

Procedura Esecutiva **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. srl**
c/XXXXXXXXXXXX
R.G. 383/2022
G.E. Dott.^{ssa} Marina Cavallo
CTU: Arch. Gemma Radicchio

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BARI
UFFICIO ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura Esecutiva n. 383/2022
promosso da :
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A.
contro
XXXXXXXXXXXX

LOTTO 1: Unità immobiliare sita in Modugno (Ba) piano secondo, riportata in
Catasto Fabbricati al fg. 25 , p.IIIa 1435 , sub 7

Relazione
Del consulente Tecnico d'Ufficio

GIUDICE: dott.ssa: Marina CAVALLO
C.T.U. : arch. : Gemma RADICCHIO

Relazione di stima



PREMESSA

La dott.ssa Marina Cavallo Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare n° 383/2022 del Ruolo Generale delle Esecuzioni, promosso da Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, CF 00884060526 in danno di: XXXXXXXXXXXXX, nato a

in data 05/03/2023 ha disposto una consulenza tecnica d'ufficio nominando la sottoscritta arch. Gemma Radicchio, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di Bari al n. 996 ed all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Bari della categoria "dottori architetti", invitandola al giuramento di rito avvenuto in data 13 marzo 2023. (all.1-2)

I beni riportati nell'atto di pignoramento immobiliare a favore della Banca Monte dei Paschi di Siena S.P.A. con sede in Siena, CF 00884060526 trascritto a Bari in data 29/09/2022 ai **nn. 49582/ 36523** in danno di: XXXXXXXXXXXXX, nato a CF

sono i seguenti:

- 1) Unità immobiliare sita in Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano Secondo riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.lla 1435 sub. 7 Interno 7 categoria A/2 classe 3 vani 5,5, rendita di € 695,93;
- 2) Unità immobiliare sita in Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano Secondo riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.lla 1435 sub. 8 Interno 8 categoria A/2 classe 3 vani 5,5, rendita di € 695,93



Relativamente al bene pignorato il G.E. ha affidato l'incarico di procedere alla stima disponendo l'effettuazione di ulteriori accertamenti così come riportato nel decreto di nomina regolarmente effettuati ed i cui risultati sono riportati nelle pagine che seguono.

A seguito delle operazioni peritali la sottoscritta ai fini della vendita ha suddiviso il bene in due lotti così suddivisi:

LOTTO 1 : Unità immobiliare sita in Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano
Il riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.Illa 1435 sub. 7

LOTTO 2 : Unità immobiliare sita in Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano
Il riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.Illa 1435 sub. 8

LOTTO 1

1.1 CORRISPONDENZA TRA IL BENE PIGNORATO E LA TITOLARITÀ IN CAPO AI DEBITORI

L'unità immobiliare sita Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano Secondo riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.Illa 1435 sub. 7, come risulta da certificazione notarile in atti (all. 3) è per la proprietà pari ad 1/1 del signor XXXXXXXXXXXX, nato a CF

1.2 PROVENIENZA DEI BENI PIGNORATI

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare sita in Modugno (Ba) Via Venezia, 39 Piano Secondo riportata in Catasto Fabbricati al Fg. 25, p.Illa 1435 sub. 7 Interno 7 categoria A/2 è stato realizzato direttamente dal sig.



XXXXXXXXXXXX, sul terreno identificato al catasto al fg. 25, p.lle 768-771-773 e 1018. Il terreno è pervenuto al sig. XXXXXXXXXXXX per la quota dell'intero in piena proprietà in virtù di atto di compravendita del 31/01/1972 per atto del notaio Ersilio Caggianelli di Bari, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Trani il 18/02/1972 ai nn. 7768/6671 dal signor

1.2 COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PRODOTTA DAL CREDITORE PROCEDENTE

La certificazione notarile presente in atti non è stata integrata dalla scrivente.

2. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 17 marzo 2023 e 22/03/2023 l'Avv. Antonio Labattaglia, nominato custode delle unità immobiliari, ha inviato due pec (all. 4) per la comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali in via Venezia, 39 fissato per giorno 24/03/2023. In quella data non è stato possibile accedere agli immobili per assenza del debitore.

