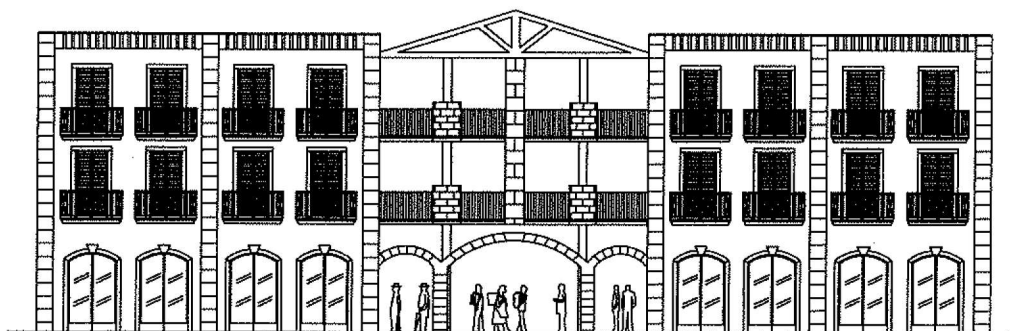




Studio Tecnico
Dott. Ing. Pierpaolo Madaro
Corso Vittorio Emanuele, n. 69
70010 - Sanmichele di Bari
Tel. 080 - 8910841

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
Ufficio Esecuzione Immobiliare

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
nel procedimento di esecuzione immobiliare promosso da
INTESA GESTIONE CREDITI S.p.A.
in danno di

N. 526/2003 R.Gen. Esec. - Dott.ssa TRAVERSA

UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

N.526/2003 R. Gen. Esec. – Dott.ssa TRAVERSA-

• • • • •

Durante tale udienza, il sottoscritto accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito, per cui il Sig. G.E. lo incaricava di procedere alla stima del bene pignorato previa identificazione dello stesso con confini e dati catastali, sua sommaria descrizione, esistenza di formalità, vincoli o oneri, verifica della regolarità edilizia, accertamento della provenienza, ricostruzione delle vicende traslative nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, ecc.. Lo autorizzava all'uso del mezzo proprio e gli assegnava il termine di gg. 120 per il deposito della relazione, da presentare in cartaceo e supporto informatico.

Il sottoscritto richiedeva all'Agenzia del Territorio di Bari – Ufficio Catasto Fabbricati la visura storica aggiornata dell'immobile pignorato, congiuntamente alla planimetria di accatastamento e ad uno stralcio del foglio di mappa; inoltre, effettuava ispezione presso la Conservatoria dei RR. II. per accertare l'eventuale esistenza di ulteriori iscrizioni o trascrizioni a carico



dell'immobile e si recava in Bari presso lo studio del Not. Mario Toni per ottenere copia dell'atto di provenienza del bene pignorato (atteso che non risultava depositato agli atti della procedura).

Con raccomandate A.R. inviate alle parti il 22.02.2007, fissava l'inizio delle operazioni peritali per le ore 16.00 del 07.03.2007. All'ora fissata, il sottoscritto si recava, in compagnia di un collaboratore di fiducia, in Modugno al civico 1/A di Via Francesco Rezza presso l'immobile pignorato, ove aveva la presenza della sig.ra _____ la quale gli consentiva l'accesso all'immobile, composto da un'appartamento a piano rialzato di due vani ed accessori. Come si evince dall'allegato verbale, il sottoscritto effettuava i necessari rilievi planimetrici e fotografici, completando le operazioni nello stesso giorno.

Successivamente, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno per verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile.

Inoltre, svolgeva accurate indagini presso agenzie immobiliari e studi professionali per acquisire i prezzi medi correnti nel Comune di Modugno per immobili aventi caratteristiche simili a quelle del bene pignorato.

DESCRIZIONE DEL BENE

Il bene pignorato, come è stato prima accennato, consiste in un appartamento di due vani ed accessori nel centro abitato di Modugno, al piano rialzato del civico 1/A di Via Francesco Rezza.

Vi si accede dalla porta caposcala ubicata sulla parete di fronte a chi si immette nella parte del pianerottolo di piano rialzato posta sulla destra rispetto a chi vi giunge salendo le scale; varcata la soglia, ci si immette in un piccolo disimpegno, da cui è possibile accedere ai restanti ambienti. Sulla parete di



Deposito in Procura
26 MAR. 2007
IL CAVALIERE CI
(Dott. sec. FLAVIO MIGLIARDI)

fronte rispetto a chi entra in detto disimpegno vi è la porta di accesso al bagno; sulla parete a sinistra vi sono due porte: la prima di accesso ad un vano, destinato a soggiorno-pranzo, illuminato da una porta-finestra di comunicazione con un balcone sporgente nel cortile interno, e la seconda di accesso ad altro vano, destinato a letto e illuminato da una finestra affaccianti nel cortile interno.

Sulla tavola di disegni tecnici, allegata sotto la lettera "A", il sottoscritto ha riportato la pianta dell'appartamento innanzi descritto, avente una superficie utile di mq. 33, oltre i mq. 5 del balcone, elaborato redatto sulla scorta dei rilievi effettuati durante l'ispezione.

Il sottoscritto ha, altresì, predisposto una documentazione fotografica, allegata sotto la lettera "B", in cui ha inserito n. 4 rilievi : la foto n.1 raffigura il portoncino d'ingresso al vano scala al civico 1/A di Via Francesco Rezza; la foto n.2 l'interno del vano bagno; le foto n.3 e n.4 l'interno del vano cucina-pranzo.

