofonico:</i>	tipologia: audio; condizioni: buone; conformità: da collaudare

STATO DI POSSESSO DEI BENI IN STIMA

Gli immobili in stima sono occupati dai sigg.ri

ed è utilizzato ad uso residenziale.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

Vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- **non risultano** domande giudiziali ed altre trascrizioni;
- **non risultano** atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- **non risultano** convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge.

Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura

- **Bari – 29.01.2014 - nn. 3131/2501: Trascrizione** – a favore della **Barclays Bank PLC**, con sede in Milano, codice fiscale 80123490155, e contro i sigg.ri

di atto di pignoramento immobiliare sugli immobili oggetto della presente procedura esecutiva censiti in Noicattaro fg.40 p.lla 508, sub.2.

- **Bari – 23.06.2000 - nn. 22017/4521: Iscrizione - a favore della Banca Woolwich s.p.a** con sede in Milano, codice fiscale 10039940159, e contro i sigg.ri

di ipoteca volontaria gravante sugli immobili censiti in Noicattaro fg. 40 p.lla 508, sub.2.



5. VALUTAZIONE DEL LOTTO

Criteri di stima utilizzati

Il metodo di stima utilizzato è quello per comparazione con beni aventi caratteristiche analoghe a quello oggetto della presente stima, interessati da compravendite avvenute in tempi recenti e localizzati nell'ambito dello stesso mercato immobiliare.

Dall'analisi dei prezzi di mercato il sottoscritto ha, quindi, tenuto conto dei seguenti parametri:

- ubicazione;
- vetustà;
- stato di finitura, conservazione e manutenzione;
- tipologia;
- mercato immobiliare locale;
- valore di costo dell'immobile;
- valore di rendita dell'immobile.

Fonti delle informazioni utilizzate per la stima

Agenzie immobiliari di zona e/o presenti su rete Internet, OMI dell'Agenzia del Territorio, Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari e conoscenze dirette e personali del mercato immobiliare.

Dalle indagini così effettuate si è rilevato un valore, per immobili della stessa fattispecie di quello in questione e siti nella stessa zona, compreso tra € 700,00 €/mq e € 950,00 €/mq di superficie commerciale. Alla luce di tutto quanto sopra esposto, tenuto conto di diversi fattori, quali: la collocazione dei beni oggetto di stima, la tipologia di casa indipendente su più livelli, la destinazione d'uso, la consistenza, le risultanze delle indagini di mercato

esperite, il sottoscritto ritiene di poter indicare il più probabile valore di mercato del bene in esame, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, in 850,00 €/mq.

Valutazione di mercato del bene costituente il LOTTO di vendita

Lo stabile per civile abitazione a due piani fuori terra ha complessivamente una superficie commerciale di mq 117,60; pertanto il valore dell'immobile (da intendersi comunque a corpo e non a misura, incluso eventuali ulteriori pertinenze ed accessori) è pari a: mq 117,60 * €/mq 850,00 = **Euro 99.960,00.**

VALORE A BASE D'ASTA DEL LOTTO DI VENDITA

Il valore a base d'asta del lotto di vendita, così come stabilito dal G.E., risulta dalla correzione del valore di mercato del lotto secondo il seguente criterio: *"...omissis...effettuando anche un abbattimento forfetario (pari al 15%) di tale ultimo valore per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anzichè sui valori catastali e l'assenza di garanzia su vizi occulti, ...omissis..."*

Pertanto il valore a base d'asta del diritto d'usufrutto del lotto, è pari ad **Euro 99.960,00 * 0,85 = Euro 84.966,00**

arrotondabili ad Euro 85.000,00 (ottantacinquemilaeuro/00).

Avendo assolto il mandato conferitogli, il sottoscritto CTU rassegna la presente relazione, restituisce la certificazione notarile ex Art. 567 II Comma c.p.c. per notaio Roberto Bossi di Milano del 18.03.2014 e si dichiara a disposizione per ogni eventuale chiarimento in merito.

Allegati:

1. verbale di sopralluogo;
2. Visure presso la conservatoria dei RR.II. di Bari
3. Stralcio di mappa catastale;
4. Visura catastale;
5. Planimetria catastale dell'immobile;
6. Rilievo del sottoscritto CTU;
7. In originale, dichiarazione di variazione del 11.08.2014 presentata dal 09.08.2013 presentata dal sottoscritto CTU presso l'Agenzia del Territorio di Bari, in ottemperanza al Quesito n. 2 lettera c;
8. Comunicazioni alle parti;
9. Documentazione fotografica (n. 38 foto).

Triggiano, li 04.09.2014

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
dott. Arch. Raffaella Coronelli



The image shows a handwritten signature in black ink, which appears to be 'R. Coronelli'. Below the signature is a circular professional stamp. The stamp contains the text 'CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO' around the top edge, 'dott. Arch. RAFFAELLA CORONELLI' in the center, and 'N. 1706' at the bottom. The stamp is partially obscured by the signature.