A seguito di accordi telefonici con l'avvocato Mario Ronzini a nome dell'esecutato, l'Avv. Antonio Labattaglia, ha fissato la nuova data di inizio delle operazioni peritali in via Venezia, 39 per giorno 30/03/2023.



Il giorno 30/03/2023 alle h. 9.00 la scrivente insieme all'Avv. Antonio Labattaglia si è recata presso gli immobili oggetto di pignoramento e le operazioni peritali sono iniziate alla presenza del sig. XXXXXXXXXXXX che ha reso possibile l'accesso nei luoghi previsti.

Il CTU ha eseguito un rilievo grafico e fotografico dell'immobile, alle h. 10.30 le operazioni peritali sono concluse ed il verbale è stato chiuso.
(all. 5: *verbale di sopralluogo*).

3.1 INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE

Si tratta di un'unità immobiliare composta due camere un soggiorno, pranzo, cucina, due bagni e lavanderia.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Comune di Modugno (all. 6 : visura catastale del 10/05/2023)

CATASTO dei Fabbricati

Foglio 25 P.IIa 1435 sub 7 cat. A/2 classe 3, vani 5,5 Rendita Euro 695,93

Indirizzo: Via Venezia, 39 piano Secondo, Interno 7

INTESTAZIONE

XXXXXXXXXXXX, nato a CF
piena proprietà

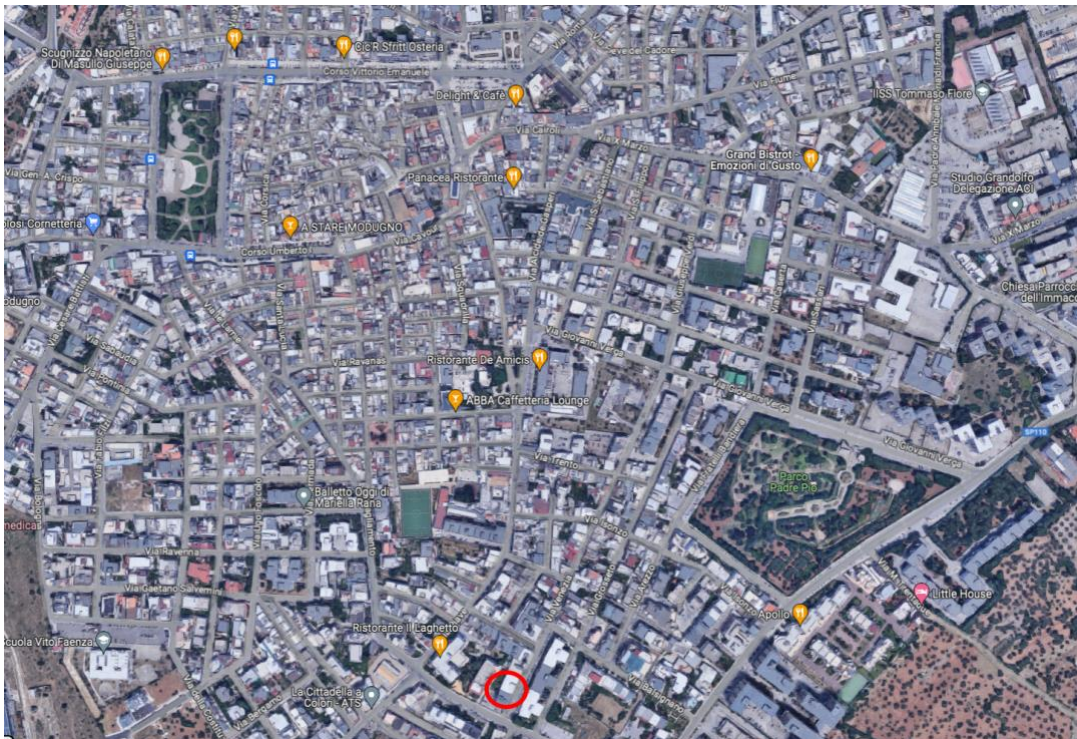
COERENZE

L'immobile in oggetto confina con Via Venezia, p.IIa 882, p.IIa 1881 e con area di pertinenza.