Le rifiniture si possono così sintetizzare: pareti interne e soffitti rivestiti con intonaco civile liscio, ad eccezione delle pareti del bagno e della cucina (limitatamente alla sola zona cottura) rivestite con piastrelle di ceramica; pavimentazione interna in listelli di marmo da cm. 12 x 24, ad eccezione del bagno pavimentato con piastrelle di ceramica; pavimentazione del balcone in lastre di travertino da cm. 40 x 40; infissi di finestre e porte-finestre in PVC con vetro-camere, inferriate metalliche e tapparelle avvolgibili in PVC; porte interne in legno a soffietto; porta caposcala blindata; impianto di riscaldamento autonomo, alimentato a gas metano, con radiatori in ghisa nei vari ambienti.



All'atto dell'ispezione, l'immobile era occupato dalla proprietaria sig.ra

Per quanto concerne la regolarità edilizia ed urbanistica, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Modugno il sottoscritto ha potuto accertare che la costruzione è stata eseguita in forza della concessione edilizia, intestata al sig. e rilasciata in data 16.11.1971 e successiva variante autorizzata con concessione del 26.02.1976. In data 17.07.1980 risulta presentata la domanda intesa ad ottenere l'autorizzazione di abitabilità, rilasciata in data 03.02.1981.

L'immobile confina a nord e ad est con cortile interno; a sud con altro appartamento allo stesso piano e con pianerottolo scala; ad ovest con vano scala condominiale.

Nel N.C.E.U., come si evince dalla visura storica e dalla planimetria di accatastamento, allegate sotto la lettera "C" congiuntamente ad uno stralcio del foglio di mappa, l'immobile è riportato alla partita 1018499, ditta foglio 14, particella 103 sub.4, zona censuaria 1^a, Via Francesco Rezza n.1/A, piano terra, interno 4, categoria A/3, classe 4^a, vani 3, rendita € 271,14.

E' di proprietà della sig.ra alla quale è pervenuto da con atto di compravendita a rogito del Notaio Mario Toni in data 03.02.2000, trascritto a Bari il 05.02.2000 al n.3472 ed allegato in copia alla presente sotto la lettera "D".

I sigg. avevano edificato l'intero stabile, al cui interno è ubicato l'appartamento in esame, su suolo loro pervenuto con



atto a rogito del Not. Elio Bellecca del 28.12.1973, trascritto a Bari il 26.01.1974 al n. 3519, dal sig.

Come si evince dalla relazione ipotecaria, redatta dal Not. Giuseppe Ladisa in data 29.12.2003 ed esibita dal creditore istante, a carico dell'unità immobiliare in esame, sino a tutto il 24.09.2003, risulta la seguente iscrizione:

- n.3473 del 05.02.2000 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A. per £ 180.000.000, a garanzia di un mutuo concesso di £ 90.000.000.

Sussiste, altresì, la seguente trascrizione a carico:

- n.43301 del 24.09.2003 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A., per pignoramento.

Dal 24.09.2003 al 15.02.2007, come si evince dall'elenco sintetico delle formalità a favore e contro la sig.ra _____ richiesto dal sottoscritto il 16.02.2007 all'Agenzia del Territorio di Bari - Servizio Pubblicità Immobiliare ed allegato alla presente sotto la lettera "E", a carico dell'immobile in esame non risulta altra formalità successiva al pignoramento trascritto il 24.09.2003 al n.43301.

STIMA DEL BENE

Il sottoscritto, come accennato nella prima parte della presente relazione, ha svolto un'indagine di mercato per acquisire i prezzi medi correnti nel Comune di Modugno per immobili aventi caratteristiche simili a quelle dell'immobile in esame.

Sulla scorta dei risultati di tali indagini, tenuto conto dell'ubicazione, dello stato di conservazione e manutenzione, del tipo di rifiniture e di ogni altro elemento utile per un completo giudizio di stima, si possono assegnare i seguenti valori unitari:



- € 3.000,00 (Euro tremila/00) al metro quadrato di superficie utile interna;
- € 1.000,00 (Euro mille/00) al metro quadrato di balcone;

Atteso che la superficie utile interna è di mq. 33 e quella del balcone di mq. 5, applicando a dette superfici i valori unitari innanzi riportati, si ottiene il valore dell'appartamento che ammonta a:

€ $(3.000,00 \times 33 + 1.000,00 \times 5) = € (99.000,00 + 5.000,00) = € 104.000,00$
(Euro centoquattromila/00).

FORMALITA' DA CANCELLARE

Le formalità delle quali dovrà essere disposta la cancellazione, contestualmente al decreto di trasferimento in seguito all'aggiudicazione, sono le seguenti:

- Iscrizione n.3473 del 05.02.2000 a favore della Banca Commerciale Italiana S.p.A;
- Trascrizione n.43301 del 24.09.2003 a favore di Intesa Gestione Crediti S.p.A..

Allega alla presente:

- Sommatoria descrizione del lotto;
- Verbale d'ispezione;
- All. "A": Pianta dell'appartamento;
- All. "B": Documentazione fotografica;
- All. "C": Visura storica catastale, planimetria di accatastamento e stralcio del foglio di mappa;
- All. "D": Copia atto di provenienza;



- All. "E": Elenco sintetico formalità a favore e contro la sig.ra

Sammichele di Bari, li 26 MAR. 2007

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(Ing. Pierpaolo Madaro)