3.2 DESCRIZIONE E INQUADRAMENTO URBANO



L'immobile oggetto della stima è situato in Modugno, Via Venezia al civico 39.



Inquadramento urbano

IL FABBRICATO

Si tratta di un fabbricato che si sviluppa su tre piani fuori terra con la struttura in laterocemento, la facciata finita con pittura a quarzo e i serramenti in anticorodal. Nel complesso le finiture dell'immobile sono buone così come le condizioni di manutenzione. Via Venezia 39 un cancello pedonale in ferro consente l'accesso all'area di pertinenza su cui



è posta la porta di ingresso dell'immobile. (**Foto 1- Prospetto del complesso edilizio – Foto 2 ingresso**)

L'UNITA' IMMOBILIARE

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da soggiorno, pranzo, cucina, due camere, due bagni e un ripostiglio/lavanderia. Dalla porta di accesso posta a destra rispetto a chi sale le scale si accede all'ingresso dell'appartamento che funge da corridoio di distribuzione che consente l'accesso a destra alla prima camera da letto ed a seguire al soggiorno, di fronte al bagno principale, mentre a sinistra alla seconda camera da letto ed al pranzo. Dal vano pranzo (**Foto 3**) si accede direttamente alla cucina mentre da una porta si accede ad un disimpegno che consente l'accesso al bagno di servizio ed al ripostiglio.

La cucina è illuminata da una finestra prospiciente il cortile interno ed è completa di rubinetto del gas ed impianto idrico e di scarico per il lavello. (**Foto 4**) Anche il bagno di servizio è illuminato ed areato da una finestra con affaccio sul cortile interno, mentre il ripostiglio/lavanderia è un vano cieco. (**Foto 5-6**)

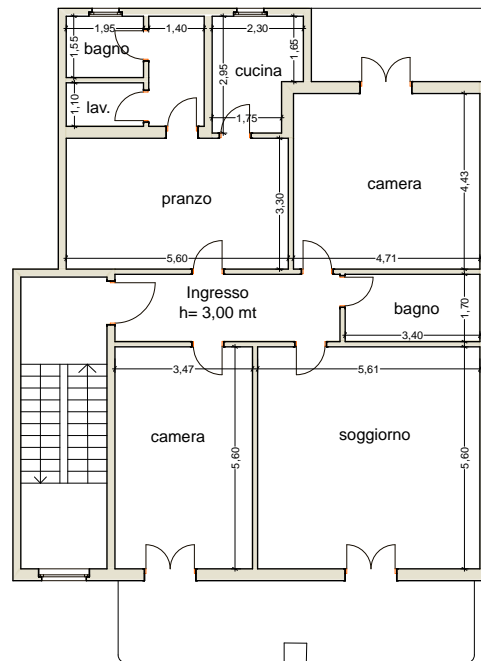
La prima camera da letto ed il soggiorno sono illuminate ed areate rispettivamente da una porta finestra prospiciente il balcone con affaccio su Via Venezia (**Foto 7-8**). Il bagno principale è cieco (**Foto 9**), mentre la



seconda camera da letto è illuminata ed areata da una porta finestra prospiciente sul balcone con affaccio sul cortile interno (**Foto 10**)

Superficie commerciale

Appartamento: 136,00 mq
Balconi: 27,00 mq



Via Venezia

**STATO DEI LUOGHI PIANTA
PIANO SECONDO**

Il bagno, è rivestito in ceramica di colore chiaro formato 20x20 ed è completo di, wc, lavabo ed attacco per lavatrice, completi di impianto idrico e di scarico. Il bagno di servizio è rivestito in ceramica di colore chiaro formato 20x20 ed è di wc, lavabo ed attacco per la lavatrice. Tutti gli apparecchi sono dotati di rubinetteria con miscelatori in ottone cromato e sono completi di impianto idrico e di scarico.

La superficie dell'appartamento è pavimentata con piastrelle in ceramica decorata di colore e tipologia differente nei vari ambienti, gli infissi sono in legno, le porte interne sono in legno in uno stato di manutenzione buono.

L'appartamento ha un'altezza utile di circa 3,00 mt, è dotato di impianto elettrico sottotraccia per la distribuzione dell'energia elettrica, completo di punti luce posti al soffitto e di prese a parete a norma; vi è l'impianto televisivo ed il citofono.

L'appartamento oggetto del pignoramento essendo libero su i due lati opposti è molto luminoso e soleggiato e gode anche di una buona ventilazione degli ambienti; anche l'illuminazione naturale può essere giudicata nel suo complesso buona e conforme alle esigenze abitative. *(planimetria catastale: all. 7, pianta: all. 8, documentazione fotografica: all.*

9).

L'unità immobiliare è in buone condizioni statico- strutturali e si presenta in uno stato di manutenzione buono.

SUPERFICIE COMMERCIALE

Nella pratica estimativa, la consistenza degli immobili si determina in base alla superficie commerciale (che si considera sia in commercio che in sede fiscale) e che comprende oltre alla superficie utile netta, anche tutti i muri interni, compresi i pilastri portanti ed i vani delle condutture e l'intero spessore dei muri perimetrali esterni.



*Si aggiungono quindi le superfici pertinenti trasformando la superficie rilevata in **superficie virtuale o convenzionale** applicando un coefficiente di differenziazione *K* per stabilire un valore proporzionalmente omogeneo con quello della superficie principale.*

TABELLA 1– Calcolo superficie convenzionale

	Sup. (mq)	Coefficiente di differenziazione	Sup. virtuale o convenzionale (mq) [superficie x coeff. di differ.]
Appartamento	136	1,00	136,00
Balconi	27	1,00	27,00
TOTALE	163,00		

Totale superficie convenzionale = mq. 163,00

3.3 REGOLARITÀ EDILIZIA E CATASTALE DEL BENE

REGOLARITÀ EDILIZIA

L'immobile oggetto di stima è stato edificato con C.E. del 22/04/1974 rilasciata dal Comune di Modugno al sig.

Successivamente è stato presentato al Comune di Modugno progetto n. 84 del 1996 esaminato con parere favorevole dalla C.E. del 26/11/1996 e per il quale è stata rilasciata C.E. n. 96 del 20/12/1996 per la demolizione,



manutenzione straordinaria dell'edificio esistente e completamento edilizio dell'immobile sito in Via Venezia, nn. 35-37-39.

E' stato altresì presentato al comune di Modugno un progetto di variante relativo alla edificazione del citato immobile, il progetto è stato esaminato con parere favorevole dalla C.E. nella seduta del 13/06/1997 per il rilascio della C.E. n. 50 del 08/07/1997 per la straordinaria manutenzione e costruzione del fabbricato per civile abitazione

Nel corso delle operazioni peritali la scrivente ha accertato che l'abitazione è conforme alla concessione edilizia.

REGOLARITÀ CATASTALE

La planimetria catastale in atti dal 20/02/1979, richiesta in data 22/03/2023 è conforme allo stato dei luoghi attuale.

4. STATO DI POSSESSO DEL BENE

Attualmente l'appartamento è occupato dalla sig.ra _____ con il proprio nucleo familiare in virtù di contratto di affitto del 25/02/2013 (*all. 10*)

5. INDICAZIONE DOTAZIONI CONDOMINIALI

Nessuna.

6. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUI BENI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nella tabella 2 è precisata l'esistenza o meno dei vincoli indicati.



TABELLA 2 VINCOLI che resteranno a carico dell'acquirente

Regolarizzazione Spese Condominiali	NO
Atti di asservimento	NO
Convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge	NO
Regolarizzazione planimetria catastale	NO
Regolarizzazione edilizia	NO

7. FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Come si evince dalla certificazione notarile presente in atti, nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento, il bene risulta libero da formalità pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti:

TRASCRIZIONI

n. 34751/25959 del 17/12/1996

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 13/12/1996

del notaio Mazza Francesco di Valenzano (Ba) rep. N. 7187 **A favore di COMUNE DI MODUGNO contro** XXXXXXXXXXXX, nato a

1 gravante **sul bene:**



- Unità immobiliare sita a Modugno via Venezia, 39 piano secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 1435 sub 7.
- Ed altri

n. 23108/17510 del 08/07/1997

Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 30/06/1997

del notaio Mazza Francesco di Valenzano (Ba) rep. N. 8707 **A favore di COMUNE DI MODUGNO contro** XXXXXXXXXXXX, nato a Modugno il 1 _____ gravante **sul bene:**

- Unità immobiliare sita a Modugno via Venezia, 39 piano secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 1435 sub 7.
- Ed altri

ISCRIZIONI:

- n.49582/36523 del 29/09/2022

- Atto esecutivo o cautelare nascente da verbale di pignoramento

A favore MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, cf 00884060526 **contro** XXXXXXXXXXXX, nato a Modugno il

CF _____ per atto della Corte d'Appello di Bari del 15/09/2022 Repertorio 7351/2022 gravante **sul bene:**

- Unità immobiliare sita a Modugno via Venezia, 39 piano secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 1435 sub 7.



- Ed altri
- n. 57060/12597 del 23/10/2007
- Ipoteca Volontaria

A favore di MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA con sede in Siena, cf 00884060526 **contro** XXXXXXXXXXXXX, nato a CF per atto del Notaio Mazza Francesco di Valenzano (Ba) del 18/10/2007 Repertorio 34612/16010 derivante da Concessione a garanzia di Mutuo gravante **sul bene:**

- Unità immobiliare sita a Modugno via Venezia, 39 piano secondo, riportata in Catasto Fabbricati al fg. 25, p.lla 1435 sub 7.

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani,



funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale paramento di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso:

- ☐ agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- ☐ il Listino Ufficiale della Borsa Immobiliare della Camera di Commercio di Bari;
- ☐ la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 3:

8. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE PIGNORATO

METODOLOGIA DI STIMA

La sottoscritta ha svolto le operazioni peritali provvedendo:

- a prendere visione e misura dell'immobile;
- a valutarne il relativo stato di conservazione;
- a verificare la regolarità edilizia.

Al fine di dare una risposta circostanziata al quesito di stima e così come richiesto dal G.E., la sottoscritta ha adottato una procedura comparativa di stima tenendo conto per il fabbricato dei seguenti fattori: ubicazione, piano, età e qualità dell'edificio, orientamento, luminosità, forma dei vani,



funzionalità, stato di manutenzione e valore delle opere necessarie per ripristinare il perfetto stato di manutenzione, regolarità edilizia e catastale.

Quale paramento di valutazione si è adottato il mq.

Effettuate le ricerche di mercato relative alle quotazioni di immobili paragonabili a quelli oggetto di stima presso :

- agenzie di intermediazione ;

Consultando :

- la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell' Agenzia del Territorio, si è giunti al valore riportato nella tabella 3:

Tabella 3 - VALORE STIMATO IMMOBILE PIGNORATO

	LOTTO	mq.	€/ mq	Valore €
1	Appartamento al piano secondo sito in Modugno (Ba), Via Venezia,39 riportato in Catasto Fabbricati al fg.25 p.lla1435 sub7	163,00	1300,00	211.900,00
	TOTALE			211.900,00

VALORE STIMATO = 211900,00

La sottoscritta con la presente relazione che si compone di 17 pagine (escluso la copertina), n.10 fotografie e gli allegati, elencati qui di seguito, ritiene di avere assolto al mandato conferitole.

ELENCO ALLEGATI



1	Decreto di Nomina
2	Verbale di giuramento
3	Certificazione Notarile
4	Verbale di Sopralluogo
5	Ricevute PEC Comunicazione di Sopralluogo
6	Visura catastale
7	Planimetria catastale
8	Planimetria dell'immobile
9	Documentazione fotografica
10	Contratto di locazione

Bari, 23 giugno 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Gemma Radicchio

